PRÉFECTURE DU NORD

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES HAUTS DE FLANDRE

ENQUÊTE PUBLIQUE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

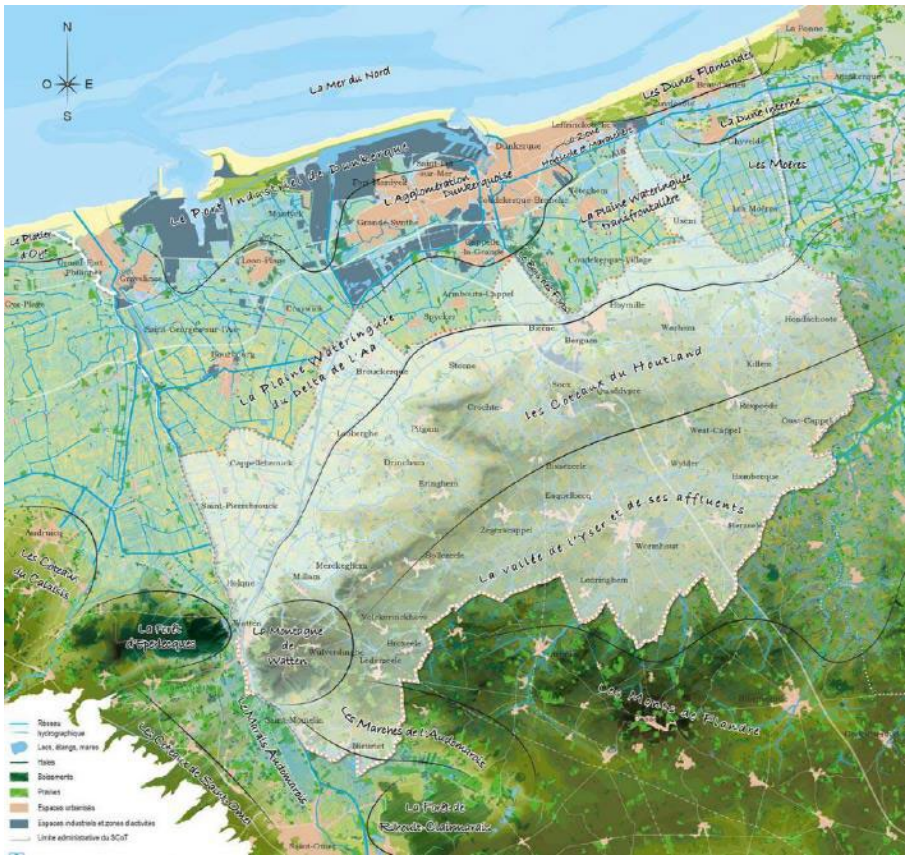
Du 17 janvier 2022 au 22 février 2022 inclus

RAPPORT PARTIE 1

RAPPORT PARTIE 2 : MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSE DE LA CCHF AUX QUESTIONS DE LA CE

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

ANNEXES



Décision du Tribunal Administratif de Lille :N° E21000067/59 du 06 septembre 2021

Arrêté du 10 décembre 2021 de Mr FIGOUREUX - Président de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre

Commission d'Enquête : Madame Chantal CARNEL – Présidente de la commission
Monsieur Jean-Marie VER EECKE
Monsieur Dominique CORREIA
Monsieur Daniel PERET
Monsieur Pascal DUYCK

PRÉAMBULE

Dans un souci de faciliter la lecture des observations déposées au cours de l'enquête, de nombreuses retranscriptions ont été réalisées. Il se peut que quelques erreurs subsistent : faute de frappe, écriture un peu difficile à déchiffrer…En cas de doute, les originaux de ces dépositions sont disponibles dans les registres.

À l'issue de l'enquête publique, les observations du public ont été réunies dans un procès-verbal de façon structurée suivant les règles suivantes :

- rassemblées par commune concernée par les observations puis triées par thème (zonage, OAP, inondation…) dans chacune d'elle
- généralistes sur tout le territoire : favorables, défavorables
- contribution rédigée par la Commission d'Enquête ciblée sur les OAP
- questions de la Commission d'enquête sur différents thèmes

Le mémoire en réponse de la CCHF a été retourné par voie numérique à la Commission d'Enquête le 16 mars. Ces documents ont été commentés lors d'une réunion plénière dans les locaux de la CCHF à Wormhout le 18 mars. Certains points ont été éclaircis lors ces échanges.
La commission d'enquête a ensuite apporté ses commentaires à la suite de la plupart des réponses apportées par la CCHF.

Ces documents ont été compilés dans ce dossier « MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSE DE LA CCHF AUX QUESTIONS DE LA CE »

Le 4 avril 2022

Chantal CARNEL
Présidente de la Commission d'Enquête



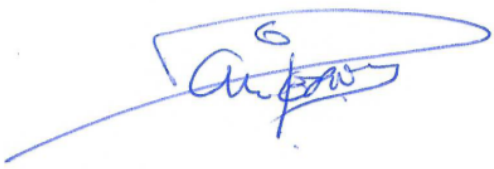
Jean-Marie VER EECKE



Dominique CORREIA



Daniel PERET



Pascal DUYCK



Liste des contributions et nombre d'observations associées

E1	1	E55	1	R112	2	R167	3	@222	1	R277	2	C332	1	@388	3	R443	1	R498	1
E2	1	R56	1	R113	2	R168	2	@223	1	R278	1	@333	2	@389	1	R444	1	R499	1
R3	1	R57	2	R114	1	O169	1	@224	2	R279	1	R334	1	E390	1	R445	1	R500	2
R4	1	R58	1	R115	1	O170	1	@225	1	R280	1	@335	1	@391	4	R446	1	R501	1
R5	1	O59	1	R116	1	O171	1	@226	1	@281	1	R336	2	@392	1	R447	1	R502	1
R6	1	R60	1	R117	1	O172	1	R227	1	@282		R337	2	@393	1	R448	1	R503	1
R7	1	R61	1	R118	1	O173	2	R228	1	@283		@338	1	@394	1	R449	1	R504	1
R8	2	R62	1	R119	3	R174	1	R229	1	R284	2	@339	6	@395	1	R450	2	R505	1
E9	1	R63	1	R120	1	@175	1	R230	1	R285	2	@340	1	@396	1	R451	3	R506	4
O10	1	C64	1	R121	1	@176	2	R231	1	R286	1	@341	1	@397	1	R452	1	R507	1
E11	1	O65	1	O122	1	R177	1	R232	1	R287	3	@342	1	@398	1	R453	1	R508	1
E12	1	R66	1	O123	2	@178	1	R233	1	@288	1	@343	1	@399	1	@454	1	R509	1
E13	1	@67	5	O124	1	@179	1	R234	1	@289	1	@344	1	@400	1	@455	2	R510	1
R14	2	E68	1	O125	1	@180	1	R235	1	R290	1	@345	1	@401	1	@456	1	R511	1
R15	1	E69	1	O126	1	@181	1	R236	1	R291	1	@346	1	@402	1	@457	1	C512	1
R16	1	E70	1	O127	1	@182	1	R237	1	@292	1	@347	2	@403	1	@458	1	C513	1
R17	1	R71	1	C128	4	@183	1	R238	1	R293	1	@348	1	@404	2	@459	1	C514	1
R18	2	R72	1	C129	1	@184	1	@239	1	@294	1	@349	1	@405	2	@460	1	R515	1
R19	1	R73	1	@130	1	@185	1	@240	1	@295	1	@350	3	@406	1	@461	3	C516	2
R20	1	R74	1	C131	2	@186	1	@241	1	R296	2	@351	1	@407	1	@462	1	R517	1
R21	1	R75	1	E132	1	@187	1	@242	1	E297	1	@352	1	@408	1	@463	1	R518	1
R22	3	R76	1	@133	1	@188	1	@243	1	@298	1	@353	1	@409	1	@464	1	R519	1
R23	1	R77	1	E134	1	@189	1	R244	1	R299	2	@354	1	@410	1	@465	1	C520	1
R24	1	R78	1	@135	2	@190	1	@245	2	R300	1	@355	1	@411	1	@466	2	R521	1
R25	2	R79	2	@136	1	C191	1	@246	2	R301	2	@356	1	@412	1	@467	1	R522	1
R26	1	R80	2	@137	1	C192	1	@247	1	R302	1	@357	1	@413	1	@468	6	R523	1
R27	1	R81	1	@138	1	C193	1	@248	1	R303	3	@358	1	@414	1	@469	1	R524	1
R28	1	R82	1	@139	1	@194	1	@249		R304	1	@359	1	R415	1	@470	2	R525	1
R29	1	R83	1	@140	1	@195	2	@250	1	R305	3	@360	1	@416	1	@471	1	R526	1
R30	1	R84	1	@141	1	@196	1	@251	1	R306	1	@361	4	R417	1	@472	1	R527	4
R31	1	R85	1	E142	1	@197	1	@252	2	R307	1	@362	1	R418	1	@473	1	R528	1
R32	1	R86	1	@143	1	@198	2	@253	1	R308	1	@363	1	C419	1	R474	1	R529	1
R33	2	R87	1	@144	1	@199	1	@254	1	R309	1	@364	1	E420	1	R475	1	R530	2
@34	1	O88	1	E145	3	@200	1	@255	1	R310	1	@365	1	@421	1	@476	2	R531	1
R34		E89	1	R146	1	@201	1	@256	4	R311	1	@366	1	@422	1	R477	1	R532	1
R35	1	E90	1	@147	1	@202	1	E257	1	R312	1	@367		@423	1	R478	1	R533	2
R36	1	R91	2	E148	1	@203	2	R258	1	@313	1	@368	1	@424	1	R479	1	R534	3
R37		R92	2	E149	1	@204	1	R259	1	@314	3	@369	1	@425	1	R480	2	R535	1
R38	2	R95	1	R150	1	@205	1	R260	1	@315	1	@370	1	@426	2	R481	1	R536	1
R39	1	R96	1	R151	1	@206	1	@261	1	@316	1	@371	1	@427	1	R482	1	R537	1
@40	1	E97	1	R152	2	R207	1	@262		@317	2	@372	1	@428	1	R483	1	R538	1
R41	1	R98	1	R153	3	R208	1	R263	1	@318	2	E373	3	@429	1	R484	1	R539	1
R42	1	R99	1	R154	3	R209	1	R264	1	@319	3	E374	1	@430	1	R485	1	R540	1
R43	2	R100	4	R155	1	R210	1	@265		@320	1	E375	1	@431	1	R486	2	R541	1
R44	1	R101	2	R156	2	R211	1	@266		@321	1	@376	1	E432	1	R487	1	O542	1
R45	1	R102	1	R157	1	R212	1	R267	2	@322	1	@377	1	@433	1	R488	1	R543	2
R46	1	R103	3	R158	1	@213	1	@268	1	@323	1	R378	1	@434	1	R489	1	R544	1
R47	1	R104	1	R159	1	@214	1	E269	1	@324	1	@379	1	@435	1	R490	1	R545	1
C48	1	R105	1	R160	1	@215	1	@270	1	O325	1	@380	1	@436	1	R491	1	R546	1
@49	1	R106	2	R161	1	R216	1	@271	1	O326	1	@382	1	@437	1	R492	1	R547	1
R50	1	R107	3	E162	1	R217	2	E272	1	O327	1	@383	2	R438	1	R493	1	R548	1
@51	2	R108	2	E163	1	R218	1	R273	1	O328	1	@384	1	R439	1	R494	2		
E52	1	R109	1	E164	1	R219	3	R274	1	C329	1	R385	1	@440	1	R495	1		
C53	1	R110	1	R165	1	R220	1	R275	1	@330	3	@386	1	@441	1	R496	1		
E54	1	R111	3	R166	3	@221	1	R276	1	C331	1	@387	1	@442	1	R497	2		

SOMMAIRE GÉNÉRAL

MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA CCHF AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
A - OBSERVATIONS TRIÉES PAR ORDRE ALPHABÉTIQUE DES COMMUNES Page 5

B - OBSERVATIONS GÉNÉRALISTES Page 247
1. TERRITOIRE DES WAETERINGUES
2. FDSEA
3. PRÉSIDENT DE LA CCHF
4. AMÉNAGEMENT
5. OAP
6. SCOT
7. QUESTIONS DIVERSES
8. OBS DÉFAVORABLES
9. AVIS FAVORABLES ET FAVORABLES AVEC RÉSERVES
10. AUTRES OBSERVATIONS
11. OBSERVATIONS HORS DÉLAI

REMARQUES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE CIBLÉES SUR LES OAP Page 270
1. UNE APPROCHE MULTICRITÈRES POUR DÉFINIR LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNES.
2. DENSITÉ DES ZONES À URBANISER
3. RÉPARTITION DES LOGEMENTS - APERÇU DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE
4. PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL DES SITES OUVERTS À L'URBANISATION A VOCATION HABITAT SOUMIS À P.A.P.A.G
5. BILAN FONCIER
6. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX.
7. LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
8. L'ARCHITECTURE
9. PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES OAP RELATIVES À DES SITES A VOCATION DOMINANTE D'HABITAT

QUESTIONS DIVERSES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE Page 321
I. DÉMOGRAPHIE ET TAILLE DES MÉNAGES
II. PRODUCTION DE LOGEMENTS
III. RÉPARTITION DE LA STRUCTURE URBAINE DE LA CCHF
IV. SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE
V. ZONE AGRICOLE
VI. RÈGLEMENT
VI.I PRÉSENTATION
VI.2 ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
VI.3 ZONES URBAINE MIXTE : IJA, UB, UC, ET UD
VI.4 ZONE ZA-ZAC
VI.5 RÈGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES
VII. PRISE EN COMPTE D'ORIENTATIONS PADD
VII.I PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET EN PARTICULIER DES RISQUES LIÉS À L'EAU.
VII.2 TYPOLOGIE DE LOGEMENTS
VII.3 FORMES URBAINES
VII.4 ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE
VII.5 INCIDENCE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SUR LA CRÉATION D'EMPLOIS.
VIII. DIVERS

OBSERVATIONS TRIÉES PAR COMMUNES

Communes	Page
Bambecque	6
Bergues	19
Bierne	21
Bissezeele	25
Bollezeele	28
Brouckerque	35
Broxeele	42
Cappelle-Brouck	43
Crochte	44
Drincham	47
Eringhem	49
Esquelbecq	51
Herzeele	59
Holque	64
Hondschoote	75
Hoymille	71
Killem	81
Lederzeele	91
Ledringhem	93
Looberghe	96
Merckeghem	98
Millam	106
Nieurlet	116
Oost-Cappel	118
Pitgam	119
Quaëdypre	127
Rexpoëde	172
Saint-Momelin	179
Saint-Pierre-Brouck	182
Socx	186
Steene	191
Uxem	195
Volckerinckhove	199
Warhem	201
Watten	208
West-Cappel	214
Wormhout	215
Wulverdinghe	234
Wylder	236
Zegerscappel	237

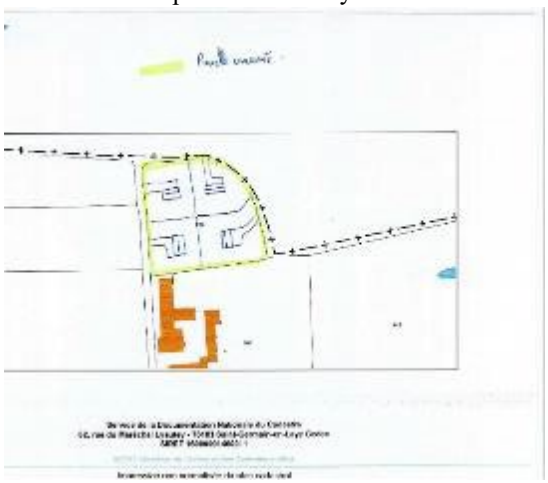
1. BAMBECQUE

OAP PRÉSENTATION ET COMMENTAIRES DE LA CE

OAP SITE DE LA ROUTE DE REXPOËDE

OBS C64-1 (BERG-B-03) – WYDOOGHE ; OBS @67-1; 67-2; 67-3; 67-4; 67-5 – GERME, OBS C128-1; C128-2; C128-3; C128-4 (BERG-B-03); OBS @388-1 – Alain

Par la présente, et pour faire suite à l'enquête du PLU, je suis propriétaire de la parcelle 000 A 832 sur la commune de BAMBECQUE (59470). Cette parcelle est actuellement à l'état de branchages comme sur les photos jointes.
Ce terrain est desservi par moitié par la route du perroquet vert et pour moitié la route de Rexpoëde. À proximité il y a un branchement d'eau et d'électricité.
Tout ceci se situe sur le haut de Bambecque en zone non inondable
Étant gérant de la SARL MANUFOR FONDATIONS, nous faisons des fondations profondes tels que des micropieux. Nous pouvons nous affranchir des zones de retrait gonflement des argiles.
Ce pourquoi, je vous demande rendre constructible cette parcelle afin de y réaliser 4 habitations avec des assainissements autonomes.



Résumé de l'observation : Le propriétaire de la parcelle 000 A 832 sur la commune de BAMBECQUE (59470) souhaite que celle-ci soit classée constructible, afin de pouvoir y réaliser 4 habitations avec des assainissements autonomes.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette remarque ne doit pas être intégrée au chapitre « OAP site Rte de Rexpoëde ». La parcelle concernée par la demande est située en dehors du périmètre urbanisé au milieu de la zone agricole. Le CCHF ne retiendra pas cette zone en zone U ni en zone AU.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

OBS @67-1; 67-2; 67-3; 67-4; 67-5 – GERME, OBS C128-1; C128-2; C128-3; C128-4 (BERG-B-03)

Nos observations concernent :
1- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur la commune de Bambecque notamment sur le site de la route de Rexpoëde de la page 9 à 13;
Cette OAP bénéficiant d'un classement AUH2 (zone à dominante d'habitat) est en contradiction avec le règlement national d'urbanisme et le règlement du PLUI objet de l'enquête publique sur 3 points :
A- L'impossibilité d'une accessibilité du lotissement vers la rue principale;
B- La non-prise en compte d'un patrimoine naturel et protégé : les fossés;
C- Une absence de prise en compte des impacts liés à la proximité du patrimoine remarquable.
2- Le règlement graphique notamment
o Le plan 1 de Zonage Enquête Publique - Décembre 20021- Bambecque;
o Le plan 2 Repérage Patrimoine - Décembre 2021 Bambecque.
.../...

Le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la route de Rexpoëde :



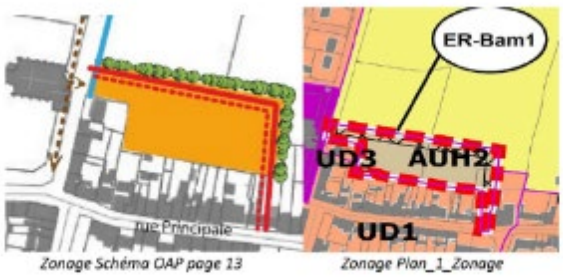
Résumé des éléments du dossier joint.

A - Accessibilités du lotissement et risques routiers

Les accès à cette future zone à urbaniser sont erronés et en opposition avec le règlement en page 57 indiquant « Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
Dans tous les cas, les accès* nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre à l'importance de la destination de la construction ».



Selon le schéma présenté et le contenu du futur lotissement dans le document 4.2 des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est prévu en page 10 que le « nouveau quartier se connectera depuis la route de Rexpoëde et la rue Principale, en formant un bouclage, comme matérialisé au plan de zonage » et un peu plus loin la mention « 2 accès seront donc réalisés ».
Bien que nous ayons des informations précises sur l'accès via la route de Rexpoëde, nous n'avons aucune précision sur l'accessibilité vers la rue Principale avec de plus des contradictions dans les règlements graphiques. Force est de constater un flou géographique sur la localisation. Nous constatons des contradictions entre le zonage de l'emplacement réservé ER-BAMl d'une superficie de 2 140 m2 à destination de la voirie future et le schéma présenté en page 13 :
> Sur le zonage de l'emplacement réservé, les parcelles identifiées sont 511, 867 et 868
> et sur le schéma des principes d'aménagements, les parcelles identifiées sont 508, 1034, 1035 et 510.
Au-delà du flou géographique, quel que soit la parcelle identifiée, il est impossible d'avoir un accès à la Rue Principale pour l'OAP Site de la route de Rexpoëde.



Zonage Schéma OAP page 13 — Zonage Plan_1_Zonage

Les tracés ne sont pas cohérents sans aucune correspondance à la réalité urbaine.

Les tracés ne sont pas cohérents sans aucune correspondance à la réalité urbaine.
Comme le montre la vue du plan cadastral, cet accès se fera au détriment des habitations existantes et de la continuité urbaine se trouvant ainsi en contradiction avec les principes du PLUI de la CCHF. L'accès au lotissement vers la rue principale débouchera donc sur la démolition d'habitations existantes.



Manifestement, les données de cette OAP n'ont pas été actualisées ni confrontées à la réalité urbaine. Cette OAP semble être un héritage du passé en total contradiction avec les besoins d'urbanisation actuels.
D'autres zones sont plus légitimes notamment à l'Est où 2 accès potentiels sont déjà présents (pour la parcelle 1108 et la parcelle 1103) avec le déploiement en outre d'une zone urbaine comprenant la construction de 5 maisons (parcelles 1102, 1104, 1105, 1106 et 1107).
Pourquoi ne pas profiter de l'existant réduisant ainsi les impacts ?

De plus, comme vous pouvez le voir sur la photo, la création de cet accès vers la route principale va casser la ligne et l'unité urbaine des habitations. Les parcelles de la rue principale sont déjà construites et aménagées.
La création d'une voie d'accès de l'OAP vers la route principale est aussi impossible en raison de la configuration des lieux, du trafic routier et de la proximité d'un carrefour. En effet, à l'endroit envisagé, la sortie ou l'entrée du lotissement augmentera les risques à la sécurité publique à savoir une augmentation des accidents, de la pollution, des nuisances sonores et la création d'un goulot accidentogène.



Cet accès débouchera (étoile rouge sur le plan en haut en page 4) sur une rue qui porte bien son nom à savoir « Principale » avec d'ores et déjà des flux routiers importants et à proximité d'un nœud de circulation via un carrefour comme le montre les photos ci-dessous. La dangerosité actuelle du carrefour est avérée. De ce fait, la création d'une voie accès de l'OAP vers la rue principale ne peut qu'amplifier les flux mais aussi les risques routiers.



Comme vous pouvez le constater, la configuration de la rue avec des emplacements de stationnement a pour effet de réduire la taille de la route, limitant les zones de croisement et rendant ¾ la visibilité des conducteurs très difficile. Tant la sécurité routière que la sécurité piétonne est engagée.
Déployer un nouveau flux à cet endroit en actant la création d'un accès de l'OAP à la rue principale est contraire à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme à savoir « porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » {article R.111-2).



Avec la mise en œuvre du lotissement du site de la rue de la Brasserie (le 2ème OAP) dont les voies d'accès sont situées aussi à proximité du carrefour, ces risques seront amplifiés.

B - Données cartographiques erronées et non prise en compte des risques liées au débordement des canaux et des ruissellements

Comme indiqué en page 55 sur la protection des éléments de patrimoine, le comblement et busages des fossés sont interdits. En l'occurrence, sur le périmètre de l'OAP du site de la route de Rexpoëde, le long des habitations, il existe des fossés comme le démontre les photos.
En effet, les fossés sont existants tout au long des habitations et débouchent sur la becque qui longe la route de Rexpoëde.





De plus, ces fossés sont, en majorité, la propriété des domaines fonciers voisins. À ce titre, ils sont entretenus et aménagés. Le futur lotisseur ne disposant pas des droits fonciers et ne peut pas se prévaloir d'un intérêt général pour un projet privé.
Il est à souligner que ces fossés jouent un rôle prépondérant dans la récupération des ruissellements des parcelles agricoles en amont, des débordements de la Schaepe Becque au Nord et du drainage des surfaces agricoles.
En plus de la disparition d'une surface agricole, l'imperméabilisation par la création de ce futur lotissement augmentera la vulnérabilité liée au ruissellement, au débordement et va faire obstacle au libre écoulement des eaux.

C - Une proximité avec un patrimoine bâti remarquable et l'absence de déclaration d'un patrimoine bâti à protéger
1 - L'église Saint Omer de Bambecque
Une interrogation sur le positionnement très proche (moins de 15 mètres) de l'OAP du site de la route de Rexpoëde avec un patrimoine bâti remarquable comme indiqué dans le Plan_2_Patrimoine à savoir l'église Saint Omer de Bambecque, inscrite au titre des Monuments Historiques datant de la fin du XVIe siècle bénéficiant d'un soutien de la Fondation du Patrimoine.
Comme le démontre le schéma d'aménagement, la sortie du lotissement vers la route de Rexpoëde se fera directement en face de l'église. Cette situation amenant un accroissement de la pollution due à la circulation urbaine contraire aux mesures de préservation du règlement du PLUI - partie 2.
Au-delà des risques routiers, la circulation aura un fort impact sur la conservation des façades et de la toiture de l'église. Alors que l'église bénéficie du programme de soutien de la fondation du Patrimoine et souffre déjà d'un manque de financement pour la restaurer.
Enfin, comme le montre la photo, le positionnement du lotissement est directement dans le champ visuel de l'Église.
Or, dans le cadre de la présentation de l'OAP de la page 9 à la page 12, nous ne retrouvons aucune conditions préalables, d'obligations ou d'orientations liées à la proximité avec ce site remarquable.





2 - Le patrimoine bâti « La veille forge » - Sur le Plan 2 Repérage Patrimoine Décembre 2021 de Bambecque, un patrimoine bâti remarquable n'est pas identifié ainsi que sur la liste des éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 - Patrimoine bâti à protéger en contradiction avec le règlement partie 2 du PLUI sur le patrimoine en page 14 et 15.
En effet, sur la rue principale, la maison située au 38 devrait être identifiée comme patrimoine bâti à protéger comme le démontre la photo. C'est une maison caractéristique du patrimoine flamand et la section cadastrale 508 devrait bénéficier des protections afférentes.
C'est un élément patrimonial essentiel au développement touristique et à l'attractivité commerciale de la commune de Bambecque se trouvant au cœur des circuits touristiques de randonnée et de cyclotourisme.
Ce patrimoine bâti remarquable se trouvant à proximité de l'OAP Site de la route de Rexpoëde. De plus, il est situé sur une des parcelles incluses dans le périmètre de construction de la voirie d'accès à la rue principale. La qualité architecturale et l'attractivité touristique vont souffrir de ce projet d'accessibilité de l'OAP à la rue principale

En conclusion, il est nécessaire :
• De sortir les parcelles cadastrées : 508, 1034, 1035, 510, 511, 867 et 868 de l'emplacement réservé ER-BAM1;
• De corriger la délimitation géographique de la zone ER-BAM1 matérialisée sur le plan de zonage 1 enquête publique de la commune Bambecque face à l'impossibilité de réaliser une accessibilité vers la route principale en la limitant exclusivement à la zone de projet de l'OAP ;

• De confirmer la classification des parcelles : 508, 1034, 1035, 510, 511, 867 et 868 en tant que zone UD3 conformément à l'existant et au principe de continuité urbaine. Ces parcelles n'étant plus à urbaniser ayant déjà de l'habitat et des bâtiments existants ;
• De procéder aux corrections nécessaires de la page 9 à la page 13 de l'OAP Site de la route de Rexpoëde de la commune de Bambecque notamment :
o Sur la suppression des mentions d'accès à la rue principale et d'avoir des informations précises sur les dessertes envisagées ;
o Sur la modification conforme du schéma des principes d'aménagement précisément présentant un repérage géographique erroné du principe de desserte principale formant un bouclage conformément à l'emplacement réservé matérialisé sur le plan de zonage présenté en page 13 ;
o Conformément au règlement du PLUi CCHF et du Code de l'Urbanisme d'inclure les conditions préalables, d'obligations ou d'orientations liées à la proximité avec le site remarquable de l'Église de Saint Omer et du patrimoine bâti « La Vieille Forge » notamment vis-à-vis des impacts liés à l'accès via la route de Rexpoëde.
• D'inscrire sur la liste des éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 – Patrimoine bâti à protéger, la parcelle 508 et le patrimoine bâti dit « la vieille forge » du 38, rue principale à Bambecque sur le Plan 2 Repérage Patrimoine Décembre 2021 Bambecque.

COMMENTAIRES DE LA CE : *Au-delà des autres récriminations et observations, la réduction de la taille de ce projet semble induire des difficultés liées aux accès.*

RÉPONSE DE LA CCHF :

L'OAP sera revue. Aucun accès n'est à prévoir par la rue Principale (RD4). Les accès se feront uniquement par la Rte de Rexpoëde (RD79). L'emplacement réservé sera supprimé.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.
En dehors de l'aspect desserte, la commission souhaite que l'aspect hydraulique soit évoqué et fasse l'objet de prescriptions adaptées à la configuration du site.

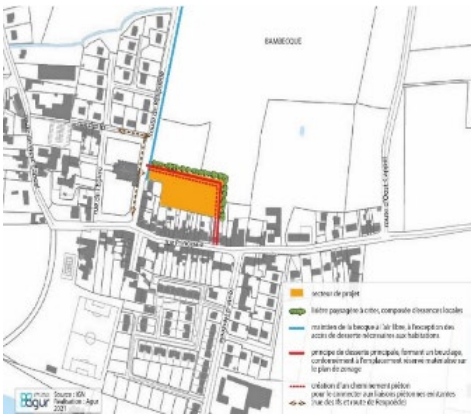
Illustration CE



Site de la route de Rexpoëde

Bordée par la route de Rexpoëde à l'ouest, la future zone à urbaniser à vocation d'habitat se situe en plein cœur du centre-bourg de Bambecque, à l'arrière du front bâti de la rue Principale.
D'une superficie d'environ 0,6 hectare, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.





Principes d'aménagement et Programmation
Le nouveau quartier se connectera depuis la route de Rexpoëde et la rue Principale, en formant un bouclage, comme matérialisé au plan de zonage.
Densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit au minimum 10 logements

QUESTION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : *Étant donnée la configuration du bourg et la situation de la zone, une densité supérieure de 17 à 18 logements/ha aurait permis de réduire la ponction sur les parcelles agricoles de proximité.*

Il est prévu deux raccordements de la voirie du lotissement un sur la RD79 (route de Rexpoëde) et un sur la RD 4 (rue principale) créant ainsi deux nouveaux carrefours distants de quelques mètres de carrefours en « T » existants. Le Département rappelle qu'il est préconisé de créer des carrefours en « croix » avec les carrefours existants pour limiter leur nombre et améliorer la fluidité et la sécurité des croisements.

RÉPONSE DE LA CCHF :

La densité de 15 logements à l'hectare est une densité minimale. L'aménageur pourra prévoir plus d'habitations.
L'OAP sera modifiée dans le sens que l'accès prévu RD4 sera supprimé. Le Conseil Départemental sera consulté par le service instructeur lors du dépôt du permis d'aménager et son avis devra être pris en compte lors de l'aménagement de la zone. L'OAP sera précisée en ce sens.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS @388-1 – ALAIN
Date de dépôt : Le 21/02/2022
Objet : PLUI BAMBECQUE
Concernant l'éventuel lotissement route de Rexpoëde, je ne trouve pas très judicieux de faire une sortie de voirie à cet endroit dans la rue principale, en supposant la suppression du garage d'un particulier ?? La rue principale est déjà très encombrée à cet endroit et il n'y aurait aucune visibilité donc danger. Dans le premier arrêt de projet, ce même lotissement était plus important et offrait la possibilité de voirie en U donnant sur la route de Rexpoëde avec accès immédiat au centre du village . Par contre l'éventuel lotissement rue de la brasserie située en périphérie du village et rajouté dans le deuxième arrêt de projet présente un problème de proximité immédiate avec un élevage laitier important et les inévitables nuisances que cela provoque.

RÉPONSE DE LA CCHF :

S'agissant de l'OAP, Rte de Rexpoëde, l'accès à la RD4 sera supprimé
S'agissant de l'OAP rue de la Brasserie, une zone tampon non constructible est prévue de façon à respecter le périmètre de réciprocité. Dans tous les cas, même sans construction dans le site de la Brasserie, l'agriculteur ne pourrait pas se développer en direction de ce site dans la mesure où lui-même doit respecter la distance des habitations déjà existantes. Le nouveau lotissement ne va pas générer de contraintes supplémentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OAP SITE DE LA BRASSERIE

PRÉSENTATION ET COMMENTAIRES DE LA CE

Située à l'est de la rue de la Brasserie, la future zone à urbaniser à vocation d'habitat se situe en plein cœur du centre-bourg de Bambecque.
D'une superficie d'environ 1,2 hectare, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.





Densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit 18 logements.
Le nouveau quartier se connectera depuis la rue de la Brasserie, en formant un bouclage

Question de la commission d'enquête : Une densité supérieure pour la ZAU du centre du bourg aurait permis de conserver globalement le même nombre de logements en diminuant l'impact sur les parcelles agricoles et s'inscrire dans l'objectif du SCoT.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Pendant les études, le site était pressenti pour une urbanisation future. L'aménagement du premier lotissement rue de la Brasserie prévoit des voiries et réseaux pour permettre le développement d'une seconde tranche.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS @139-1 - Erika
Date de dépôt : Le 07/02/2022
Habitante de la rue de la brasserie à Bambecque, je souhaite vous faire part de notre objection à ce que le terrain situé dans notre rue soit déclaré comme constructible. Nous sommes attachés à notre paysage de campagne qui fait l'objet de notre demeure ici. Nous craignons une dénaturation de nos biens. Le plus important reste le fait que nous habitons dans un endroit sécurisé pour nos enfants, nous avons très peu de passage et nous souhaiterions que cela le reste.

RÉPONSE DE LA CCHF :

L'aménagement du premier lotissement rue de la Brasserie prévoit des voiries et réseaux pour permettre le développement d'une seconde tranche.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS @268-1 - VÉRONIQUE
Date de dépôt : Le 16/02/2022
Nous ne comprenons pas en quoi il pourrait être décidé d'implanter un lotissement rue principale au lieu de respecter ce qui était prévu en 2019.
Le terrain en question est en zone humide voire inondable en bordure de l'Yser (il faut venir sur place et voir ce qu'il se passe lors de fortes pluies qui sont très fréquentes maintenant), il est encastré à l'arrière d' une bande de logements en front à rue et à proximité d'un élevage qui ne doit en aucun cas subir de contraintes postérieures à son bon fonctionnement.
De plus, la vallée de l'Yser doit bénéficier de toute urgence d'un traitement qui doit composer avec le changement climatique qui ne fait qu'accentuer ses débordements qui deviennent hyper fréquents. Le lit majeur de l'Yser est régulièrement sous les eaux, le terrain en question est partiellement sous les eaux et totalement imbibé ! Nous ne sommes plus dans une perspective à long terme mais immédiate compte-tenu de la forte pluviométrie ces dernières années et d'une régulation de l'évacuation des eaux que nous n'en maitrisons pas vu qu'elle incombe à la Belgique. Les dernières inondations en date qui ont affecté la commune ne doivent pas être oubliées. Il est très surprenant qu'un tel projet d'urbanisation puisse encore être sur la table de nos jours au regard des plus grands difficultés rencontrées par des collectivités qui ont pris ce risque dans le passé avec à leur décharge une méconnaissance des conséquences du changement climatique bien présentes aujourd'hui pour tous. La Vallée de l'Yser mérite bien mieux que cela car elle a un rôle important à jouer s'agissant de la régulation des eaux, nous n'en sommes qu'au début et il fait préfigurer la suite.
Qui plus est, ce rôle est bien plus valorisable pour le développement du tourisme et la conservation des espèces que celui d'un lotissement les pieds dans l'eau ! Je vous conseille de regarder la carte Climate Central Bambecque : https://coastal.climatecentral.org/map/10/2.5612/50.9089/?theme=water_level&map_type=water_level_above_mhhw&basemap=roadmap&contiguous=true&elevation_model=best_available&refresh=true&water_level=1.0&water_unit=m
Résumé de l'observation : Incompréhension quant à la décision d'implanter un lotissement rue principale au lieu de respecter ce qui était prévu en 2019. Le terrain en question est en zone humide voire inondable en bordure de l'Yser (il faut venir sur place et voir ce qu'il se passe lors de fortes pluies qui sont très fréquentes maintenant), il est encastré à l'arrière-d' une bande de logements en front à rue et à proximité d'un élevage qui ne doit en aucun cas subir de contraintes postérieures à son bon fonctionnement .

RÉPONSE DE LA CCHF :
Le lotissement rue Principale doit correspondre à celui de la rue de Rexpoëde. L'étude de pré-caractérisation n'a pas défini ce terrain en zone humide. Le SAGE de l'YSER n'identifie pas ce terrain en zone humide remarquable et le PPRI Yser n'a pas identifié d'enjeu sur la parcelle.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS @343-1 - BEAUCAMP CLEMENT
Date de dépôt : Le 20/02/2022

Observation : C'est dans le cadre de l'enquête publique du PLUI, que je vous adresse mes craintes, contestations, observations, pour ma sérénité et celle de tout le village (habitants, élus, travailleurs).
En effet, l'implantation de la parcelle en zone constructible au niveau du site rue de la Brasserie à réellement 60 mètres de mon bâtiment à vaches laitières provoquera à coup sûr des conflits de voisinage avec les Néoruraux à la conquête de la tranquillité, de beaux paysages, d'air pur.
Ceux qui ont une vision fantasmée de la campagne sans bruit et sans agriculteurs. Antipode total avec le futur projet, en effet c'est 365 jours par an qu'à parfois 4H30 du matin la machine à traire est allumée, que mes vaches sont nourries, et paillées avec un tracteur tout ceci provoquant du bruit, l'odeur des vaches surement gênante pour les nouveaux habitants, les mouches, sans oublier la construction à court terme de bâtiments eux même source de bruit (ventilation).
Je ne vous rappelle pas, que l'implantation de ce site ne permet pas l'accès direct à la rue principale, n'y que la station d'épuration à Herzeele de laquelle dépend le site est déjà à saturation. Je suis conscient qu'il ne faut pas penser qu'à mes propres intérêts personnels et que notre village doit pour le bien de tous se développer. Qu'il est géographiquement très bien situé entre Dunkerque, Lille, Hazebrouck, à seulement quelques kilomètres de l?A25 par conséquent très attirant par les travailleurs urbains.
Cependant je demande que le site rue de la brasserie reste en zone agricole car Bambecque offre encore beaucoup de parcelles mettant tous les critères exigés du PLUI au vert. Bambecque peut accueillir bon nombre de nouvelles maisons sans impacter ma ferme ou celle des autres tant dans son développement durable que dans ma sérénité au quotidien même si je sais qu'une loi, publiée en janvier 2021, permet désormais de protéger le patrimoine des campagnes.



RÉPONSE DE LA CCHF :
S'agissant de l'OAP rue de la Brasserie, une zone tampon non constructible est prévue de façon à respecter le périmètre de réciprocité. Dans tous les cas, même sans construction dans le site de la Brasserie, l'agriculteur ne pourrait pas se développer en direction de ce site dans la mesure où lui-même doit respecter la distance des habitations déjà existantes. Le nouveau lotissement ne va pas générer de contraintes supplémentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R444-1 (WORM-A-R23) – FOSSAERT François
Date de dépôt : Le 21/02/2022
Objet : projet La Brasserie à Bambecque
Observation : Je suis passé pour conforter le projet de la 2eme phase du lotissement de la Brasserie. Projet prenant en compte la proximité de l'exploitation agricole voisine et le voisinage. Je joins en annexe les arguments positifs de ce projet dont je suis tout à fait favorable

Retranscription du document
FOSSAERT François 63 rue Principale 59470 BAMBECQUE
Objet : PLUI 2021 extension du lotissement de la Brasserie
Mise en valeur du projet : Le 21.02.2022
Terrain classé depuis 2002 en continu du lotissement de la Brasserie {route et réseaux déjà prévus à cet effet)
Terrain hors zone humide car point haut du village; non soumis à la loi sur l'eau car projet de moins d'hectare (8500 m2)
Évolution logique de la zone bâtie de la commune
Fruit d'une concertation avec la mairie :
Réduction par rapport au PLU 2019, diminution d'environ 4500 m2
Création d'un parc pour enfants avec jeux et biodiversité
Éloignement d'une exploitation agricole d'élevage ; à noter qu'il n'y a aucune contestation de l'exploitant en question
Logique d'urbanisation :
Terrain enclavé avec sortie des machines agricoles par le lotissement de la Brasserie créant des troubles de voisinage (passage, bruit, route sa lie, faire bouger les voitures des riverains ...)
Exploitation agricole problématique avec les futures ZNT (zone de futures non-traitements).
Évolution de celles-ci de 3 à 10 m des cultures ne permettant plus l'exploitation normale d'une petite parcelle
Effet sur le voisinage : Prise en compte de l'évolution possible des bâtiments de l'exploitant voisin
Prise en compte des ZNT pour les exploitants voisins car création d'une zone tampon
Éloignement des monuments historiques de la commune
Création de structures à l'usage des habitants

Projet s'inscrivant dans l'évolution du territoire, la commune ayant: 2 restaurants 1 café 4 gîtes 1 garage automobile
1 boulangerie et 1 boucherie {projet de maintien de vie économique au sein d'un· village financé par la CCHF)
1 centre équestre ...
Le village a des atouts à proposer de par la proximité de I'A25, les infrastructures initiées par la CCHF (piscine) et la vigueur économique de ses acteurs; pour ma part, tout projet permettant l'évolution de mon village est de bon augure dans le respect d'une non-artificialisation trop importante des terres

RÉPONSE DE LA CCHF :
Cette observation n'appelle pas de commentaire.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

CONTESTATION PLUi et OAP

OBS @256-1 - MOENECLAEY Jean Luc - Bambecque
Date de dépôt : Le 15/02/2022
Objet : observations concernant le PLUI de Bambecque
Observation : synthèse et extraits
"Je souhaite vous faire part de ma contribution à l'enquête publique du CCHF,
I. PROJET PLUI 2021 EST CONTRE LE RESPECT DES CRITÈRES DE ZONAGE DU PLUI
Le Projet PLUI 2021 ne respecte pas (1) l'obligation de prouver que son projet n'est pas situé en zone humide par une étude des sols et (2) n'établit pas la preuve d'être situé en dehors d'une zone humide.
1. obligation de prouver que son projet n'est pas situé en zone humide par une étude des sols
Selon la Disposition A-9.3 du SDAGE Artois-Picardie 2016-2021 : << Dans le cadre des procédures administratives, le pétitionnaire devra prouver que son projet n'est pas situé en zone humide au sens de la police de l'eau, [...] >>
Cette obligation est par ailleurs rappelée dans un courrier de la commune de Bambecque lors de la soumission du Projet PLUI 2019, PIECE N°3
1.1 Obligation non-respectée par Projet PLUI 2021 pour la parcelle rue de la Brasserie
L'obligation de prouver que le projet n'est pas situé en zone humide n'est pas respectée par Projet PLUI 2021 pour la parcelle rue de la Brasserie. Pour cause, ce critère de non-humidité de la zone du PLUI est dès lors toujours << non-déterminé>> tel qu'indiquait page 85 de la PIECE N°4
1.2 Obligation respectée par Projet PLUI 2019 dans son ensemble
À l'opposé, Le Projet PLUI 2019 respecte l'obligation de prouver que le projet n'est pas situé en zone humide dans son ensemble. En effet, suite au courrier reçu par la commune de Bambecque et l'accord donné pour l'intervention par les propriétaires favorables à la cession du terrain, l'étude des sols a été réalisée.
2. Uniquement site Route de Rexpoëde prouve qu'il est situé en dehors d'une zone humide
L'étude des sols a déterminé la zone site Route de Rexpoëde comme étant non humide et non site Rue de la Brasserie. Ainsi, seul Projet PLUI 2019 a respecté l'obligation d'étude des sols et a prouvé que le projet est en dehors d'une zone humide dans sa globalité tel qu'indiqué PIECE N° 4,
3. Conclusion
Par conséquent, Projet PLUI 2021 est contre le respect des critères de zonage du PLUI
Comme nous l'avons démontré dans la Section (I), Projet PLUI 2021 n'établit pas la preuve qu'il est en dehors de zones humides. Dès lors, Projet PLUI 2021 présente une insécurité de taille quant à la nature de ses sols sujet à urbanisation et à son impact environnemental.
.../...
À l'opposé, Projet PLUI 2019 prouve qu'il est en dehors de toute zone humide, et donc totalement sécurisé quant à la nature de ses sols sujet à urbanisation.
Résumé de l'observation :
Le PLUI 2021 ne respecte pas l'obligation de prouver que son projet n'est pas situé en zone humide par une étude des sols, notamment concernés les sites des deux OAP de Bambecque , site de la route de Rexpoëde et site de la Brasserie

RÉPONSE DE LA CCHF :
Il appartiendra à l'aménageur de mener les études de caractérisation des zones humides et mettre en œuvre la doctrine ERC si nécessaire. Toutefois une étude pré-caractérisation a été menée sur le terrain rue de Rexpoëde et n'a pas identifiée de zone humide sur la parcelle.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS @256-2 - MOENECLAEY JEAN LUC
Date de dépôt : Le 15/02/2022

Objet : observations concernant le PLUI de BAMBECQUE
Observation : synthèse et extraits

Je souhaite vous faire part de ma contribution à l'enquête publique du CCHF
II. PROJET PLUI 2021 EST CONTRE L'INTÉRÊT GENERAL DE LA COMMUNE DE BAMBECQUE ET SES HABITANTS

Pieces jointes : Tableau récapitulatif des atteintes à l'intérêt général du Projet PLUI 2021
Le tableau liste et démontre les différentes atteintes à l'intérêt général de la commune de Bambecque et ses habitants du Projet PLUI 2021.
Résumé selon éléments présentés dans les pièces jointes :

Dessertes incohérentes pour le site de la route de Rexpoëde

Un projet de lotissement à proximité d'un élevage en activité source de conflits de voisinage pour le site de la Brasserie

Des projets réduits par rapport aux projets initiaux qui finalement ne remplissent leur objectif d'origine : offrir un terrain constructible pour le plus grand nombre au centre du bourg

.../...

Selon les schémas des principes d'aménagement des différents sites sur la commune de Bambecque (cf. PIECE N°2 jointe au dossier), la surface constructible est diminuée sur les deux sites de la rue de la Brasserie et de la route de Rexpoëde, ainsi, sur les 1.8 hectares de zones AUH2, il reste au total 1.28 hectares urbanisables, soit 19 maisons à 15 maisons par hectare au lieu de 27 initialement. Ce qui constitue un préjudice futur pour le développement de la commune de Bambecque.

Ce projet a reçu l'avis défavorable du conseil municipal

Résumé de l'observation : Projet PLUI 2021 est contre l'intérêt général de la commune de Bambecque et ses habitants car c'est :
un projet élaboré à la hâte sans certitude de la sécurité du terrain à bâtir et sans étude environnementale;
un projet qui prévoit un passage rue Principale par destruction de maisons existantes ;
un projet de lotissement à proximité d'un élevage en activité contre l'avis de la Chambre d'Agriculture ;
un projet de lotissement à proximité d'un élevage en activité source de contraintes quotidiennes et permanentes;
un projet de lotissement à proximité d'un élevage en activité source de conflits de voisinage ; (vi) un projet de lotissement qui fait échec à son essence même - offrir un terrain constructible pour le plus grand nombre au centre du bourg ; (vii) et (vii) un projet contre l'avis du conseil municipal de Bambecque.

RÉPONSE DE LA CCHF :
S'agissant du passage rue Principale, il sera supprimé et l'OAP adaptée
S'agissant de la proximité avec l'élevage, une zone tampon non constructible est prévue de façon à respecter le périmètre de réciprocité. Des habitations existantes sont plus proches de l'élevage que le projet.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS @256-3 - MOENECLAEY JEAN LUC - BAMBECQUE
Date de dépôt : Le 15/02/2022
Objet : OBSERVATIONS CONCERNANT LE PLUI DE BAMBECQUE
Observation : synthèse et extraits
"Je souhaite vous faire part de ma contribution à l'enquête publique du CCHF,
III. ERREURS DE REPORT
Dans le cadre de ce dossier nous avons relevés des erreurs de report et incohérences que nous souhaitons porter à votre attention dans cette section (III).
À partir de la légende page 2 PIECE N° 8 nous observons page 4 :
-colonne 1 : Utilisation agricole en rouge pour << usage du site par l'agriculture >> ;
-colonne 2 : Proximité élevage en vert pour << absence de site d'élevage générant une distance de réciprocité >> ;
-colonne 3 : Pâture élevage en vert pour << si pâture ou prairie, pas d'utilisation pour le bétail ou alors de façon limitée >> ;
-colonne 4 : Parcelle de proximité en rouge pour << site entièrement identifié d'une ou plusieurs parcelles de proximité >>
À partir de la légende page 2 PIECE N° 8 nous observons page 3 :
-colonne 1 : Utilisation agricole en rouge pour << usage du site par l'agriculture >> ;
-colonne 2 : Proximité élevage en orange pour << site partiellement soumis à une distance de réciprocité liée à la présence d'un site d'élevage >> Par ailleurs, cette détermination est largement soumise à interprétation et pourrait être rouge car considérée comme << présence d'un site d'élevage générant une distance de réciprocité sur la zone ouverte à l'urbanisation>> empêchant notamment le développement de l'exploitation telle que rappelé par la Chambre d'Agriculture PIECE N°7 ;
-colonne 3 : Pâture élevage en vert pour << si pâture ou prairie, pas d'utilisation pour le bétail ou alors de façon limitée >> ;
-colonne 4 : Parcelle de proximité en vert pour << site entièrement identifié d'une ou plusieurs parcelles de proximité >>
Sur Projet PLUI 2021 l'interprétation de la dernière colonne 4 est erronée puisque les 2 sites se retrouvent le long d'une route, de jardins et de parcelles agricoles comme indiqué page 5 PIECE N° 8.
2. L'accès à la rue principale Projet PLUI 2021
L'accès à la rue Principale n'est pas situé au même endroit sur le schéma des principes d'aménagement site route de Rexpoëde dans le document << Plan 1 Zonage Enquête Publique Dec21 BAMBECQUE >> et dans le document << OAP_CCHF_decembre2021 >>, ce qui démontre à nouveau l'incohérence de Projet PLUI 2021.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Concernant les « erreurs de report », nous ne comprenons pas le sens des remarques.
Concernant le point 2, l'OAP sera revue et corrigée.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS @256-4 - MOENECLAEY JEAN LUC - BAMBECQUE
Date de dépôt : Le 15/02/2022

Objet : OBSERVATIONS CONCERNANT LE PLUI DE BAMBECQUE
Observation : synthèse et extraits
Je souhaite vous faire part de ma contribution à l'enquête publique du CCHF,
IV. CONCLUSION GLOBALE
En définitive, il a été démontré en (I) que Projet PLUI 2021 ne respecte pas les critères de zonage du PLUI et en (II) que Projet PLUI 2021 est contre l'intérêt général de la commune de Bambecque et ses habitants, à l'opposé de Projet PLUI 2019.
Par conséquent, la question reste posée :
Pourquoi envisager Projet PLUI 2021 contre l'intérêt général et les critères de zonage du PLUI dès lors que Projet PLUI 2019 est en conformité avec toutes les exigences ?
Au vu du déroulé des faits je vous demande de modifier le PLUI de Bambecque et revenir au projet initial de l'AGUR de son rapport d'orientation d'aménagement et de programmation du CCHF du 21 mai 2019 soit Projet PLUI 2019 qui respecte les critères de zonage du PLUI et préserve l'intérêt général de la commune de Bambecque et ses habitants.
En effet, pour des raisons d'intérêt général le PLUI peut être corrigé sans remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et Développement Durables tel que cité dans la notice de présentation de l'enquête publique du CCHF page 7 PIECE N°11.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le projet de la commune de Bambecque sera maintenu avec une adaptation de l'OAP de la Rue de Rexpoëde.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

AVIS FAVORABLE PLUi et OAP
OBS R480-1 (BAMB-A-R1) - GRÉGOIRE

Organisme : Maire

Date de dépôt : Le 21/02/2022
Objet : PLUi et OAP Bambecque
« Gouverner c'est prévoir et ne rien prévoir c'est courir à sa perte ». Chacun connaît cette maxime d'Émile de Girardin.
On peut affirmer que le PLUi s'inscrit pleinement dans cet état d'esprit.
C'est pourquoi qu'inscrire des zones c'est imaginer ce que nous voulons que notre territoire devienne dans les années futures. Inscrire une zone qu'elle est ouverte à l'économique ou à l'urbanisation ne signifie pas que les engins de chantier seront à l'œuvre dès l'approbation du PLUi. Le développement économique permet d'une part, la création d'emplois, source de richesse, mais également de ressources financières pour la CCHF. Ce qui lui permet de faire des aménagements, proposer des services? pour les habitants (culture, tourisme, aide à la personne, enfance-jeunesse, voiries, place, centre aquatique). Sans rentrée financière, pas de projet.
De plus, n'en déplaise à certains, n'est-il pas plus judicieux d'avoir une zone économique dite « C » qu'une multitude de micro-zones éparpillées sur l'ensemble du territoire (pour les voiries, les éventuelles « nuisances » (bruit ?) pour l'environnement.
Pour les 40 communes de la CCHF, la possibilité d'ouvrir des zones constructibles dans chacune des communes permet de maintenir une vie, des liens sociaux, faire vivre les commerces, les écoles. Sans compter que cela apporte également des moyens financiers dont les communes ont grandement pour maintenir leur offre de services pour les habitants.

RÉPONSE DE LA CCHF : Cette observation n'appelle pas de commentaire.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

OBS R480-2 (BAMB-A-R1) - GRÉGOIRE
Organisme : Maire
Date de dépôt : Le 21/02/2022
Objet :PLUi et maintien des OAP prévues sur Bambecque
Observation :
En ce qui concerne plus particulièrement Bambecque, je demande à ce que les zones soient maintenues.
Elles figuraient déjà dans le document d'urbanisme de 2002.
Pour le site de la Brasserie, la première tranche construite en 2009, avait prévue de laisser un accès et une route le long de la nouvelle zone. Pour tenir compte de la proximité d'une exploitation agricole avec élevage, l'OAP a prévu un espace vert (jardin public ?)

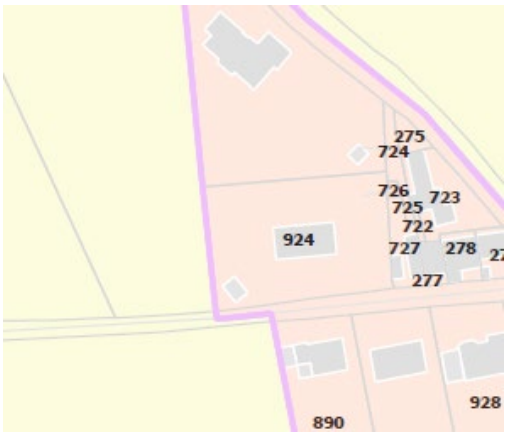
afin de maintenir les distances de voisinage. On peut noter qu'aujourd'hui certaines constructions sont en dessous des 50 mètres minium pour un élevage de bovins en RSD (règlement sanitaire départemental).
Pour le site de la rue de Rexpoëde, l'emplacement réservé qui prévoit une sortie rue principale demande à être corrigé, (risque accidentogène).
Cette zone s'inscrit parfaitement sur le long terme avec une extension possible soit le long de la route de Rexpoëde, soit vers le site d'Oost Cappel.
Il faut prévoir que ce site soit extensible dans le futur, car la commune de Bambecque est très attentive.
Aujourd'hui nous ne pouvons pas répondre aux demandes de terrains. Notre attractivité tient au fait que la commune compte 2 écoles, un centre de secours et d'incendie, des gites, un garagiste, un centre équestre, un transporteur, un négociant, de nombreux artisans, un restaurant, une taverne pizzeria, un café, un boucher traiteur, une boulangerie pâtisserie, un cabinet de kinésithérapeutes (3 personnes) et depuis quelques mois, un médecin. Et tout cela dans un village de 850 habitants, calme, assez proche des grands axes de communications.
Pour toutes ces raisons, je demande d'une part que les zones prévues sur Bambecque soient retenues dans leur totalité et d'autre pour l'ensemble du territoire, que le PLUi puisse être approuvé rapidement.

RÉPONSE DE LA CCHF : Cette observation n'appelle pas de commentaire.

COMMENTAIRES DE LA CE : Les extensions de zones à urbaniser doivent néanmoins être faites dans le respect des objectifs du SCoT

DEMANDE CHANGEMENT DE ZONAGE

OBS @363-1 - FRÉDÉRIQUE - BAMBECQUE
Date de dépôt : Le 21/02/2022
Habitants de Bambecque depuis 44 ans, nous avons une maison bâtie sur la parcelle A999.
Celle-ci est reprise sur le cadastre en terre agricole alors que ce n'est plus son usage depuis 2006. Nous y avons planté une haie et un verger et elle possède une sortie sur la Petite Route de Wylder. Nous souhaiterions que la partie stabilobossée en vert, qui se situe dans le prolongement de la parcelle 924 de notre voisin, puisse être reprise en terre à bâtir. Notre fille cadette native de Bambecque aimerait retourner vivre au village et nous souhaiterions lui permettre de s'y implanter elle et sa famille. (deux enfants en bas âge). Vous trouverez en pièce jointe copie au cadastre de ladite parcelle.





RÉPONSE DE LA CCHF :
Cette extension demandée contribue à la consommation foncière et représente de l'étalement urbain. Ce qui est proscrit. Le CCHF ne retiendra pas cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

CONSOMMATION DE FONCIER AGRICOLE

OBS @388-2 - ALAIN
Date de dépôt : Le 21/02/2022
Objet : PLUI BAMBECQUE
Bien entendu, ne gaspillons pas les terres agricoles de qualité du secteur (exemple zone c QUAËDYPRE) car de plus en plus se pose la question de "sécurité alimentaire ". Avec de moins en moins de terre les agriculteurs devront nourrir de plus en plus de

monde (+ 200000 habitants par jour dans le monde) avec des produits qu'on exige toujours plus blancs que blancs tout en stockant du carbone. La SAFER ne dispose d'aucune terre de même qualité pour compenser.
Il est vrai que certaines parcelles de terre de petite taille enclavées dans des zones habitables (contrainte ZNT) et jouxtant un fossé référencé cours d'eau (contrainte bandes enherbées) ne sont quasiment plus exploitables en agricole alors qu'elles conviennent parfaitement pour des zones habitables voire économiques.
Au niveau de l'éventuelle zone c QUAËDYPRE, toutes les conditions sont réunies pour poursuivre une agriculture de qualité tout en respectant le coté environnemental du secteur." Bien entendu, ne gaspillons pas les terres agricoles de qualité du secteur (exemple zone c QUAËDYPRE) car de plus en plus se pose la question de

RÉPONSE DE LA CCHF :

Afin de réduire la consommation foncière et la préservation des terres agricoles, la CCHF a proposé à l'enquête publique de diminuer l'importance de la zone de la Croix Rouge C en ma ramenant de 33 ha à 26 ha.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

2. BERGUES

OAP DU SITE EX-GENDARMERIE : PRÉSENTATION ET COMMENTAIRES DE LA CE

Le site de l'ancienne gendarmerie est proche de la gare (à l'Ouest), et de la plateforme d'échanges des transports collectifs. Celle-ci se trouve à environ 200 mètres.

Un seul bâtiment subsiste de l'ancienne gendarmerie. Son état général est satisfaisant, de sorte qu'une réhabilitation est envisageable. Ce site est inscrit en zone urbaine U dans le PLUi. de la CCHF. Il s'étend sur une superficie de 0,7 hectare. La ville de Bergues sollicite une modification des orientations d'aménagement du site de l'ex-gendarmerie. Celle-ci porte sur les orientations programmatiques en matière de mixité sociale. le projet de PLUi prévoit une répartition 1/3 de logements en accession libre et 2/3 de logements sociaux. La ville demande d'adopter la nouvelle répartition suivante: o 60% de logements en accession libre o 40% de logements sociaux

OBS R120-1 (BERG-A-18) - Ville de Bergues - BERGUES

Date de dépôt : Le 03/02/2022

Objet :Modification des OAP du site ex-gendarmerie

Observation : Ville de Bergues - Extrait du registre aux délibérations - 30 septembre 2021Modification des OAP du site ex-gendarmerie MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE EX-GENDARMERIE Rapporteur: Monsieur le Maire Monsieur le Maire explique aux membres de l'Assemblée qu'afin de permettre le lancement de la consultation de cession amiable de l'ensemble immobilier du terrain de l'ex-gendarmerie, propriété foncière de l'État, une nouvelle version du cahier des charges de cession de ce site a été rédigée en lien avec les services de l'État {DDTM). Cette nouvelle rédaction nécessite donc une modification de l'Orientation d' Aménagement et de Programmation du site du PLU de Bergues, nécessaire pour la validation définitive du PLUI de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre. Monsieur le Maire donne lecture aux élus du nouveau texte de l'OAP du site de l'ex-gendarmerie..../... Considérant que les services de l'État ont décidé la cession de parcelles de leur domaine privé en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements dans les Hauts-de-France et plus particulièrement celle qui concerne la parcelle n°59067000AE0290 sise 2 rue de I' Arsenal à Bergues (site de l'ex gendarmerie),Considérant que le travail transversal avec les services de l'État a fait évoluer le besoin et que la rédaction d'un nouveau cahier des charges de cession de cette dite parcelle nécessite également une nouvelle rédaction de l'OAP du site de l'ex-gendarmerie dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CCHF, Considérant la délibération DEL2021/06/58 en date du 30 juin 2021 par laquelle le conseil municipal de Bergues a émis un avis favorable au projet de PLUI arrêté par le Conseil communautaire de la CCHF le 18 mai 2021, Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, ACCEPTE les modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation du site de l'ex gendarmerie; DEMANDE à la commission d'enquête de tenir compte des modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du site de l'ex-gendarmerie; DEMANDE à la Communauté de Communes des Hauts de Flandre d'approuver les modifications des Orientations d' Aménagement et de Programmation du site de l'ex-gendarmerie dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.19 octobre 2021Commune de Bergues/ Site de !' Ancienne Gendarmerie Principes d'aménagement et programmation ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES o La surface habitable de l 'ensemble de l'opération doit être au minimum de 3 200 m2. Le programme de logements doit tendre vers 60% de logements en accession libre et 40% de logements sociaux. Ce secteur est soumis à l'application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (servitude de mixité sociale).

o 60% de logements en accession libre

o 40% de logements sociaux

PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

o Les futures constructions devront être implantées sur la zone constructible du site de l'ancienne gendarmerie, afin d'épargner les vestiges de l'ancien couvent des Dominicains. La zone non constructible du site a vocation à recevoir les aménagements d'espaces publics (espaces verts, placettes, cheminements, parking résidentiel).

PRINCIPES DE DESSERTE TOUS MODES CONFONDUS ET D'ORGANISATION DU STATIONNEMENT DESSERTE DU PROJET

o Au Nord du site, une voie partagée devra relier la rue Saint Georges à la rue du 8 mai 1945. Celle-ci sera bordée d'une partie du stationnement résidentiel.

o Depuis les rues périphériques, un réseau de cheminements piétonniers Irriguera le cœur d'ilot, et permettront de le traverser.

STATIONNEMENT

o Les capacités de stationnement résidentiel prévues pour l'ensemble de l'opération seront réparties à! 'échelle de l'opération, idéalement le long de la voirie partagée située en Nord du site ainsi que dans le secteur Ouest du site.?

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

o Le mur existant délimitant le Nord de la parcelle de l'ancienne gendarmerie doit être conservé, et faire l'objet d'une mise en valeur paysagère.

o Les espaces libres du futur quartier seront idéalement constitués d'espaces publics paysagers? Aménagement d'une noue paysagère délimitant la voie partagée circulée au Nord du cœur d'ilot piéton;? Paysagement des allées piétonnes du cœur d'ilot;? Réalisation d'une aire de jeux ou à défaut d'une aire paysagère permettant l'installation future de jeux pour enfants ;? Réalisation d'un jardin thématique faisant le lien avec le secteur des remparts (au Nord de la rue du 8 mai 1945);? Réalisation d'un espace public de type placette, en position d'entrée de ville, et paysagement du pied d'immeuble du bâti réhabilité de I 'ancienne gendarmerie (qualification de l'entrée de ville par la rue de !' Arsenal). La réalisation de places de stationnement est interdite sur le retrait existant;? Intégration paysagère des aires de stationnement.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

o Sur la rue de !' Arsenal et sur la rue Saint Georges, aligner les futures constructions de manière à structurer l'ilot. Le long de la rue de !' Arsenal, les constructions neuves devront être implantées à l'alignement du bâtiment de l'ancienne gendarmerie. Elles auront une hauteur maximale de R+3 (épannelages possible), mais un niveau supplémentaire est possible pour la réhabilitation du bâti existant de l'ancienne gendarmerie. Le long de la rue Saint Georges, les constructions neuves devront être implantées à l'alignement de l'espace public. La hauteur maximale des constructions sera de R+3 (épannelages possible).o Privilégier le regroupement et intégration des coffrets techniques individuels d'électricité et de gaz ainsi que des boîtes aux lettres (intégration au bâti, dans les murets de clôture au les clôtures végétales).
o Favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques économes en énergie.
o Privilégier l'utilisation de matériaux de construction sobres et économes en énergie, pérennes et d'entretien aisé.
ASSAINISSEMENT ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS
o Prévoir l'assainissement du secteur en collectif. En cas de renforcement des réseaux nécessaires à la réalisation d'opération projetée, il est recommandé lors de l'élaboration du projet d'associer le gestionnaire
o Respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.
o II est par ailleurs recommandé, lors de l'élaboration du projet, d'associer la collectivité et le gestionnaire.
GESTION ÉCONOME DE L'ENERGIE ET RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES
o Choisir un type d'éclairage public raisonné et économe en énergie. Échéancier de l'ouverture à l'urbanisation : 2021 – 2025

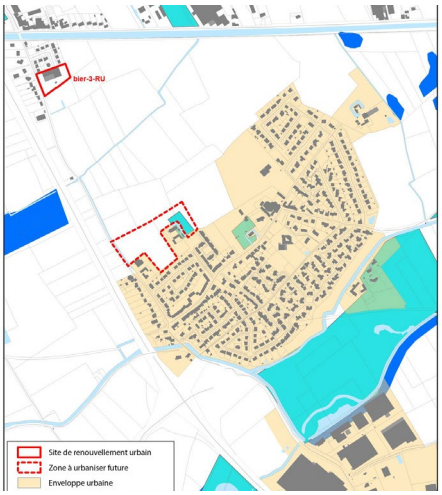
RÉPONSE DE LA CCHF : L'OAP sera adaptée à la demande de la commune.

COMMENTAIRES DE LA CE : la CE prend acte

3. BIERNE

OAP DES 7 PLANÈTES - PRÉSENTATION ET COMMENTAIRES DE LA CE

Site de la route des 7 planètes





La zone d'extension urbaine se situe en continuité nord-ouest du bourg de Bierne.
L'objectif d'aménagement de ce site d'une superficie de 2,9 hectares, actuellement cultivé, consiste à conforter l'urbanisation de Bierne en réalisant un programme mixte d'habitat groupé et de lots libres.



Question de la commission d'enquête : La commission s'interroge sur la justification du choix de ce site répertorié en zone humide

RÉPONSE DE LA CCHF :
Il appartiendra à l'aménageur de mener les études de caractérisation des zones humides et mettre en œuvre la doctrine ERC si nécessaire.

Commentaires de la commission d'enquête : la question avait été posée également dans le PV des observations OAP habitat. La CCHF avait donné la réponse suivante : *« La préservation de la zone humide est intégrée à l'OAP puisqu'une mesure d'évitement est préconisée par la mise en œuvre d'un boisement avec espèces adaptées aux zones humides à l'emplacement de la zone humide. »*

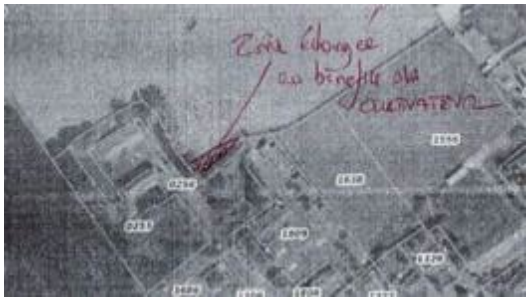
La commission prend acte de la réponse et de la prise en compte de ces éléments dans les éléments de programme

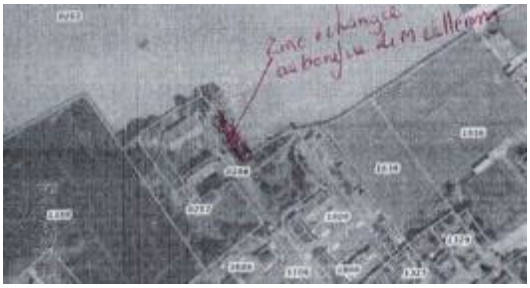
IMPACT DE L'OAP DES 7 PLANÈTES
OBS R4-1 (BERG-A-02) - E11-1 – E12-1 - E13-1 – R37 (BROU-A-1) - DOCTEUR LALLEMAN

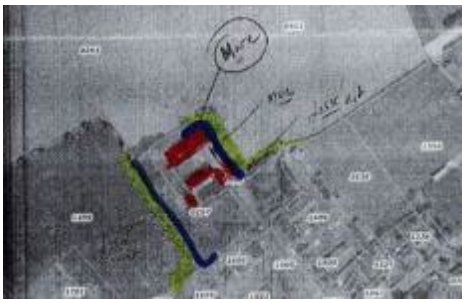
Date de dépôt : Le 17/01/2022

Objet : PLUi de Bierne lotissement des 7 planètes et propriété de monsieur Lalleman - 15 chemin de la Rose
Extraits des 5 dépositions :
La zone prévue pour les lotissements des 7 planètes est une zone où la nappe phréatique se situe à 0,80 m l'hiver. Ces lotissements se situeront d'après le PLUI, autour de ma maison, ancien corps de ferme typique du l8ième siècle entièrement restaurée
Le drainage est assuré depuis toujours par un système de fossés et de mare dont j'assure l'entretien seul depuis 37 ans. Les lotissements risquent de déséquilibrer ce système fragile qui doit être maintenu et entretenu. Il convient donc de prendre des mesures me permettant de continuer comme jusqu'à présent l'entretien de ce dispositif fragile dans mon intérêt mais aussi celui de tous.
Ce système comprend ; - Un fossé venant de l'est qui alimente une mare ce fossé est d'environ 37 mètres de longs sur 3 mètres de large-recevant les eaux des champs environnants -Une mare de 450 m², 84 mètres de long, -un second fossé à l'ouest (de 100 mètres de long sur 4 mètres de large) essentiel car recevant toutes les eaux de ma propriété, le trop-plein de la mare et s'évacuant vers l'Oudegracht. L'ensemble de ces dispositifs très actifs en hiver assure depuis des centaines d'années efficacement le drainage par simple gravitation des trois caves de mon domicile et des toits, des cours, des bâtiments, mais aussi des terrains environnants par un dispositif associant puit borgne et de nombreux drains. J'ai deux demandes à vous soumettre si ces lotissements devaient être réalisés ;
1/ Il n'y a aucune possibilité de curer cette mare et ces fossés avec une grue, remorque et tracteur à partir de ma propriété en raison de l'existence de bâtiments de murs situés à 2 mètres de la mare sur toute sa longueur et d'un jardin -, de massifs, de nombreux arbres et arbustes de ma propriété et longeant les fossés De sorte qu'il faudrait donc impérativement réserver sur les espaces prévus pour les lotissements -un passage de 5 m longeant le fossé sur toute la longueur de ma propriété côté ouest (100 mètres) - un second passage de 5 m autour de la mare à l'est et doublant sur une cinquantaine de mètres une petite zone triangulaire dont je parle au deuxième point ci-dessous. -Ce second passage devrait se prolonger au nord du fossé de 37 mètres alimentant la mare et situé à l'est de ma propriété.
2/ je voudrais aussi vous signaler que j'occupe la berge de la mare du côté du lotissement futur sur un terrain de forme triangulaire de 50 mètres de long et que cette occupation n'est pas prise en compte dans le PLUI. Cette occupation résulte d'un échange amiable de terrain de petites bandes de terre en forme de triangle, il y a 36 ans à surfaces égales, il intéressait les deux parties mais Il n'y a pas eu d'acte notarié. Cet état de fait perdure toujours et je désire impérativement qu'il se poursuive à l'avenir donc que je continue à occuper la rive droite de la mare sur lequel j'ai réalisé un jardin et une brise vue et que le lotisseur utilise donc la partie allouée au cultivateur (ces deux zones étant de mêmes surfaces se touchent et se situant toutes deux dans la zone du lotissement) . La partie riveraine de la mare en forme de triangle qui la longe sur 50 mètres permettrait l'entretien tous les trente ans de cette zone de la mare à condition d'abattre au moment de l'entretien trentenaire quelques arbres pour le passage d'une grue et le passage derrière celui-ci de ramener une remorque et un tracteur nécessaire à l'évacuation des boues. Il ne faudrait pas enclaver cette mare entre les bâtiments de ma propriété, des murs et un nouveau lotissement, l'entretien uniquement par l'extrémité nord de la mare n'est pas possible car trop localisé, cet entretien est pourtant nécessaire pour le drainage de ma propriété mais aussi de celle de mes voisins et la survie de ce point d'eau.
Merci de tenir compte de ces remarques, je vous transmets ci joint quelques pièces jointes qui permettront de mieux appréhender la situation.
- plan d'ensemble la mare en bleu, zone d'échange en jaune (que j'occupe) en marron cultivée, flèches symbolisant les fossés Est et Ouest, le plan est ancien au sud de la propriété il y a maintenant des lotissements
-En haut à droite ; le fossé Ouest -En bas à gauche le fossé Est, les champs descendent en pente douce vers ce fossé qui alimente la mare -En bas à droite la mare qui colle aux bâtiments sur 84 mètres (50 mètres direction nord sud et 30 mètres environ direction ouest
Vous y voyez en rouge les passages demandés, pour permettre l'entretien de la mare et des fossés Ouest et Est. J'attire particulièrement votre attention sur la partie « est » où la partie en jaune est un jardin, (massifs de fleurs, arbres, maintenant nombreux arbustes). Le curage de la mare y nécessiterait l'élagage de certains arbres à la partie Est pour permettre le passage transversal par rapport au jardin d'une grue venant du chemin contournant le jardin, qui permettrait l'évacuation des boues et l'entretien du fossé Est). J'ai rajouté quelques photographies montrant la mare et les fossés coté de ma propriété » montrant bien qu'un entretien de la mare et fossés n'est pas possible du coté propriété sauf de détruire tout le jardin et ses plantations car le fossé ouest passe en fond du jardin aux deux premières photos.























RÉPONSE DE LA CCHF :

Les parcelles concernées sont des parcelles privées. Il appartient aux différents propriétaires de s'organiser pour l'entretien des ouvrages exécutés. Ce problème n'est pas induit par un éventuel projet d'aménagement futur puisqu'il existe actuellement. Rien n'empêche le propriétaire de faire l'acquisition d'une bande le long de la propriété pour lui permettre d'entretenir ses ouvrages.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS O124-1 -

Date de dépôt : Le 06/02/2022

Demande de renseignements sur OAP, habitat et économique, de Bierne

N'amène pas de commentaires

4. BISSEZEELE

RÈGLEMENT

OBS R6-1 (BERG-A-04) - E9-1 – GENS William

Le 17/01/2022

Objet : RÈGLEMENT - Construction piscine couverte

Modification du PLUi? demande d'extension de maison pour construire une piscine couverte en 2013 (refusé)

Demande de modification du futur PLUi déposé avec l'aval du maire de Bissezeele Madame Claudine DELASSUS en 2015 pour la réalisation de cette construction. Aucun retour depuis. Modification acceptée? ou pas?

Est-ce que la parcelle 691 sur la commune de Bissezeele est passée en constructible pour construire une extension (piscine couverte) ?

William Gens, (170 rue des Saules) depuis 2008. Mon terrain est composé administrativement de 3 parcelles (A 692 constructible, A 691 non constructible et A 695 non constructible). En 2011 j'ai déposé un permis de construire pour l'agrandissement de ma maison afin de réaliser une piscine couverte, je voulais que cet agrandissement passe inaperçu en mettant les mêmes briques que ma maison afin que cela ne fasse pas pièce rapporté, je voulais en effet qu'on puisse penser que la piscine et l'agrandissement ai été construit en même temps que la maison. Malheureusement le permis a été refusé car l'extension de la maison débordait sur la parcelle 691 non constructible. Étant discipliné et respectueux des lois je n'ai donc pas construit mon extension ni ma piscine couverte.

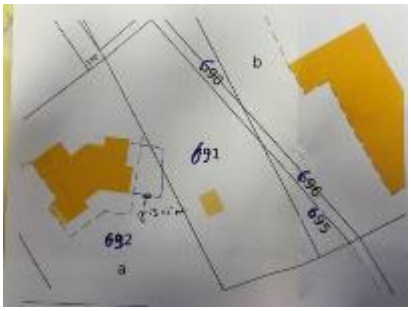
En 2012 j'ai reçu le maire de Bissezeele pour lui expliquer que je voulais construire une cabane dans les arbres pour mes enfants, je lui ai demandé s'il fallait que je dépose une autorisation de travaux car cette cabane faisait moins de 20 m2 (elle faisait 12 m2), il m'a regardé bizarrement et m'a dit que ce n'était pas nécessaire. 2 mois plus tard , quand la cabane était finie , il m'a demandé de déposer une autorisation de travaux, ce que j'ai fait. La DDE a refusé cette autorisation de travaux car la cabane dans les arbres était située sur la parcelle 691 non constructible. J'ai téléphoné à la personne suivant le dossier, cette personne charmante a bien ri quand elle a vu le projet et m'a demandé de répondre au demande de pièce complémentaire pour que l'autorisation de travaux soit acceptée. C'est ce que j'ai fait, mais après 3 tentatives infructueuses, je me suis permis de la rappeler. Elle m'a demandé de lire son courrier qui me stipulait que je devais faire un plan et déplacer l'arbre et la cabane sur le terrain constructible soit la parcelle 692. Je lui ai dit que c'était impossible physiquement, l'arbre était présent depuis 120 ans et la cabane était finie! Elle a ri et m'a expliqué que je n'avais pas bien compris, je devais tricher et mettre la cabane et l'arbre sur la parcelle 692 (parcelle constructible) pour que l'autorisation de travaux soit acceptée alors que cette cabane était située au centre de la parcelle 691 (non constructible). J'ai exécuté son ordre et l'autorisation de travaux a été acceptée.6 mois plus tard un monsieur de la DDE est venu prendre les métrés et a disposé correctement la situation de la cabane au bon endroit (voir le plan cadastral en fichier joint) au centre de la parcelle 691 non constructible.

En 2014 la maire de Bissezeele Me Claudine DELASSUS m'a encouragé à écrire au service urbanisation de la CCHF car il était en train d'élaborer un nouveau PLUI, elle m'a demandé de réaliser les plans de l'extension afin que cela soit pris en compte, que la parcelle 691 soit constructible dans le nouveau PLUI. J'ai suivi son conseil, j'ai écrit et envoyé un plan cadastral avec l'extension de la maison pour la piscine couverte. Malheureusement depuis je n'ai pas eu de retour de la part du service urbanisation de la CCHF

Je vois dernièrement qu'il y a une enquête publique sur le nouveau PLUI, je m'y rend pour savoir si enfin la parcelle 691 est devenu constructible pour construire mon extension et ma piscine couverte et la personne que j'ai rencontrée, qui m'a merveilleusement accueilli , qui a pris son temps pour m'écouter alors qu'il y avait du monde dans le hall pour pouvoir la rencontrer, n'a pas su me répondre.

Ma question est donc très simple, est-ce que dans le nouveau PLUI, vous avez tenu compte de mon précédent courrier, et fait transformer administrativement la parcelle 691 en parcelle constructible afin que je puisse réaliser mon extension? Car il s'agit juste d'une obstruction administrative, les voisins sont d'accord, et le terrain ne présente pas de difficulté technique pour réaliser cette extension. Je joins en pièce jointe l'extrait cadastral de la maison. Vous pouvez me répondre par mail, cela sera plus pratique pour tout le monde.

Pièce(s) jointes(s) :





Note de la CE : *Mr GENS est propriétaire d'une habitation sise 170 rue des Saules à Bissezeele cadastrée section A n°s 691 pour 926 m2, 692 pour 1 437 m2 et 695 pour 74 m2 soit au total 2 437 m2*

Dans le projet de PLUi, cette propriété se situe en zone UD 3, zone d'habitation au sein de laquelle l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la superficie totale du terrain d'implantation, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres et le recul par rapport à la voirie est de 3 à 8 mètres.
Aucune servitude n'affecte la propriété quant aux risques d'inondation.

Mr GENS souhaite aménager une piscine dans le prolongement de son logement, extension dont la maçonnerie serait contigüe au corps d'habitation avec identité des matériaux utilisés.
D'après le règlement des zones U, tout ce qui n'est pas autorisé est interdit mais aucune disposition n'autorise expressément les extensions à usage d'habitation, à l'exception des zones indicées b.
L'extension à usage de piscine sera-t-elle autorisée ? Avec permis ou déclaration de travaux ?

RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone UD3 n'est pas limitée dans son emprise au sol.
Le principe n'est pas "tout ce qui n'est pas autorisé est interdit" mais "tout ce qui n'est pas interdit est autorisé"
Une piscine est considérée comme extension lorsqu'elle est accolée à la construction principale et comme une annexe lorsqu'elle en est séparée.
Les annexes et extensions sont autorisées en zone UD3 sans limitation d'emprise au sol.

COMMENTAIRES DE LA CE : Vu. Extensions autorisées

OBS R119-1 (BERG-A-09) – FIOLET Stéphane et Laure

Le 03/02/2022
Objet : Constructibilité
Étant moi-même jardinier indépendant, et surtout afin de disposer d'un local professionnel conséquent, pour permettre l'installation de mon fils Anthony Fiolet, je souhaite dans les années à venir, ériger un bâtiment d'une surface de plus ou moins 250m2 dans la parcelle 588a (3800m2). En effet mon fils, encore en étude au lycée professionnel agricole de Leffrinckoucke en filière aménagements paysagers, a pour projet de se mettre à son compte dans le domaine paysager: entretien création d'espaces verts-production horticole-pépinières-vente de bois.



RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone agricole permet le développement des activités de production horticole et les activités de pépinières.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

PATRIMOINE CARTOGRAPHIE

OBS R71-1 (ESQU-A-08) - PUPPYNCK

Le 25/01/2022
Objet : Patrimoine
M. PUPPYNCK signale que l'alignement d'arbres et de haie bocagère indiqué sur le plan de repérage du patrimoine (au 620, rue de la gare à Bissezeele) est trop étendu. L'alignement existant constitué de 12 saules têtards est limité à la proximité de l'étang et ne s'étend pas comme indiqué en amont et aval de l'étang. Il demande que la cartographie soit corrigée
Pas de pièce jointe à cette contribution.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Vérification sera faite et corrigée si nécessaire

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

ZONAGE

OBS R119-2 (BERG-A-09) – FIOLET Stéphane et Laure

Le 25/01/2022

Objet : Demande changement classement

ER BISS2 : Avec l'élaboration du chemin piétonnier, garder minimum les 5 places de parking actuelles (voir plus si possible





RÉPONSE DE LA CCHF :

L'emplacement réservé ER2 n'impacte pas le parking existant.

COMMENTAIRES DE LA CE : Vu, sans observation

OBS R119-3 (BERG-A-09) – FIOLET Stéphane et Laure

Nous voudrions passer la parcelle 761 (1100m2) en zone constructible, afin que notre fils puisse l'acquérir pour construire son habitation, maison individuelle avec éventuellement le bureau de la société.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le mitage de la zone agricole n'est pas autorisé et le projet ne répond pas à un STECAL. La zone agricole ne permet pas la construction d'habitation sauf exception.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

5. BOLLEZEELE

ZONAGE

OBS R25-1 (BOLL-A-01), R237-1 (BOLL-A-13) ET R237 (BOLL-A-13)- LEROY - Bollezeele

Le 19/01/2022

La demande concerne la parcelle 1144 située à Bollezeele à proximité de la zone OAP "Nouvelle école", mitoyenne aux parcelles 1453 et 545 concernées par cette zone de la nouvelle école.
M. Leroy demande quel est le classement actuel de cette zone dans le PLU en vigueur ? Il demande que cette parcelle 1144 devienne constructible afin d'y construire une maison pour sa fille au même titre que les parcelles attenantes (928 et 1119).
M. Leroy constate que son terrain parcelle 1144 est classé en zone UD3. Il demande de ce fait l'annulation de sa contribution 1 (sur le registre de Bollezeele).



COMMENTAIRES DE LA CE : *La parcelle initialement classée en zone A, a été représentée en zone UD3 dans le plan de zonage, sans avoir été identifiée en dent creuse dans le PLUi.*

RÉPONSE DE LA CCHF :

La Zone AUP sera repensée selon le plan ci-dessous



COMMENTAIRES DE LA CE : La CE prend note de la modification du périmètre de l'OAP et de l'intégration de la parcelle 1144 de M. Leroy dans le périmètre de l'OAP.

OAP NOUVELLE ÉCOLE

OBS R27-1 (BOLL-A-3) - DUFOUR

M. Dufour est propriétaire du terrain prévu pour la construction de la nouvelle école (OAP Nouvelle école) parcelle B 545. Il s'étonne de ne pas avoir été prévenu de ce projet. Il ne souhaite pas que sa parcelle soit utilisée pour ce projet et il n'a pas demandé que son terrain soit classé en zone constructible. Le projet de remembrement devrait permettre à la commune de trouver un terrain adapté pour ce projet.



RÉPONSE DE LA CCHF :
La Zone AUP sera repensée selon le plan ci-dessous

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R234-1 (BOLL-A-10) - Jean Marie - Bollezelle
Date de dépôt : Le 12/02/2022
Objet : demande de reclassement parcelle

Observation :
M. Dufour est propriétaire du terrain prévu pour la construction de la nouvelle école (OAP Nouvelle école) parcelle B 545. Il s'étonne de ne pas avoir été prévenu de ce projet. Il ne souhaite pas que sa parcelle soit utilisée pour ce projet et il n'a pas demandé que son terrain soit classé en zone constructible. Le projet de remembrement devrait permettre à la commune de trouver un terrain adapté pour ce projet.





COMMENTAIRE DE LA CE : La parcelle n'a pas été identifiée dent creuse dans le document Référentiel foncier, susceptible d'accueillir une habitation.

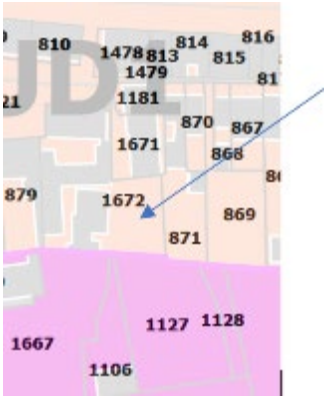
RÉPONSE DE LA CCHF :
Le texte de l'observation n'est pas le bon. Après vérification informatique, la demande consiste à rendre constructible la parcelle. Ce secteur n'est pas identifié en dent creuse dans la mesure où la volonté est de laisser un espace de respiration autour de l'Hostellerie St Louis et permettre de conserver les vues sur les bâtiments.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

ZONAGE

OBS R235-1 (BOLL-A-11) - Georges - Bollezeele
Le 12/02/2022

Observation : M. et Mme DECOOL souhaitent vérifier le classement de la parcelle 1672 leur appartenant à Bollezeele classée en UD 1. Ils souhaitent savoir s'ils peuvent construire un logement supplémentaire sur cette parcelle.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette observation n'appelle pas de commentaire.

OBS R482-1 (BOLL-A-16) - - Bollezeele

Le 22/02/2022

Observation : M. BONNINGES s'interroge sur la destination de la parcelle située entre le n° 932 et 1762 rue de Merckeghem à Bollezeele. Cette parcelle est identifiée zone agricole sur le projet de PLUi et il y a un affichage pour la construction de 4 maisons avec permis de construire accordé sur une partie de cette parcelle



COMMENTAIRES DE LA CE :

La parcelle n'est pas identifiée au titre des dents creuses dans le document référentiel foncier. Elle est classée en zone agricole.

RÉPONSE DE LA CCHF :

L'obtention du permis de construire n'empêche pas de construire quel que soit le futur zonage du PLUI dans la limite de la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme. Le classement pourra alors être adapté lors d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme à l'issue des constructions effectives.

COMMENTAIRES DE LA CE : La CE prend acte. Ces 4 maisons auraient dû néanmoins être intégrées dans les constructions au titre du renouvellement urbain.

RÈGLEMENT

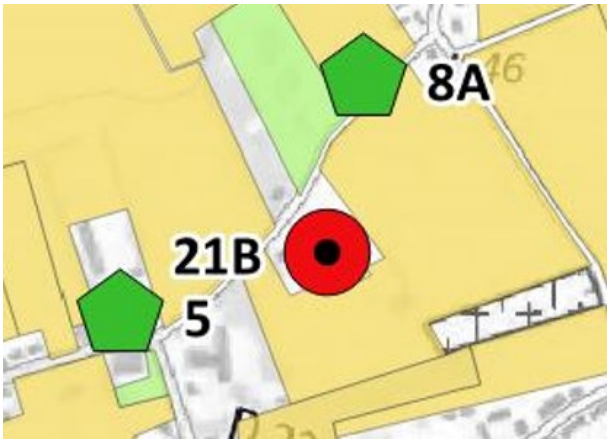
OBS R238-1 (BOLL-A-14) - Bollezeele

Objet : zone de réciprocité

Observation : M. STEVENOOT demande si son bâtiment d'exploitation agricole situé 17 rue de Watten à Bollezeele a bien été identifié comme bâtiment classé au titre de la zone d'exclusion (note CE : zone de réciprocité).

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le diagnostic agricole a bien identifié les bâtiments ICPE concernant cette exploitation



COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R485-1 (BOLL-A-19) - Jean François et Jacques - Bollezeele

Le 22/02/2022

Observation : Étant propriétaire de la parcelle OD 611 identifiée comme pouvant changer de destination nous demandons que le règlement concernant le changement de destination de bâtiments non agricoles puisse prévoir la possibilité d'accueillir des places de camping à la ferme.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Pour les exploitations agricoles et dans le cadre de la diversification agricole, le camping à la ferme est autorisé. Le règlement sera clarifié sur ce point.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OAP DE LA RUE DE L'ÉGLISE

PRÉSENTATION ET COMMENTAIRES DE LA CE

Le secteur de projet se situe dans la partie Est du bourg de Bollezeele, en entrée d'agglomération. Il occupe une parcelle agricole cultivée.

La zone à urbaniser d'une superficie de 1.9 hectares est localisée en second rideau, à l'arrière de constructions pavillonnaires et d'une station-service.





QUESTION DE LA CE : Cette OAP prévoit la création d'un carrefour avec la RD226.

Le Département demande si possible de privilégier la création d'un carrefour en « croix » avec le carrefour existant avec le chemin de la Procession pour limiter la succession des carrefours et améliorer la fluidité et la sécurité des croisements.

L'étude menée par Alfa environnement en 2018 démontre le caractère humide sur l'entièreté de cette parcelle. Pour autant, le site est maintenu en zone AUH1.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette zone a fait l'objet d'un Permis d'aménager n° PA59089 19 A0002 délivré le 24 juillet 2019. Les travaux d'aménagement du lotissement sont terminés.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @270-1 - DELANNAY AURÉLIEN - Bollezeele

Le 16/02/2022

Objet : NOUVEAUX PROJETS RUE DE L'ÉGLISE / PLAETSE HOUCK /

Observation : Concernant la volonté de la commune de Bollezeele à vouloir relier le futur quartier « rue de l'église / rue du PLAETSE Houck » à la rue du plaetse-houck. Les riverains de ce lotissement l'ont choisi pour sa tranquillité et le nombre de parcelle initiale (14). Le fait de relier ce nouveau quartier à la rue existante(PLAETSE Houck) apporterait beaucoup de nuisance (minimum 24 logements) , sachant que la rue du PLAETSE Houck a déjà fait la demande de passage à 30km/h dû aux nombreux passages rapides .2 autres accès sont prévus pour accéder à ce nouveau quartier et cela est plus que suffisant , pas besoin d'avoir 3 accès (la rue du PLAETSE Houck est à sens unique, 1 seul accès)De plus, à la sortie de la rue du PLAETSE Houck, est également prévu un autre quartier, qui aurait pour accès principale le « chemin de la procession ». Cet axe très étroit, pose déjà des problèmes actuellement. L'accès et la sortie de ce nouveau ferait face à la sortie de la « rue du PLAETSE Houck ». Avec ces 2 nouveaux quartiers à accès direct à « la rue du PLAETSE Houck », celle-ci serait encerclé par ces nouveaux quartiers et n'aurait plus la même tranquillité qu'à l'heure actuelle. Il est nécessaire que la commune de Bollezeele réétudie l'accessibilité de ces 2 futures zones d'habitations.

RÉPONSE DE LA CCHF :

L'amorce du futur lotissement existe depuis la création du lotissement existant. Elle présageait d'une extension future.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @402-1 - Luchier Emmanuel - Bollezeele

Le 21/02/2022

Observation : J'ai emménagé à Bollezeele en 2017. J'ai choisi ce village et ce quartier, rue Plaetse Houck, pour son côté calme afin de vivre sereinement avec ma famille. À ce jour, notre rue est en sens unique. Avec le PLU, j'ai appris qu'il va y avoir un lotissement de 24 logements, derrière chez moi et la création d'une rue devant ma sortie de maison. Cette rue donnera sur la rue Plaetse Houck, pour que les habitants de ce nouveau lotissement puissent sortir. Afin de conserver la qualité de quiétude du lotissement

COMMENTAIRES DE LA CE : Demande de revoir le plan de desserte des OAP rue de l'Église et rue de PLAETSE Houck et leur connexion avec le lotissement existant. Ces deux nouveaux lotissements vont générer des nuisances liées à la circulation telle que celle -ci est actuellement prévue.

RÉPONSE DE LA CCHF :

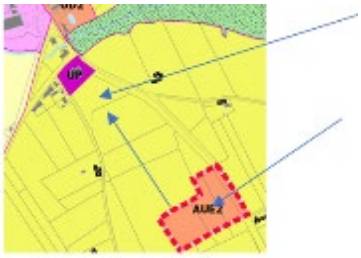
L'amorce du futur lotissement existe depuis la création du lotissement existant. Elle présageait d'une extension future.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R483-1 (BOLL-A-17) - Marie André - Ochtezeele

Le 22/02/2022

Observation : Parcelle OD 657 à l'Erskelbrugghe. Cette parcelle était située en zone économique et artisanale et se retrouve désormais en zone agricole. Cette parcelle est contre la caserne du SDIS. Je m'interroge sur ce passage en zone agricole de cette parcelle qui est en continuité d'un secteur économique alors que l'on crée une zone AUH2 en plein milieu d'une zone agricole à l'heure où l'on veut protéger les surfaces agricoles et éviter le mitage. Je pense qu'un projet du type "Flandre" serait mieux situé sur la parcelle qui jouxte le SDIS dans la continuité du pôle économique qu'en plein milieu d'une zone agricole. Je fais la proposition d'accueillir ce projet sur la parcelle OD 657



RÉPONSE DE LA CCHF :

Le zone AUE2 est envisagée pour un projet de construction d'une coopérative agricole et répond à des problématiques de réciprocité soulevées par les porteurs de projet.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R486-1 (BOLL-A-20) - jean Michel - Bollezeele

Le 22/02/2022

Observation : M. POUBLANC s'inquiète de l'installation de la nouvelle école à proximité des terres agricoles qu'il exploite et des conséquences sur les traitements qu'il doit apporter à ses terres. La proximité simultanée de l'école et du terrain de football limitera fortement les créneaux horaires ou il pourra faire ses traitements. Il demande qu'un autre emplacement pour l'école soit étudié.

RÉPONSE DE LA CCHF :

La Zone AUP sera repensée selon le plan ci-dessous.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte – Cf. réponse à l'observation R 25-1

ESPACE RESERVE

OBS R486-2 (BOLL-A-20) - jean Michel - Bollezeele

Le 22/02/2022

Observation : M. Poublanc s'inquiète de la présence de l'espace réservé ER Bd7 au milieu des terres qu'il exploite et demande son retrait.



RÉPONSE DE LA CCHF :

L'emplacement réservé ER Bol7 sera supprimé.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission s'étonne de la création puis de la suppression de cet emplacement réservé de cheminement sans justification. Cela n'aurait-il pas d'impact sur un plan de chemin piétonnier dans la commune ?

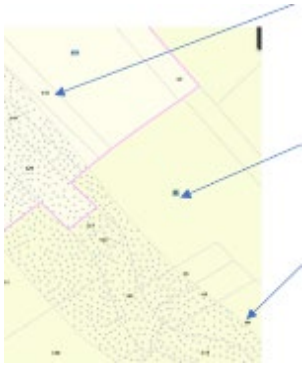
RISQUES NATURELS

OBS R487-1 (BOLL-A-21) - Jean Marc

Le 22/02/2022

Objet : contestation zone inondable

Observation : M. Dassonneville n'est pas d'accord sur la délimitation de la zone inondable des parcelles OA 65 et 68 et 645. Je demande qu'elles soient reclassées en zone non inondable.
.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Ces zones figurent sur le porter à connaissance de l'État. Le PLUi n'a pas vocation à supprimer ces zones.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

6. BROUCKERQUE

OAP

PRÉSENTATION ET COMMENTAIRES DE LA CE : SITE DU « MELDYCK

Site du « Meldyck »
Le secteur de projet se situe en continuité du centre bourg, au sud de la Mairie de Brouckerque et du plateau multisport, à l'arrière de l'opération « maisons familiales de Cambrai », a proximité du watergang le « Meldyck ».
Le niveau de densité fixé à 17 logements/ha permettra de faire la transition entre des opérations d'habitat très peu denses (de l'ordre de 6 logements / ha en entrée de village) à un contexte urbain plus dense de centralité villageoise (environ 30 logements / ha).
Il s'étend sur une superficie de 3 hectares.
Objectif : développer une offre d'habitations au sein d'une zone urbaine mixte comprenant des maisons de type béguinage à l'arrière du plateau sportif



La commission s'interroge sur le choix de cette zone, potentiellement sujette à risque inondation et répertoriée comme parcelle de proximité d'élevage.
D'autre part malgré le poids de population Brouckerque dispose de peu de services et est relativement assez mal desservie
Eut-égard à l'objectif de limitation de la consommation foncière la taille de cette zone est-t-elle justifiée ?
À noter que paradoxalement sa limitation en surface crée un délaissé agricole inexploitable.
D'autres opportunités ont-elles été envisagées, si oui pourquoi n'ont-elles pas été retenues ?

RÉPONSE DE LA CCHF :

2 zones ont été imaginées sur Brouckerque et la zone du Meldyck a été retenue car elle était plus centrale et permettra un accès futur vers le city stade et la mairie. Cette zone est également plus enclavée pour l'agriculture car entourée par des habitations sur trois faces et l'autre face borde un cours d'eau. Sur le délaissé, la commune a un projet de maraîchage.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R38-1 (BROU-A-2) - MONIQUE - BROUCKERQUE
Le 24/01/2022

- Je m'inquiète de la circulation due à l'accès à la parcelle du Meldyck et au risque d'accident compte tenu de l'étroitesse de la voie d'accès et de la circulation rapide sur la route de Looberghe.
- Une entrée et une sorte pourrait utilement envisagée vers la rue des Platanes (via la rue des Marronniers et la rue des Peupliers) pour soulager la circulation route de Looberghe.
- Je ne souhaite pas que cette nouvelle zone rajoute et amplifie les problèmes actuels d'humidité.
- Y aura-t-il une prise de terrain sur ma parcelle (1245) ?



Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Il n'est pas prévu d'accès sur la parcelle A1245.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @376-1 - LERMYTTE MARIE - BROUCKERQUE
Le 21/02/2022
Objet : Accès parcelle à construire
Observation : Projet de constructions situé à Brouckerque (parcelle 1248) Je sollicite l'étude d'une entrée/sortie rue des platanes en plus de celle située entres les numéros 10 (parcelle 1246) et 12 (parcelle 1245) route de Looberghe ; il parait judicieux de désenclaver ce terrain et de permettre une dilution de la circulation sur les entrées/sorties d'autant que le bout du terrain est libre et les hauteurs compatibles. 2 entrées/sorties route de Looberghe augmenteraient de façon trop importante les flux de circulation. Cette hypothèse fait suite à l'abandon d'une partie du terrain située derrière le city stade (parcelle 1557) entre les numéros 6 (parcelle 1556a) et 8 (parcelle 775) route de Looberghe.

COMMENTAIRES DE LA CE : Proposition de modification des accès au projet d'OAP site du Meldyck.

RÉPONSE DE LA CCHF : L'OAP sera adaptée.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @51-1 - BOULY - BROUCKERQUE
Le 26/01/2022
Adieu tranquillité, bonjour enfer et nuisances
Nous sommes arrivés sur la commune de Brouckerque en septembre 2019. Nous avons quitté une maison en lotissement, synonyme pour nous d'enfer. Comme on dit, l'enfer, c'est les autres et c'était tout à fait cela. Cette promiscuité des terrains qui fait qu'on ne sent envahis, par le bruit essentiellement. Les jardins mitoyens faisant qu'on n'est plus vraiment chez soi quand on essaie d'en profiter. Puis, cette mentalité qu'a la plupart des gens qui ne sait pas vivre sans chien(s), chiens qu'on laisse, sous prétexte qu'on fait ce que l'on veut puisque on est chez soi, aboyer à toute heure de la journée. Le respect et le savoir-vivre n'est, malheureusement pas l'affaire de tous,
Chacun a le droit de vivre mais aussi de profiter d'espace libre et sans vis à vis. Pourquoi le moindre espace vert doit systématiquement finir en un amas de briques et de béton ! N'y a t- il pas de place ailleurs que dans un espace ou ces constructions seront enclavées dans un espace déjà construit ? Pourquoi pas de constructions en linéaire ? On préfère que les gens vivent les uns sur les autres, jardins contre jardins, sans vue dégagée. Après on réalisera des enquêtes sur le bien vivre !
Bref, tout cela pour dire que nous sommes totalement opposés à ce projet sur ce terrain.
Nous sommes venus à Brouckerque pour y trouver la tranquillité et c'est pour cette raison que nous avons acheté cette maison avec vue sur champ. Ce projet de lotissement nous rend « malades ».
Nous sommes d'accord sur le fait qu'un village sans constructions est, à terme, un village qui meurt.
Il y a toutefois d'autres terrains à convoiter, non loin du centre du village et où chacun pourrait profiter d'un espace agréable sans avoir l'impression de vivre chez le voisin.
Autre problématique... Actuellement, la route de Looberghe est très passante et la limitation de vitesse y est très rarement respectée. Une belle ligne droite comme sur une autoroute ! Pourquoi se priver de rouler !! Jusqu'au jour où un accident s'y produira... La tentative d'y placer des plots rétrécissant la route a malheureusement échoué. Sans compter les engins qui, malgré leur gabarit, se croient aussi sur une route à grande vitesse et dont le passage fait trembler nos maisons.
Alors, ouvrir la route à une quantité supplémentaire et non négligeable de véhicules accentuera encore cette circulation. On parle d'une quarantaine de constructions ; ce qui fait 40 véhicules minimum en plus, voire le double potentiellement, sachant qu'aujourd'hui, on compte généralement deux véhicules par foyer.
Le passage d'accès au projet de construction envisagé à l'endroit emprunté actuellement par les tracteurs de la ferme Adriansen et jouxtant notre terrain ne nous plaît donc pas non plus. Les nuisances des véhicules entrant et sortant juste à côté de notre jardin et sous nos fenêtres plusieurs fois par jour seront excessives et bien évidemment source de nuisances.
BOULY route de Looberghe 59630 Brouckerque.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Cette observation n'appelle pas de commentaire.

OBS R448-1 (WORM-A-R27) - SOPAL
Le 21/02/2022
Objet : densification et OAP

J'attire l'attention sur la densification calculée sur l'ensemble d'une OAP. Exemple sur Bierne où la densification est calculée sur l'ensemble de l'emprise foncière alors même qu'il y a 1/3 d'espaces verts et boisés non constructibles ?? J'ai déposé des contributions sur Internet sur les 3 OAP de Bierne, Crochte, Brouckerque.

RÉPONSE DE LA CCHF :

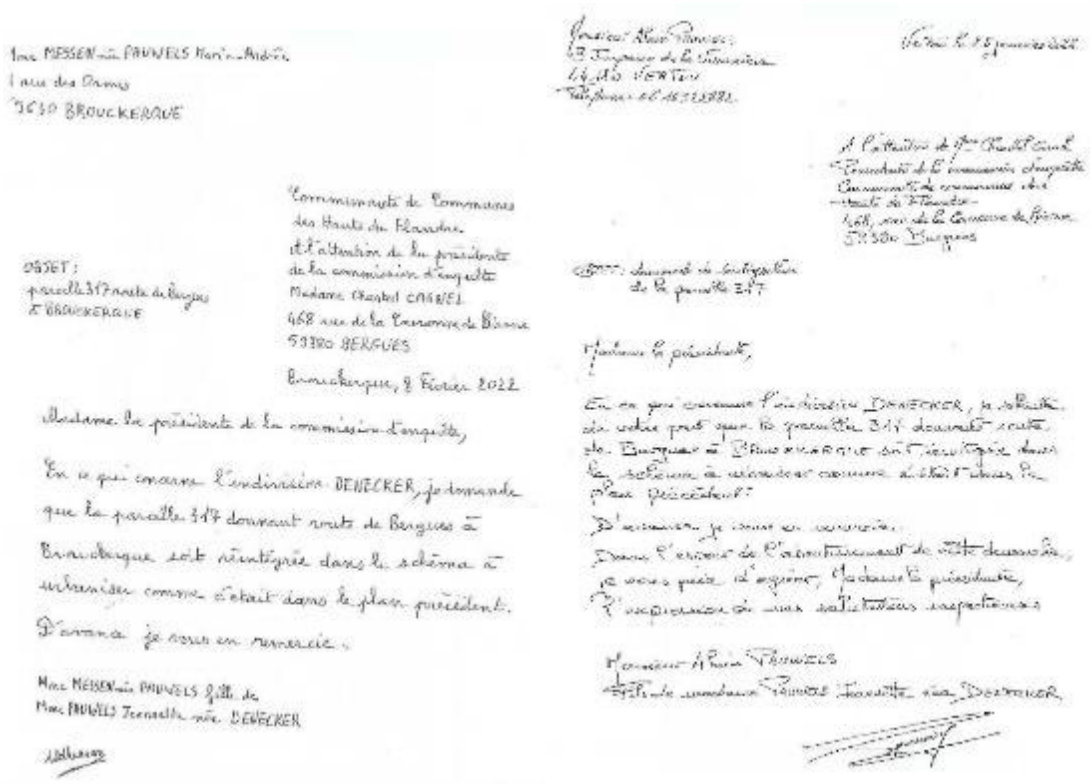
Les niveaux de densité ont été adaptées selon les prescriptions du SCoT.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R39-1 (BROU-A-3), E97, E134, R151, @215 – Indivision Denecker

L'indivision Denecker demande que la parcelle N° 137 route de Bergues à Brouckerque soit intégré comme zone à urbaniser comme elle l'était dans le plan d'urbanisme précédent.
Je suis Co indivisaire de la parcelle 317 et soutiens la contribution déposée le 24/01/2022 - 10 h 00 " L'Indivision Denecker demande que la parcelle N° 317 route de Bergues à Brouckerque soit intégrée comme zone à urbaniser comme elle l'était dans le plan d'urbanisme précédent " Je joins un extrait du PLU de la commune de Brouckerque datant des années 1990 -2000. La parcelle 317 se trouvait dans une zone classée constructible à long terme - 2NAa-

Pièce(s) jointes(s) :



Mme MESSEN née PRUVELS Marie-Madeleine
1 rue des Dunes
59630 BROUCKERQUE

Communauté de Communes des Hauts de Flandre
à l'attention de la présidente de la commission d'enquête
Madame Chantal CASSEL
468 rue de la Commune de Bierne
59380 BERGUES

Brouckerque, le 8 février 2022

OBJET : parcelle 317 route de Bergues à BROUCKERQUE

Madame la présidente de la commission d'enquête,

En ce qui concerne l'indivision DENECKER, je demande que la parcelle 317 donnant route de Bergues à Brouckerque soit réintégrée dans le schéma à urbaniser comme c'était dans le plan précédent.

D'avance je vous en remercie.

Mme MESSEN née PRUVELS fille de
Mme PRUVELS Jeanette née DENECKER



RÉPONSE DE LA CCHF :

Le choix de la commune s'est porté sur le site du Meldyck. La limitation de la consommation foncière ne permet de prévoir d'autres zones à urbaniser sur la commune.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @441-2 - PRUVOST GUY - Brouckerque

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Habitant à Brouckerque je tiens à apporter ma contribution :Il se construit peu de nouvelles habitations dans nos communes, pour Brouckerque c'est 45 maisons jusqu'en 2035 et il faut déduire les constructions en cours. Pour continuer à exister et se développer nous avons besoin d'un apport de nouveaux habitants pour le maintien des classes dans notre école et maintenir nos commerces. Pour tenter de maintenir notre futur lotissement nous avons dû renoncer à un terrain de sept hectares dédiés à une zone économique et malgré cela il nous a fallu diminuer la surface prévue pour la construction.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaire.

ZONE ARTISANALE

OBS R156-2 (BROU-A-10) - Brouckerque

Le 08/02/2022

Observation : Suppression de la zone artisanale à l'arrière de la zone AE rue du bois entre le numéro 14 et le numéro 16 de la rue. Demande de maintien de la zone artisanale entre les numéros 14 et 16 de la rue du bois à Brouckerque

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le STECAL doit avoir une capacité limitée. La parcelle concernée n'est pas sur la même unité foncière que l'entreprise existante.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @471-1 - PIERRE

Le 22/02/2022

Objet : demande de reclassement de la parcelle a 1256 en zone artisanale

Observation : Étant propriétaire de la parcelle A 1256 située rue du Bois à Brouckerque, celle-ci est située entre 2 parcelles classées zone artisanale (A1256 et A 791), je demande donc que celle-ci reste en zone artisanale comme dans l'ancien PLUI.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Seules les entreprises existantes à la date d'approbation du PLUI peuvent se développer en STECAL. Sur cette parcelle, il n'y a aucune entreprise puisque la parcelle est agricole. Aucun projet n'est par ailleurs identifié.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

ZONAGE

OBS R150-1 (BROU-A-4) - Millam

Date de dépôt : Le 08/02/2022

Objet : demande de classement parcelle en zone d'activité.

Observation : M. STERCKEMAN propriétaire d'un terrain précédemment situé en zone artisanale le long du canal de Bourbourg s'étonne et demande pourquoi les 2,3 hectares situés derrière les ateliers de Middelbroucq ne sont plus classés en zone d'activités dans le nouveau PLUi. Il demande son reclassement en zone d'activité.

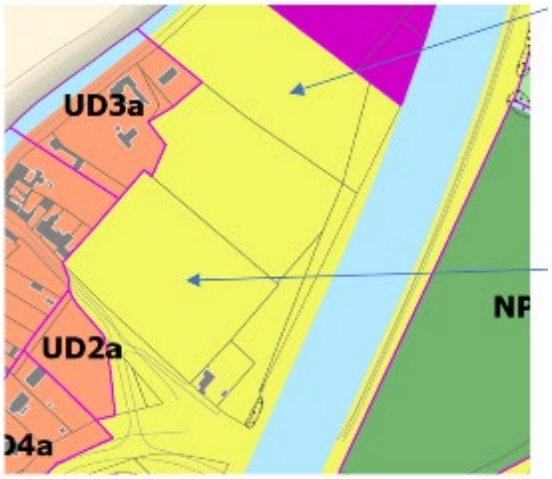


RÉPONSE DE LA CCHF : Le STECAL doivent avoir une capacité limitée.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R153-1 (BROU-A-7), R153-2 (BROU-A-7) - Jacky - Brouckerque
Le 08/02/2022
Objet : demande de reclassement parcelle

Observation : M. Dangre s'étonne que le terrain à bâtir B 840 de 1,12 ha ne soit plus constructible et demande que cette parcelle soit reclassée en zone habitat.
M. Dangre s'étonne que la zone artisanale prévue en bord de canal ne soit plus constructible M. Dangre demande que ces parcelles soient reclassées en zone économique comme cela l'était auparavant.



RÉPONSE DE LA CCHF :
Le SCoT prévoit un développement limité des hameaux. Le choix de la commune s'est porté sur le développement du centre–bourg.
Ces choix ont été faits dans un souci d'économie de la consommation foncière.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

VÉRIFICATION

OBS R152-1 (BROU-A-6) - Gaston - Brouckerque
Le 08/02/2022
Objet : vérification classement parcelle et règlement
Observation : Vérification du classement des terres exploitées et maintien en zone agricole.

OBS R153-3 (BROU-A-7) - Jacky - Brouckerque
Le 08/02/2022
Observation : Il constate également que la zone réservée pour la construction de la liaison fluviale grand gabarit vers le port Ouest de Dunkerque n'est plus sur le plan.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Il n'y a pas de zone réservée pour la construction d'une liaison fluviale. Aucun besoin identifié dans ce sens par Voies Navigables de France.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

RISQUES NATURELS

OBS R152-2 (BROU-A-6) - Gaston - Brouckerque
Le 08/02/2022
Observation : Demande de renseignement sur les zones "canaux des Wateringues" et contraintes s'y référant.
Résumé de l'observation : inquiétude sur les contraintes générées par la doctrine "canaux des wateringues".

RÉPONSE DE LA CCHF :
Les usages du sol ne sont pas gérés par le PLUI.
Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors d'une révision du SAGE, les cartes seront mises à jour.
Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'État.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R154-2 (BROU-A-8) - Brouckerque

Le 08/02/2022

Objet : vérification classement parcelle et règlement

Observation : Vérification du caractère humide et inondable de certaines parcelles Mme Debay signale que le défaut d'entretien des canaux des voies navigables augmente le risque d'inondation.

RÉPONSE DE LA CCHF : Ce n'est pas du ressort du PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R156-1 (BROU-A-10) - Brouckerque

Le 08/02/2022

Objet : contestation zones humides et inondables

Observation : Remise en cause des dessins de zones humides sans concertation individuelle de chaque exploitant agricole. Interrogation sur l'impact de l'activité agricole et les cultures en zone humide/inondable ?

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les usages du sol ne sont pas gérés par le PLUI.

Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors d'une révision du SAGE, les cartes seront mises à jour.

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'État.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

RÈGLEMENT

OBS R154-1 (BROU-A-8) - - Brouckerque

Le 08/02/2022

Objet : vérification classement parcelle et règlement

Observation : Mme DEBAY, agricultrice vient vérifier que le classement en zone agricole des parcelles qu'elle exploite et le règlement lui permettent de construire des bâtiments destinés à son exploitation.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaire.

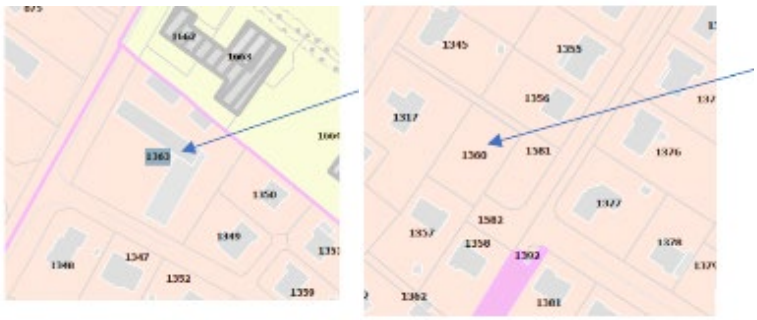
COMMENTAIRES DE LA CE :

OBS R158-1 (BROU-A-12) - Brouckerque

Le 08/02/2022

Objet : vérification classement parcelle et règlement

Observation : M. Noël vient vérifier que les parcelles A 1360 et A 1363 sont bien situées en zone constructible pour projet éventuel de construction d'habitations.



RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaire.

CHANGEMENT DE DESTINATION

OBS R155-1 (BROU-A-9), C331-1, E297 - David - Brouckerque

Le 08/02/2022

Objet : demande de changement destination bâtiment

Observation : M. Deschodt vient se renseigner sur la possibilité de changement de destination d'un bâtiment agricole désaffecté situe sur la parcelle 1271 à Brouckerque afin d'y construire des gites.
Mr et Mme DESCHODT David Objet : Demande pour une modification de zonage sur la parcelle 1271 à Brouckerque, le 15 février 2022. Ce courrier fait suite à ma rencontre le mardi 08 février 2022 avec Mr Pascal DUYCK lors d'une permanence effectuée à la mairie de Brouckerque dans le cadre de l'enquête publique concernant le projet de Plan d'urbanisme intercommunal de la CCHF. Nous souhaiterions vous soumettre une requête afin de modifier le zonage concernant la parcelle cadastrée 000 A 1271 à Brouckerque afin de transformer le hangar actuel abandonné en gîtes. En effet, ce hangar appartenait autrefois à mon grand-père Abel DESCHODT (décédé) qui détenait une ferme agricole le long de la Colme sur les parcelles 1269+1270+1271.Les parcelles 1269+1270 ont été vendues dans les années 1990, elles accueillent aujourd'hui une pension pour chevaux et un manège équestre. La parcelle 1271 (zone AH) n'est, elle, pas exploitée depuis une trentaine d'années et est en indivision. Sur cette parcelle, gît un hangar délabré qui abritait autrefois du matériel agricole (voir annexe 2). Notre projet est de racheter cette parcelle historiquement familiale, et d'effectuer les travaux nécessaires afin de créer des gîtes. La route le long de cette parcelle est très fréquentée, l'état du hangar actuel pourrait se relever dangereux et il altère le paysage de notre commune. Notre projet permettrait de réhabiliter afin qu'il soit sécuritaire et conforme à l'image de Brouckerque. De plus, l'économie locale est en pleine expansion, ces gîtes permettraient notamment d'accueillir des travailleurs sur ces projets locaux et/ou des touristes, et également de dynamiser l'économie de notre village.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Ce bâtiment sera identifié et pourra faire l'objet d'un changement de destination dans la limite du règlement.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

7. BROXEELE

ZONAGE

OBS @423-1 - RYCKEBUSCH BEATRICE - ZEGERSCAPPEL

Mme DECLERCK Jacqueline et ses quatre enfants ont sollicité le Maire de Broxeele afin d'intégrer un terrain en zone constructible dans le futur PLUI en cours d'enquête au sein de la CCHF.

Ce terrain se situe rue du Moulin à BROXEELE, en front à rue, entre la chapelle du Moulin et la propriété de M. et Mme Jérôme Heens. Au vu de la carte et des documents sur le futur PLUI, il reste classé en zone agricole.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Ces choix ont été faits dans un souci d'économie de la consommation foncière.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

8. CAPPELLE-BROUCK

RENSEIGNEMENT

OBS O326-1 - - CAPPELLE-BROUCK

Madame HEMELSDAEL souhaitait avoir des renseignements concernant les parcelles B1876 et B1926 à Cappelle-Brouck. Il lui a été confirmé le classement en zone A

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaire.

9. CROCHTE

OAP PRÉSENTATION ET COMMENTAIRES DE LA CE

Le village est organisé autour de son église et de son cimetière, le long de La Meuninck Straete et de l'actuelle route du Collège.
La collectivité a fait le choix d'orienter le développement futur de la commune sur une zone présentant, par endroits, des caractéristiques humides, tout en prévoyant son aménagement de manière à éviter les secteurs sensibles, puis en compensant les effets induits (et ne pouvant être évités) par l'artificialisation future



Le site de la route du collège & la rue de Flandre se situe à l'ouest du centre-bourg de Crochte, en continuité du tissu urbain existant, et de l'une des dernières opérations de construction d'habitat réalisées. La future zone AUH viendra conforter un contexte urbain de faible densité (11 logements / ha). D'une superficie de 2,2 hectares, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.

COMMENTAIRES DE LA CE : L'aménagement du carrefour avec la RDI 10 dans une portion sinueuse devra respecter les règles de conception et notamment les distances de visibilité devront être suffisantes.

RÉPONSE DE LA CCHF :

L'OAP sera complétée avec les préconisations du Département. Dans tous les cas, le Département sera consulté lors de la demande d'autorisations d'urbanisme.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OAP - OBSERVATIONS DU PUBLIC

OBS R117-1 (BERG-A-10)

Le 03/02/2022
Objet : OAP de Crochte

Demande de maintien d'un terre-plein et de limitation de hauteur des constructions pour réduire les perspectives sur les propriétés voisines.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le terre-plein se situe en dehors de la zone AU.
S'agissant des hauteurs, elles sont limitées à 7m soit R+1 identique au lotissement existant.

COMMENTAIRES DE LA CE : Vu, sans commentaire

OBS R118-1 (BERG-A-10)

Le 03/02/2022
Objet : OAP de Crochte

Habitant à proximité du site, la contributrice souhaite connaître les modalités d'évacuation des eaux pluviales sur la zone AUH à créer à Crochte. En effet, son jardin est déjà inondé en cas de fortes pluies.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le projet d'évacuation des eaux pluviales dépendra du projet de l'aménageur. Il lui appartient de définir et de dimensionner les réseaux nécessaires.
Toutefois, l'OAP prévoit des préconisations en matière de gestion hydraulique :

- Utilisation des techniques alternatives à privilégier :

- Privilégier les revêtements perméables

COMMENTAIRES DE LA CE : Vu, la commission prend note de la réponse

OBS R118-1 (BERG-A-10) –Anonyme

Le 08/02/2022
Prise de connaissance des plans de zonage sur Crochte et Warhem

OBS @405-1 BLONDEEL Christophe

Date de dépôt : Le 21/02/2022
Objet : Je suis contre ce PLUI
Ce PLUI va accentuer le risque de faire de nos villages ou petites villes des villages dortoirs supprimant ce qui reste des commerces

OBS R489-1 (BOLL-A-23) –Fabien LEDEIN

Observation : La parcelle 112 classée en zone AUT à Crochte est actuellement exploitée par mes soins. Je demande à obtenir d'autres terres équivalentes à exploiter si le projet d'extension de camping se réalisait.
Résumé de l'observation : Demande d'obtenir la compensation des terres qui seront affectées à l'extension du camping

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le camping est un projet privé. Il n'est pas du ressort du PLUI de prévoir les compensations. Elles sont à négocier entre vendeur et acheteur.

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé

OBS R538-1 (BERG-A-19) –MME RUCKEBUSCH ET MR MME FIEUS

Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : OAP AUH
Observation : Nous nous interrogeons pourquoi la parcelle 757 n'a pas été intégrée à l'OAP AUH de Crochte
Résumé de l'observation : Demande d'intégration dans l'OAP route du collège/rue de Flandre

RÉPONSE DE LA CCHF :

La parcelle est classée en zone UD4. Elle est donc constructible.

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé. Parcelle individuellement constructible.

ZONES HUMIDES

OBS @405-2 BLONDEEL CHRISTOPHE

La carte des zones humides est totalement fausse. Elle impose des tracasseries administratives aux éleveurs qui ont des projets de modernisation de leurs bâtiments. Les zones humides reprennent de façon arbitraire, sans aucune analyse ni observation de terrain, toutes les pâtures entourées de haies et de saules têtard. La première vocation de ces haies et arbres implantés par nos anciens était simplement de protéger les animaux au pâturage des vents violents, de la pluie et du soleil. Pour notre part, pour un projet de construction de taille modeste, nous avons étaient contraint de faire passer un spécialiste qui a conclu que finalement, après analyse, le terrain n'a pas les caractéristiques d'une zone humide. C'est d'ailleurs sur cette même parcelle que nous valorisons des effluents d'élevage quand la portance est limite pour se rendre dans des parcelles labourées… Comment seront gérées les évacuations des eaux de la zone de Quaëdypre? Quelle a été ma stupéfaction, lors des travaux de la zone actuelle, j'ai pu voir que pour drainer le fond, on a d'abord décaissé la terre avant d'y mettre la draineuse. Je suppose que l'eau sera remontée par des pompes (je suppose que l'on ne parlera plus de zone humide), puis évacuée vers la mer, sans même avoir pris soins de vérifier le bon fonctionnement des pompes en aval. Si nécessaire on inondera en aval les terres agricoles sans même se soucier du préjudice subi par l'agriculteur.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors d'une révision du SAGE, les cartes seront mises à jour.

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé

OBS R539-1 (BERG-A-20) –MME RUCKEBUSCH ET MR MME FIEUS

Objet : Parcelle 757
Observation : Parcelle 757 - CROCHTE De 2NA elle semble passée à agricole. Terre trop petite pour un usage agricole
Résumé de l'observation : Terrain contigu à l'OAP, auraient souhaité qu'il soit intégré. Attention le cadastre ne semble pas à jour. (OBS à raccorder à la 538) Note du C.E. la parcelle B 757 pour 4 799 m2 n'est pas en zone agricole mais en UD 4 constructible

RÉPONSE DE LA CCHF :

La parcelle est classée en zone UD4. Elle est donc constructible.

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé. Parcelle individuellement constructible.

OBS R543-1 (BERG-A-23) –MR DENIS TOP

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Observation : Retranscription des pièces jointes.

Contribution à la consultation pour le PLUi de la CCHF. TOP Denis à CROCHTE 11 VOIE ROMAINE.

En tant que citoyen et jeune paysan retraité notre territoire très agricole, surtout des exploitants très productifs, productivistes dans le secteur économique, pas ou peu de paysans dans les secteurs alternatifs : Agriculture Biologique, pour autant une obligation dévolue vers ces systèmes durables, protéger notre planète, nos sols, notre santé, préserver la ressource en eau, partager cette eau qui est indispensable à la vie, à notre alimentation. Tous ces forages dans la Nappe pour alimenter nos élevages industriels sur la région. Les lois Grenelle, loi Égalim, 20% de produits bio dans la restauration collective à partir du 01/01/2022, le Plan stratégique National : objectif 18% de surface bio en 2027 : c'est demain. Sachons dire les choses clairement, et les Mettre en pratique.

LIMITATION DES GAZ À EFFET DE SERRE : le CO2 en agriculture, rejet dans l'atmosphère, fabrication et consommation importance d'engrais chimiques et de produits phytosanitaires qui contaminent nos eaux et l'air ; Engrais azotés : générateurs de protoxyde d'azote N2O : 300 fois + réchauffant que le CO2Rejets énormes de particules et de poussières avec tous ces bâtiments d'élevage industriel concentrés sur la CCHF ; quelle vie pour ces animaux et quel décor pour nos campagnes, des bâtiments, des cheminés et des silos ! Les Méthaniseurs de grand taille : quelle absurdité, quel impact écologique, nos ressources mal utilisées. Les animaux nourris avec 80% de protéines importées, il s'agit de déforestation importée. Grippe Aviaire à répétition : quel gâchis financier ! Peu de légumineuses produites en région, notre consommation de viande doit être réduite pour de multiples raisons'. Les rejets de méthane par les animaux sont dus à une alimentation qui ne convient pas à leur système digestif : pas adaptés à consommer du soja. Prévention des risques (naturels) et climatiques : on le voit déjà, la même année, sécheresse et inondation, tempête ? Quelle réponse : pas grave, tout peut être assuré. La PAC et sa mise en œuvre est un modèle : absurde et que l'on fait perdurer. Les pandémies, pas grave non plus : les Masques distribués viennent encore et encore de Chine : un sacré partenaire commercial. Saurons-nous avoir une autre analyse et un autre but !

PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES L'érosion de la biodiversité végétale et animale : les causes disparition de l'habitat, et les pratiques agricoles intensives. Arrachage des haies, comblement des mares, parcellaires agrandies. Aucune compensation ou trop peu pour ceux qui les ont maintenus. Tout cela fait partie de notre patrimoine commun.

LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE : doit être partout analyser par des gens responsables et engagés. Beaucoup trop de surfaces aujourd'hui en friche ou on ne sait à qui : non utilisées. Tous ces projets inutiles, gros consommateurs de foncier : loisirs, entrepôts de transit et entreprises de grande taille. Les services de l'état ont une lourde responsabilité dans les orientations prises et les autorisations données sans suivi pour engagements non respectés. Les cas sont nombreux ! Différents courriers aussi à la CCHF et aux maires et membres des conseils municipaux restent aussi sans réponse ! Un réunion était prévue à Bissezeele en 2021 : CCHF + Chambre d'agriculture annulée ; depuis pas de nouvelles. Les contributions restent souvent sans réponses directes aux intéressés, j'espère que cela pourra changer. Bonne pour donner suite à ces interrogations.

Objet : Avis

Orientation : Réserves / inquiétudes sans prise de position tranchée

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaire.

OBS R543-2 (BERG-A-23) –MR DENIS TOP

Mr Denis TOP à CROCHTE 11 VOIE ROMAINE. Est venu vérifier la situation au PLUi d'un corps de ferme sur KILLEM et un autre sur CROCHTE. Tous deux en zone A

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaire.

10. DRINCHAM

RISQUES NATURELS

OBS R87-1 (LEDE-A-8) - VINCENT - DRINCHAM

Le 01/02/2022

Le contributeur, souhaite que soit révisée le périmètre de la zone inondable délimité sur son exploitation, En effet il témoigne que les inondations du 28 novembre 2021, n'ont jamais été connu de mémoire d'homme car lui comme son voisinage n'a jamais connu cela. Les parcelles à retirer du zonage inondation tant Wateringues que pieds de coteaux : - A35, 36,37,39, 40,- A 47 à 64,- A 74 à 77,- A 79 à 82- A 139, 347, 455, 508, 598 a, b, c, d, il indique que les problèmes d'écoulement des eaux trouvent leur origine dans le mauvais entretien des canaux

RÉPONSE DE LA CCHF :

Ces zones figurent sur le porter à connaissance de l'État. Le PLUi n'a pas vocation à supprimer ces zones.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R104-1 (QUAE-A-5) - BONTE VINCENT - DRINCHAM

Le 05/02/2022

Je suis agriculteur à Drincham. Une grande partie de mon exploitation et mon habitation sont classés en zone inondable "pieds de coteaux ». Je conteste ce classement :- il n'y a jamais eu d'inondations dans ce secteur (cf. inondations constatées)- exploite depuis plusieurs générations sans présence d'eau,- jamais eu de déclaration d'inondation auprès des assurances,- cela constitue un déclassement de l'exploitation préjudiciable à terme,- des aménagements ont été réalisés par les agriculteurs qui sont maintenant utilisés comme exutoire des lotissements, l'artificialisation des sols et l'urbanisation anarchique provoque des troubles dans le mouvement naturel de l'eau,- les nouveaux aménagement urbains devraient prévoir des équipements spécifique de traitement des eaux. Je demande la modification du périmètre des pieds de coteaux pour en exclure mon exploitation et mon habitation.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Ces zones figurent sur le porter à connaissance de l'État. Le PLUi n'a pas vocation à supprimer ces zones.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

RÈGLEMENT

OBS @377-1 - DUPIRE CÉDRIC - DRINCHAM

Le 21/02/2022

Observation : Nous avons acquis un ancien corps de ferme sur Drincham fin 2021, parcelle A736 et A738, au 160 Loowegh straete 59630 Drincham Dans le but de faire revivre cet ancien corps de ferme, nous avions pour projet de se développer dans le tourisme, la location d'habitation et le dépôt. Et ainsi donner plus de vie dans notre commune et redonner charme à notre bien. Actuellement déjà un gîte et en fonctionnement qui est occupé à 80 % de l'année. Nous avons grand espoir sur le déblocage du PLUI. Mon local est classé en zone UD2 du PLUI. J'ai consulté le projet de règlement du PLUI, dans le tableau il est indiqué hébergement touristique sous conditions : dans les conditions il est précisé hôtel ou résidence de tourisme. Je m'interroge sur résidence de tourisme, est-ce que le règlement permet bien des projets de gites dans la zone UD ?



RÉPONSE DE LA CCHF :

Le règlement sera modifié et permettra la construction de gîtes dans les zones UA, UB, UC et UD.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @314 - COMMUNE DE DRINCHAM - Drincham
Date de dépôt : Le 18/02/2022

Objet : ZONE C et OBSERVATIONS MUNICIPALITÉ DRINCHAM

@314-1 Observation : Pour la zone C, je comprends le désarroi des agriculteurs concernés. Ce n'est jamais agréable de se voir privé de son outil de travail. Mais l'attitude chattemite des manifestants d'aujourd'hui face à celle de certains agriculteurs qui tenaient un siège devant les mairies pour transformer leurs champs en terrain à bâtir me laisse pantois.

@ 314-2 Observation : Drincham souhaiterait porter à la connaissance des commissaires le fait que nous ne souhaitons plus avoir de zones potentiellement soumises à inondation sur notre territoire. En effet, suite aux pluviométries abondantes de la fin novembre, nous n'avons constaté aucun dégât!

@314-3 Observation : Nous souhaitons un dénouement rapide de ce projet PLUI pour obtenir des possibilités de constructions et ainsi parrainer l'ouverture de notre deuxième classe.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaire.

OBS @315-1 - BOURKIA RACHID - Drincham
Date de dépôt : Le 18/02/2022

Objet :Auberge à la ferme
Observation : Nous aimerions devenir auberge à la ferme nous sommes actuellement sur terrain agricole et nous désirons changer notre statut Plui.
Objet : Demande changement classement

RÉPONSE DE LA CCHF :

En l'absence de l'adresse du demandeur nous ne savons pas nous positionner.

Cependant en zone agricole :

- ***le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage est autorisé aux conditions suivantes :***

o le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

o il n'induit pas un renforcement des réseaux existants

o il est destiné aux usages suivants :

□ Logement, et plus précisément les chambres d'Hôtes et le logement étudiant

□ Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gites, le camping à la ferme et l'hébergement insolite dans la limite de 6 emplacements

□ Artisanat et commerce de détail

□ Restauration

□ Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée.

- ***Le changement de destination des bâtiments non agricoles repérés au plan de zonage aux conditions suivantes :***

o le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

o il n'induit pas un renforcement des réseaux existants

o il est destiné aux usages suivants :

- ***□ Logement, et plus précisément les chambres d'Hôtes***
- ***□ Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gites touristiques***
- ***□ Restauration***
- ***□ Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée.***

11. ERINGHEM

ZONAGE

OBS R277-1 (ESQU-A-19) - ARNAUD - ERINGHEM

Le 16/02/2022
Objet : demande de reclassement parcelle

Observation : M. Penel demande que la parcelle 768 à Eringhem puisse être classée en zone constructible. Elle se situe au cœur du village et encastrée pour un usage agricole.



RÉPONSE DE LA CCHF :

La partie en front à rue de cette parcelle est bien restée en zone UD2 donc constructible.

Cette parcelle est effectivement plutôt à vocation naturelle qu'agricole. La photo aérienne montre de nombreux arbres sur la parcelle; toutefois son classement complet en zone constructible contribue à la consommation foncière et la commune est limitée dans ses possibilités.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @426-1 - HALAS FREDERICK - ERINGHEM

Le 22/02/2022
Objet : Contestation du Zonage Eringhem centre village - parcelles A768 et A769

Observation : Je me permets de contester la modification du PLU qui fera passer la totalité des parcelles A768 en terrain A avec ces deux points:
1/ mes sœurs, leurs maris, mon épouse et moi-même avons acheté la parcelle A768 à nos parents en créant une SCI familiale. Dans le PLU actuel la parcelle A768 est constructible sur sa partie proche de l'artère principale du village, dans le PLU présentement proposé, la parcelle A768 est purement et simplement entièrement transformée en terrain agricole. L'achat de ce terrain a été réalisé à un tarif bien supérieur à celui de terres agricoles et a pour objectif de pouvoir réaliser un projet, encore à définir, destiné à se constituer un modeste patrimoine familial. Un changement d'affectation tel que celui proposé équivaut purement et simplement à la spoliation de plusieurs années d'efforts financier pour acquérir ce terrain et l'oblitération aveugle d'un projet familial longuement muri. Frederick Halas



RÉPONSE DE LA CCHF :

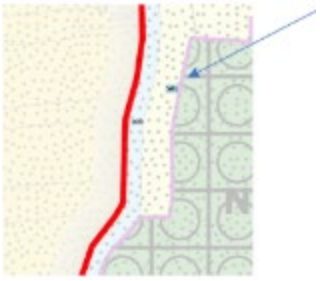
La partie en front à rue de cette parcelle est bien restée en zone UD2 donc constructible.

Cette parcelle est effectivement plutôt à vocation naturelle qu'agricole. La photo aérienne montre de nombreux arbres sur la parcelle; toutefois son classement complet en zone constructible contribue à la consommation foncière et la commune est limitée dans ses possibilités.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R546 (BERG-A-26)
Le 22/02/2022

Observation : Mr DECOOL Bertrand agriculteur à Bollezeele concernant la parcelle b581 sue Eringhem.
Mr DECOOL exploite la parcelle le long de la wateringue 'la Holeete" sur une bande située entre cette wateringue et le bois, de même une bande de terre sur la lisière espace réservé.
Au total il pense que 75 à 80 ares ont été classés en bois alors qu'il s'agit d'une terre agricole



RÉPONSE DE LA CCHF :

L'erreur sera rectifiée et le plan ajusté à la réalité du terrain.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

ESPACES RÉSERVÉS

OBS R277-2 (ESQU-A-19) - ARNAUD - ERINGHEM
LE 16/02/2022

Observation : M. Penel est surpris de découvrir l'espace réservé ER Eri2 sur sa parcelle et demande son abandon en l'absence de justification.



OBS @426-2 - HALAS FREDERICK - ERINGHEM
Le 22/02/2022

Objet : Contestation du Zonage Eringhem centre village - parcelles A768 et A769
Observation : 2/ Je souhaiterai ajouter que la parcelle A769 contient une bande boisée de 8 mètres de large et d'approximativement 80 mètres de longs ; cette zone est une zone de biodiversité développée, plantée d'essences locales (saules têtards, Robiniers, Tilleuls etc..) présents depuis plus de 50 ans, cette bande verte longe le champ adjacent sur sa longueur. Il est aberrant de constater que c'est exactement sur cette bande boisée que le nouveau PLU propose un emplacement réservé (ER-Eri2) afin de réaliser un accès vers une future zone verte ; actuellement nue. Prévoir de détruire un capital vert constitué (et d'ores et déjà non constructible, donc déjà protégé) pour en faire une route me semble en totale contradiction avec les objectifs annoncés de préservation des zones de natures existantes.

COMMENTAIRES DE LA CE : La parcelle 769 indiquée dans la contribution concernant l'espace réservé ne semble pas être la bonne parcelle. Il semble qu'il s'agisse de la parcelle 768.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Il n'est pas question de réaliser une route sur ce emplacement réservé. La commune a le projet de réaliser un cheminement piétonnier. Le but est de garder un cadre de vie et de profiter de cette bande boisée avec un chemin piétonnier. Les matériaux utilisés pourront rester perméables.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

12. ESQUELBECQ

CHÂTEAU D'ESQUELBECQ

OBS E90-1 - ASSOCIATION DU CHÂTEAU D'ESQUELBECQ

Le 03/02/2022
Objet : consultation PLU I Esquelbecq
Observation : Bonjour nous souhaitons consulter le PLU de la commune Esquelbecq Nous ne sommes pas parvenu à le consulter surhttps://www.registre-numerique.fr/plui-cchf

COMMENTAIRES DE LA CE : Lors de la visite en permanence à la Mairie d'Esquelbecq le 16 février 2022 il a été précisé que la demande portait notamment sur la non-indication de la protection au titre des monuments historiques du château et des jardins et du périmètre de protection correspondant sur le zonage « Patrimoine ». Une contribution écrite devait être envoyée.

OBS @461-1 - ASSO CHÂTEAU D'ESQUELBECQ

LE 22/02/2022
Objet : Matérialisation du périmètre de protection autour des Monuments Historiques
Observation : Il serait bénéfique de matérialiser le périmètre de 500 mètres de protection autour des Monuments historiques (par exemple des motifs à l'image des pointillés d'une zone inondable). Cela pour la commune d'Esquelbecq et toutes celles de la CCHF. Afin que les riverains apprécient les conséquences de cette zone de protection, le règlement du PLUI devrait aussi préciser les règles spécifiques de protection (cohérence architecturale, principe de co-visibilité, impact paysage). Sur le plan 2 « repérage du patrimoine », les 3 monuments historiques de la commune d'Esquelbecq ne sont pas signalés : le château, son jardin et son parc ainsi que l'Église et la Maison dite du Chevalier de Guernonval. Encore une fois, il semble pertinent que le périmètre de protection des Monuments historiques apparaisse clairement sur un plan de « repérage du patrimoine »

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le château est protégé au titre des monuments historiques relevant du plan des servitudes d'utilité publique figurant en annexe du PLUi.

Le plan 2 "repérage du patrimoine" ne reprend pas les bâtiments figurant au plan des servitudes d'utilité publique car ils ne relèvent pas du même régime de réglementation.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @461-2 - ASSO CHÂTEAU D'ESQUELBECQ

Le 22/02/2022
Observation : Sur le plan 1 de zonage : Entre la mairie en zone UP et le site du château classé en zone NVP (valorisation du patrimoine) se trouve une parcelle NPP2, soit une « zone naturelle de protection paysagère dont la localisation lui confère une qualité paysagère à préserver ». Le fait qu'elle soit imperméabilisée autour de ses 2 hangars n'apparait pas, ni la mare pourtant présente sur le plan 2 « repérage du patrimoine » naturel. Il faudrait s'assurer que ce goudronnage d'une partie de la NPP2 ne nuise pas à la qualité paysagère du site et des parcelles mitoyennes.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le support du plan de zonage est le cadastre qui est fourni par les services fonciers (plan non modifiable par la CCHF). La mare en question ne figure pas sur le cadastre mais existe bien d'où son repérage sur le plan 2



COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @461-3 - ASSO CHÂTEAU D'ESQUELBECQ

Le 22/02/2022

Observation : Le château est même dissimulé sous le symbole de la mare. Il s'agit d'un quadrilatère car l'aile effondrée a été reconstruite il y a plus de 10 ans. Le carré à l'extrémité du domaine n'est pas recouvert d'eau mais entouré d'eau. Par ailleurs, la mare de la mairie n'est pas représentée sur ce plan qui liste les mares.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le support du plan de zonage est le cadastre qui est fourni par les services fonciers (plan non modifiable par la CCHF). Le symbole mis en place est le même quelque soit la forme de la mare. Il ne se subsitute pas au cadastre existant et confirme que le château figure bien sur le cadastre.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

RÈGLEMENT

OBS R72-1 (ESQU-A-9) - DENAYER

Le 25/01/2022

M. Denayer vient vérifier si le règlement l'autorise à construire sur la parcelle mitoyenne à la parcelle de son domicile (Crochte) mais située sur le territoire de Esquelbecq (parcelle ZM 38) dont il est propriétaire et classée en zone A afin d'y construire un car port pour y garer un véhicule.
Il adressera un courrier à la commission d'enquête.
Pas de pièce jointe à cette contribution.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Le carport est considéré comme une extension s'il est accolé à l'habitation principale et comme une annexe lorsqu'il est séparé de l'habitation principale.

Le règlement de la zone agricole prévoit :

- l'extension de la construction principale da sla limite de 25% de la surface de plancher, à la date d'approbation du PLUI
- Les annexes sur la même unité foncière que la construction principale dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et implantées à moins de 25 m de la construction principale.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

VÉRIFICATION

OBS R41-1 (ESQU-A-1) - ROYE

Le 25/01/2022

Mme Roye propriétaire de la parcelle D 1320 souhaite vérifier que sa parcelle est bien divisible et constructible afin d'y construire une maison sur la partie qui serait vendue (soit environ 500 à 600 m2).



RÉPONSE DE LA CCHF :

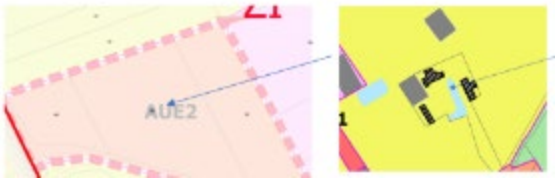
La parcelle D1320 est classée en zone UD3 qui est une zone vouée à la construction d'habitations.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R43-1 (ESQU-A-3) - DEBAVELAERE - Esquelbecq

Le 25/01/2022

M. Debavelaere, agriculteur à Esquelbecq vient vérifier :
- que la parcelle (28) qu'il exploite zone de la gare est bien maintenue en zone à vocation d'activité.
- que son exploitation située 15 Somme Straete à Esquelbecq est bien en zone agricole



RÉPONSE DE LA CCHF :

La parcelle ZL 28 est située en zone AUE2 et l'exploitation en zone agricole.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R45-1 (ESQU-A-5) - DEROO

Le 25/01/2022

M. Deroo souhaite vérifier que la portion de parcelle (1067) située devant son exploitation et donnant sur la rue de Bergues, qui était précédemment classée en zone agricole, a bien été classée en zone constructible.



COMMENTAIRES DE LA CE :

Cette parcelle n'a pas été identifiée « dent creuse » dans le document Référentiel foncier susceptible d'accueillir un logement

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette parcelle est bien constructible en front à rue mais n'a pas été identifiée dent creuse à cause de son caractère de jardin. (Voir photo ci-dessous)



COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R46-1 (ESQU-A-6) - DENAYER - Esquelbecq

Le 25/01/2022

M. Denayer constate que la parcelle (111 en partie) à l'arrière de la zone d'activité Agrifeez dont il est propriétaire a été reclassée en zone agricole et non constructible alors qu'elle était classée en zone d'activité dans le précédent PLU.



RÉPONSE DE LA CCHF :

L'entreprise AGRIFREEZ se développe désormais vers l'ouest plutôt que vers le nord compte tenu de la dernière extension réalisée. Dans un souci de réduction de la consommation foncière, la zone d'extension pour AGRIFREEZ a été ajustée.

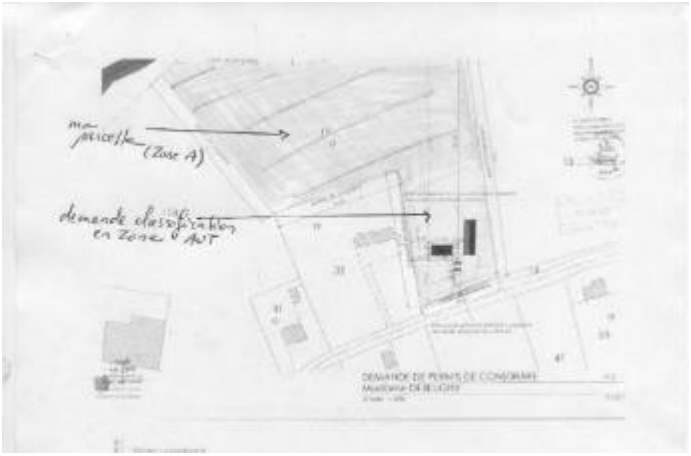
COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

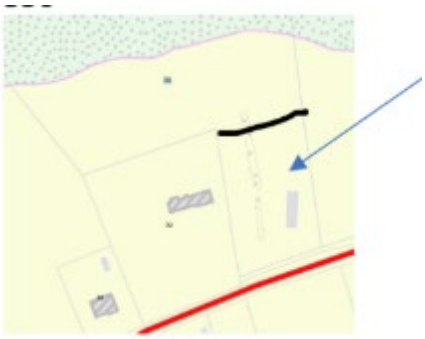
ZONAGE

OBS E52-1, @ 356, E 420-1 - DEBEUGNY

Le 26/01/2022

Objet : Demande de classement parcelle cadastrée ZN N° 15 à Esquelbecq
Observation : Je souhaiterais que la parcelle sise ZN N° 15 Lieudit Klocke Houck, 6bis rue des Chênes à Esquelbecq soit classée en zone AUT au lieu de la zone A. En effet, je suis agricultrice inscrite à la MSA. La surface cadastrale est l'assiette de deux bâtiments principaux : l'un à usage d'asinerie (grange de plus de 400 m2 spécialement aménagée) et l'autre "classe verte" : bâtiment d'environ 120 m2 répondant aux normes ERP et PMR. J'ai une activité agricole d'éleveur d'ânes (une quinzaine dont élevage d'âne de race Grand noir du Berry)), outre une activité d'accueil du public au travers de la médiation animale, découverte de la ferme et activités pédagogiques. À ce titre, je suis amenée à accueillir des groupes tels que IME, ADAE, Papillons Blancs et EHPAD (dont celui d'Esquelbecq et de Bollezeele). Je suis également amenée à pratiquer de l'hébergement dans le bâtiment "classe verte" : accueil de randonneurs, hébergement hôtelier et touristique au cours de randonnées accompagnées de mes ânes, soit la journée, soit le week-end, soit pour plusieurs jours. Mon activité est, outre l'élevage d'ânes, une activité d'accueil du public et d'hébergement touristique rural. Je souhaite donc que la partie supérieure de ma parcelle, côté route, sur au moins 1 hectare (superficie totale de mon terrain : 2,5 ha), soit classée en ZONE AUT, dès lors que je souhaite développer cette activité d'accueil et d'hébergement touristique déjà existante, dans un contexte de développement touristique du village (château, village du livre, brasserie, visite du site la plaine au bois, notamment).Subsidiairement, s'il était maintenu le classement en zone A, et à minimum, il conviendrait que les deux bâtiments déjà présents soient autorisés aux fins ci-dessus décrites (et que figure sur le plan cadastral du PLUI mon second bâtiment de classe verte).Je vous remercie pour vos diligences. Béatrice DEBEUGNY
Plusieurs pices jointes











COMMENTAIRES DE LA CE : Au vu de l'échange en permanence avec le CE il semble qu'il s'agisse de la parcelle ZH 15.

Demande de classement de la parcelle ZH15 en AUT compte tenu de l'activité touristique conduite en lien avec l'activité agricole. À défaut identification des bâtiments concernés par l'activité touristique au titre des bâtiments susceptibles de Changement de destination.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le classement en AUT de la parcelle empêchera le développement de l'activité agricole. Par contre le classement en zone agricole permet le développement de l'activité agricole et le développement de l'activité touristique par le repérage des deux bâtiments sur le plan de zonage. Le changement de destination sera permis dans la limite du règlement.

Les deux bâtiments seront identifiés sur le plan de zonage 1.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R75-1 (ESQU-A-12) - VERSTAEN - Esquelbecq

Le 25/01/2022

M. Verstaen demande qu'une partie de sa parcelle ZD 38 donnant sur la rue des Dunkirck vétérans, classée en zone AE, soit reclassée en zone constructible pour y construire une maison.



COMMENTAIRES DE LA CE : La demande porte probablement également sur la ZD 37 qui dispose d'un accès sur la voirie. Ces deux parcelles sont classées en A

RÉPONSE DE LA CCHF :

Ce n'est pas la vocation de la zone agricole.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R77-1 (ESQU-A-14) - PENEL - Esquelbecq

Le 25/01/2022

M. Penel constate que la parcelle dont il est propriétaire à Esquelbecq est identifiée dans le PLUi comme dent creuse : esqu-2RU permettant la réalisation de logement.
Il demande que la parcelle 1186, dont il est aussi propriétaire et située en second rideau et qui possède par une servitude d'accès un accès à la rue des anciens combattants, soit également identifiée comme dent creuse permettant la construction de logement.
.



COMMENTAIRES DE LA CE : Cette parcelle n'a pas été identifiée dent creuse au document Référentiel foncier.

RÉPONSE DE LA CCHF :

La construction en second rideau est possible dans la zone UD2 et ne dépend pas de son identification dans le référentiel foncier.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R231-1 (BOLL-A-7) - Michel - Zegerscappel

Le 12/02/2022

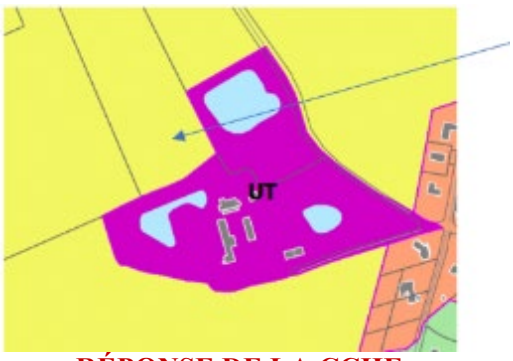
Objet : contestation changement de classification

Observation : Il avait été prévu et décidé avec M. JM DEVYNCK maire à l'époque que la parcelle située en prolongement de mon parc de loisir soit réservée pour éventuellement agrandir la surface du camping existant. Je vois qu'il ne figure plus sur le plan ? Pourquoi a t'il été supprimé ? Je demande que la parcelle soit retenue comme zone d'extension du camping comme précédemment.

OBS R484-1 (BOLL-A-18) - - Esquelbecq - Camping des Roses

Le 22/02/2022

Observation : Il était prévu auparavant que dans le prolongement la parcelle de M. Nybelen située en zone touristique et jouxtant le camping qu'une partie du champ appartenant de M. et Mme Joos soit en zone touristique en vue d'un éventuel agrandissement du camping. Je fais donc la proposition de maintenir, comme sur l'ancien plan, une partie du champ jouxtant le camping en zone touristique afin de pouvoir envisager une extension du camping et accueillir plus de touristes.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Aucun projet connu n'a été identifié au moment des études. Cependant une déclaration de projet sera possible quand le projet sera défini plus précisément.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R275-1 (ESQU-A-17) - Jacques - Esquelbecq

Le 16/02/2022

Objet : demande de reclassement parcelle

Observation : M. DECANTER pour l'indivision Daniel DECANTER demande que la parcelle N° 35 à Esquelbecq puisse être reclassée en zone constructible dans la perspective de réalisation d'un béguinage.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Ce projet constitue de l'extension linéaire et de la consommation foncière.

La Commune d'Esquelbecq a largement dépassé le nombre d'habitations retenue dans l'analyse multi-critère. Le développement de la commune se situe exclusivement au niveau de la ZAC de la Clé des Champs.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R276-1 (ESQU-A-18) - Esquelbecq

Objet : demande de reclassement parcelle

Observation : M. VANDEWALLE, agriculteur souhaite construire un bâtiment agricole dans le prolongement d'un bâtiment existant pour le stockage de la paille sur la parcelle ZB 71 lui appartenant et cela sur une largeur d'environ 15 m. Il demande que le classement d'une partie de la parcelle en NPP1 soit revu afin de pouvoir réaliser cette construction. (Cf. plan joint).

Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (scan_20220217055315.pdf)

Document : scan_20220217055315.pdf, page 1 sur 1



COMMENTAIRES DE LA CE :

Demande de classement d'une petite partie de la parcelle 72 (classée en NPP1) dans la continuité de son bâtiment agricole classé en zone A (parcelle 71) en zone A afin de pouvoir construire un bâtiment dans la continuité d'un bâtiment existant.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le plan de zonage sera ajusté en conséquence de la demande. La zone est située hors PPRI de l'Yser.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R278-1 (ESQU-A-20) - Esquelbecq

Le 16/02/2022

Objet : demande de reclassement parcelle

M. et Mme Duyck agriculteurs à Esquelbecq contestent le zonage AP d'une partie de la parcelle ZN 36 dont ils sont propriétaire. Cela les empêche d'envisager l'extension de leur exploitation et la construction d'un bâtiment agricole sur la zone AP sachant que leur siège d'exploitation se situe sur la zone A voisine. Ils demandent que la zone AP soit réduite au droit du ruisseau traversant la parcelle ZN 36.



RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone AP (ex zone NPP) a été adaptée en 2018 lors d'une modification de PLU à la demande de l'exploitant agricole. Le projet présenté permettait de "doubler une étable". Ce projet n'est à ce jour pas réalisé et les possibilités de développement existent toujours dans la zone A (en partie Est).

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

CHANGEMENT DE DESTINATION

OBS R279-1 (ESQU-A-21) - Esquelbecq

Le 16/02/2022

Objet : changement de destination

Observation : M. et Mme Duyck demandent que l'ensemble des bâtiments agricoles de leur exploitation puissent être classés comme bâtiments pouvant changer de destination.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les deux bâtiments non encore identifiés ne correspondant pas aux critères de classement. (voir photo ci-dessous).



COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

13. HERZEELE

REGLEMENT

OBS R449-1 (WORM-A-R28) -

Date de dépôt : Le 21/02/2022

Objet :règlement UD

Je souhaiterais connaitre les possibilités de construction en zone UD à Herzeele , Peut-on construire un commerce de détails ?

RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone UD permet la construction de commerce de détail.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

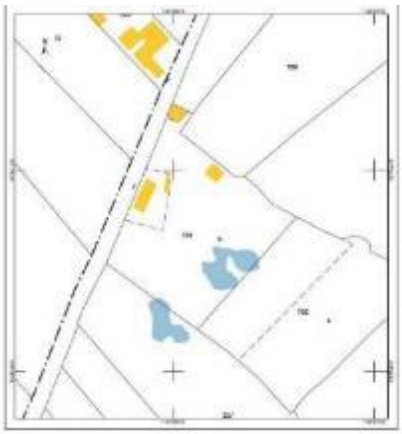
CHANGEMENT DE DESTINATION

OBS E2-1 - CROQUETTE – HERZEELE, OBS R28-1 (WORM-A-1) – CROQUETTE, OBS @34-1 - Frédéric - HERZEELE

Date de dépôt : Le 18/01/2022, Le 22/01/2022, Le 24/01/2022

Objet : Changement de destination

Résumé de l'observation : Frédéric Croquette 194 rue d'Houtkerque 59470 Herzeele remarque que sur les zones agricoles certains bâtiments sont répertoriés comme "pouvant changer de destination" (bâtiments hachurés sur les plans) alors que d'autres ne le sont pas. Comment la sélection des bâtiments susceptibles de changer de destination a été effectuée (quels sont les critères qui rentrent en compte ?)



RÉPONSE DE LA CCHF :

La sélection des batiments agricoles pouvant changer de destination a été effectuée entre les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture lors des réunions de concertation.

Elle a été réalisée tout au long du processus d'élaboration du PLUI dans le cadre de la concertation avec les communes et le public.

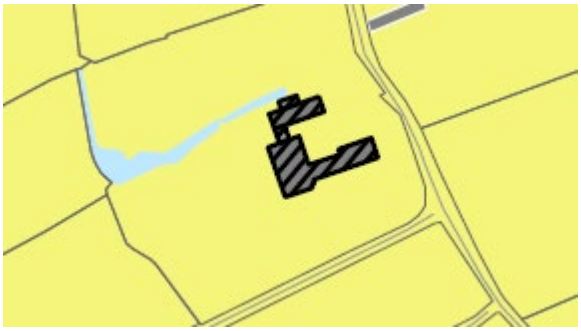
Les critères d'identification correspondent en la préservation des éléments qui ont une valeur patrimoniale (matériaux de construction, notamment).

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

OBS R146-1 (REXP-A-R3)

Date de dépôt : Le 28/01/2022

Madame POTIER intervient pour la SCI 930 rue des chaumières à Herzeele, parcelle E687.Elle souhaite y aménager des appartements dans un ancien hangar. Le PLUi répertorie les bâtiments en changement de destination, mais ce projet est-il autorisé : création de logements ?
Bien que répertorié en changement de destination en zone A, cela autorise-t-il l'aménagement de logements dans un ancien hangar ?



RÉPONSE DE LA CCHF :

Seule la construction à usage d'habitation, à condition qu'elle soit indispensable à l'activité agricole, est possible.

Pour le changement de destination, les chambres d'hôtes, le logement étudiant et les gites sont autorisés.

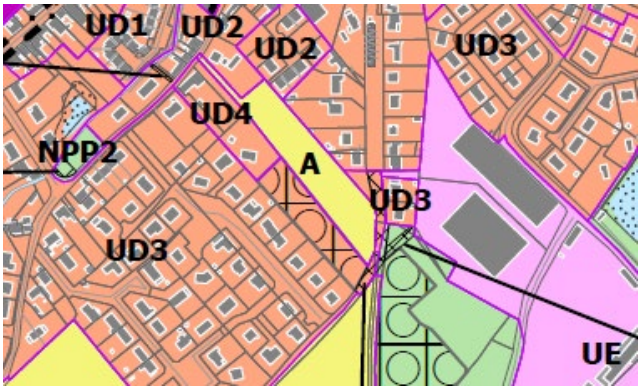
COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire, conforme au règlement

CONTESTATION RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE

OBS @141-1 - CARLIER JEAN PHILIPPE, OBS E142-1 - dk conseil , OBS C192-1 (BERG-B-09) -

Date de dépôt : Le 08/02/2022, Le 08/02/2022 , **Le** 10/02/2022

Objet : observations de Mlle PECIAK
Je vous informe intervenir au soutien des intérêts de Mlle Magali PECIAK, laquelle a acquis, suivant acte authentique du 17 juin 2008, un terrain à usage de labour et toutes les constructions qui pourraient y être édifiées, sis à HERZEELE (59470), rue du Gouvernement, section D, numéro 615, moyennant le prix de 70.000 ? payé comptant.
Cette parcelle de terrain a été déclassée en zone A par l'État, dans le cadre de la rédaction du plan local d'urbanisme intercommunal. Il est clair que Mlle PECIAK a acheté un terrain constructible, dans le but d'y faire construire une maison. Elle a acheté le terrain en connaissance de cause, à savoir constructible, sans délai pour construire ; si un délai avait été imposé, elle aurait construit dans ce délai. Déclarer ce terrain inconstructible aujourd'hui est d'une insécurité juridique totale ; c'est avoir une épée de Damoclès sur la tête.
Mlle PECIAK s'oppose absolument au déclassement de cette parcelle ; elle a acheté cette parcelle de terrain constructible qui doit le rester pour y faire édifier une construction. Je vous remercie de me le confirmer
Résumé de l'observation : Acquise en 2008 comme terrain constructible, la parcelle D615 rue du gouvernement à Herzeele est aujourd'hui reclassée en zone agricole non constructible. Ce reclassement est contesté par le propriétaire.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Herzeele a dépassé le nombre d'habitations issues de l'analyse multi-critères. Le classement en zone U génère de la consommation foncière.

Sur ce terrain, aucun projet depuis 2008 n'a été présenté, le choix de la collectivité était de déclasser les sites apparentés à de la rétention foncière et qui pourraient constituer de la consommation foncière.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

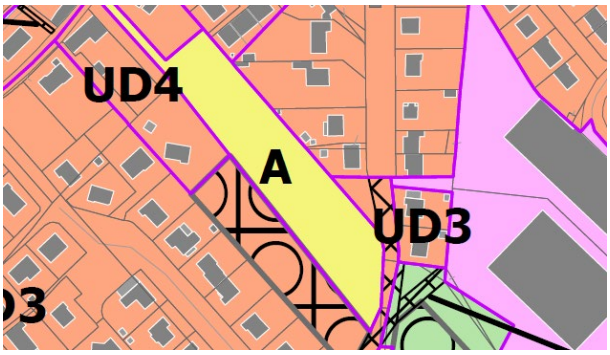
OBS @347-1 - GRAVE Dominique - HERZEELE

Objet : Déclassement de parcelle constructible à Herzeele et Zone C

Observation : HERZEELE Propriétaire de la parcelle 553 à Herzeele, je ne comprends pas pourquoi le fond de ma parcelle, précédemment classé en zone constructible en front à rue à créer entre le lotissement voisin et la rue de la gare (parcelles 714 et 700) a été déclassé en zone verte à protéger donc non constructible alors qu'il n'y a que quelques grands arbres sur à peine 500 m² qui gênent les voisins et que j'ai dû abattre ainsi que quelques fruitiers.

Je ne comprends pas, non plus, l'intérêt de maintenir une "verrue" de 5000 m² en terrain agricole sur la parcelle 625 (cf. le plan cadastral en couleur très évocateur) Cette parcelle large seulement d'une trentaine de mètres ne permet pas au cultivateur d'effectuer correctement les traitements phytosanitaires compte tenu des distances règlementaires à respecter vis à vis des constructions voisines (sauf à enfreindre les règles).De plus, l'accès à cette parcelle devient difficile du fait de la taille des engins agricoles et d'un accès étroit. Je demande que ma parcelle 553 reste intégralement en zone constructible.

COMMENTAIRES DE LA CE : Il semble s'agir de la parcelle 615



RÉPONSE DE LA CCHF :

Le classement en espace boisé classé n'empêche pas d'entretenir la végétation, d'abattre les arbres malades ou menaçant pour la sécurité des biens et des personnes.

Concernant la parcelle agricole, son usage actuel est bien agricole. Voir photo ci-dessous.



COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

MODIFICATION DE ZONAGE

OBS R304-1 (WORM-A-R14) - Patrick

Date de dépôt : Le 17/02/2022

Demande d'un changement de classement partiel de la zone NPP1 de la briqueterie de façon à pouvoir transformer un bâtiment existant et construire un logement à vocation touristique

Nous souhaitons obtenir un changement dans I 'affectation de parcelles situées sur le territoire d 'Herzeele et représentant l'étang, rue de la briqueterie (plan cadastral section B feuille 000 B 03 000 B 04)

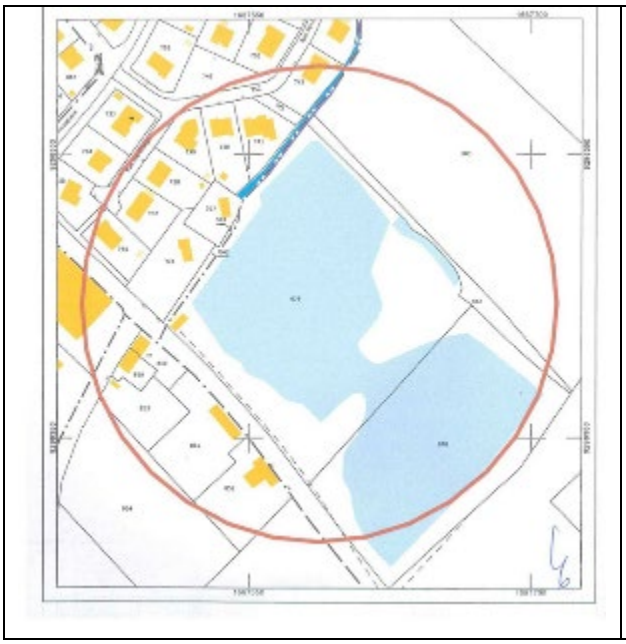
L 'ensemble formé par cet étang et ses abords présente, à notre avis, un vif intérêt en matière touristique et d'aménagement du territoire. Notre projet est de compléter cet ensemble et de I 'améliorer en construisant une maison sur la parcelle 817 et de transformer un bâtiment existant sur la parcelle 816 Concrètement, les constructions pourraient être affectées au logement ou au commerce/loisir, comme cela est déjà le cas pour le centre de bien-être et le gîte rural déjà implantés au bord de l'étang (parcelles 562, 724,563 et 707.

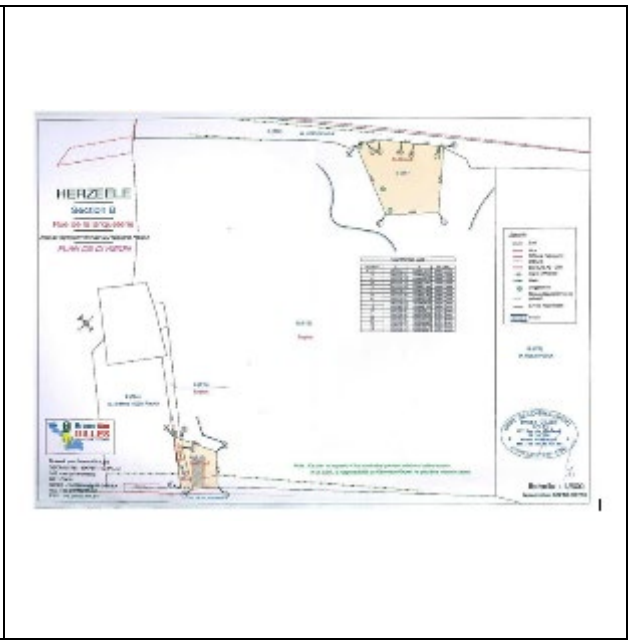
Résumé de l'observation : Monsieur Patrick HEEM sollicite un changement de classement partiel de la zone NPP1 de la briqueterie de façon à pouvoir transformer un bâtiment existant et construire un logement à vocation touristique. Il a déjà individualisé

(document joint) par division parcellaire les deux parcelles qui accueilleraient son projet. L'une avec le bâtiment existant est contiguë à la zone U. L'autre par-contre se situe au milieu de l'actuelle zone NPP1.

Pièce(s) jointes(s) :

Dossier HEEM -





RÉPONSE DE LA CCHF :

Il ne paraît pas judicieux de classer cette parcelle et permettre une construction. Il semble que les bassins sont issus d'anciennes carrières d'exploitation (site BASOL) et que la société BORAX a stocké des déchets dans l'environnement proche. Des études ont montré qu'il subsiste des teneurs substantielles en arsenic et en bore dans les eaux superficielles et souterraines. Un arrêté préfectoral persiste sur le secteur.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse concernant la demande de construction nouvelle. Une réponse était également attendue quant à la transformation du batiment existant.

OBS R479-1 (HERZ-A-R1) - Jacques

Date de dépôt : Le 19/02/2022

Je soussigné jacques VIDAILHET né le... demeurant à Mons en Baroeul ...propriétaire des lots C491 et C343 à Herzeele lieu-dit "le Briel" qui étaient des pâtures agricoles pour nourrir les vaches et qui sont maintenant depuis 5 ans non utilisées et libres de tout engagements avec le fils de l'agriculteur qui n'élève plus les vaches et qui a repris la ferme sans bail de fermage.

Suite à mes explications avec Monsieur le Maire d'Herzeele ce jour le 19 février 2022, je demande le déclassement et le changement de destination du PLUi de la CCHF pour le classer en terrain de loisir pour le lot 491.En effet cette parcelle se trouve jouxtée de chaque côté avec des habitations, le long de la route d'Herzeele et il y a le réseau d'eau potable et l'électricité.

Le projet serait d'aménager le terrain en terrain de loisir pour placer des chevaux et poser un abri d'écurie en alignement avec les maisons le long de la route sur la partie plus étroite en façade.



RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone agricole permet l'installation de chevaux dans les pâtures et les constructions destinées au logement des animaux.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

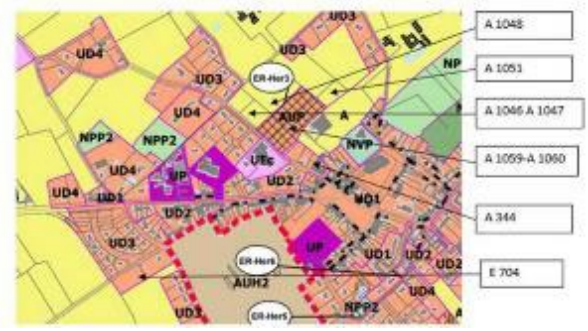
OBS R291-1 (QUAE-A-21) ET R293-1- Indivision DUFLOU représentée par Mr Amand DUFL - BERGUES

Date de dépôt : Le 16/02/2022

Objet : Demande de situation de parcelles au PLUi

L'indivision DUFLOU souhaite connaître la situation au PLUi de diverses parcelles lui appartenant. Leur représentant ne disposant que les références cadastrales des parcelles sans autre précision, les recherches nécessaires seront réalisées hors permanence.

Document : R.N. Ppté Duflou.docx, page 1 sur 1

	La parcelle A 1049 ne figure plus au cadastre. Il semblerait qu'elle ait été divisée en 1059 et 1060 ? Les parcelles A 1046 pour 1375 m2, A 1047 pour 1875 m2, A 1048 pour 9 722m2 et A 1051 pour 1 690 m2 sont toutes en zone agricole non constructible. Les parcelles A 1050 pour 4 219 m2, A 1059 pour 1377 m2 et A 1060 pour 2882 m2 sont en zone UAP mais sont placées en Emplacement Réservé (ER-Her3) pour équipement public, ce qui signifie que vous ne pouvez vendre les terrains qu'au bénéficiaire de la réserve soit la commune. La parcelle A334 pour 383 m2 est en zone UD 2 constructible. La parcelle E 704 pour 2 126 m2 est en zone UD 3 constructible.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations supplémentaires

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

14. HOLQUE

DEMANDE DE RENSEIGNEMENT

OBS R63-1 (WATT-A-8) -

Venu chercher des informations sur des parcelles sur différentes communes : BIERNE, HOLQUE, Saint PIERREBROUCK

N’appelle pas de commentaires

15. HONDSCHOOTE

ZONAGE

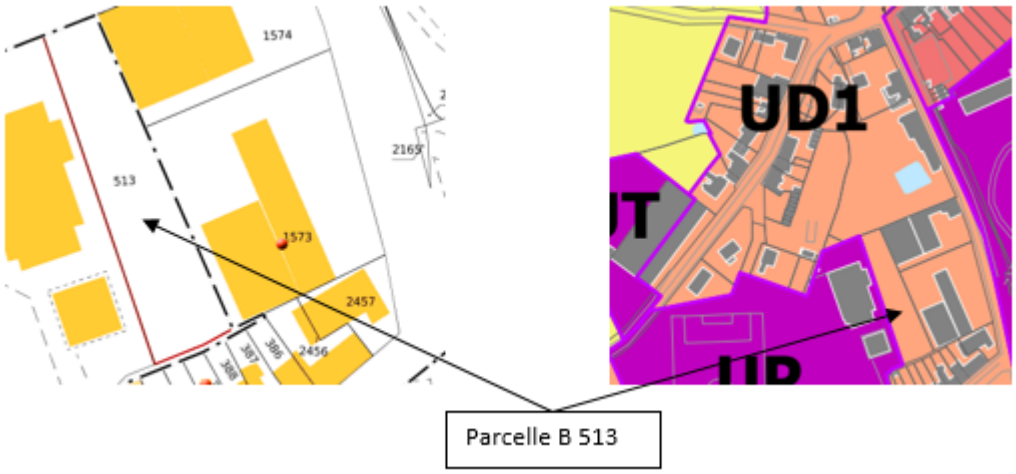
OBS R15-1(HOND-A-02) – VANLICHTERVELDE

Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Zonage

Mr et Mme VANLICHTERVELDE souhaite connaître la situation au PLUi de la parcelle sise 10 rue de Cassel à Hondschoote et cadastrée section B n°513.

Illustration C.E.



RÉPONSE DE LA CCHF : Parcelle classée en UD1.

COMMENTAIRES DE LA CE :Vu, Parcelle constructible.

OBS R17-1(HOND-A-04) – PEENE

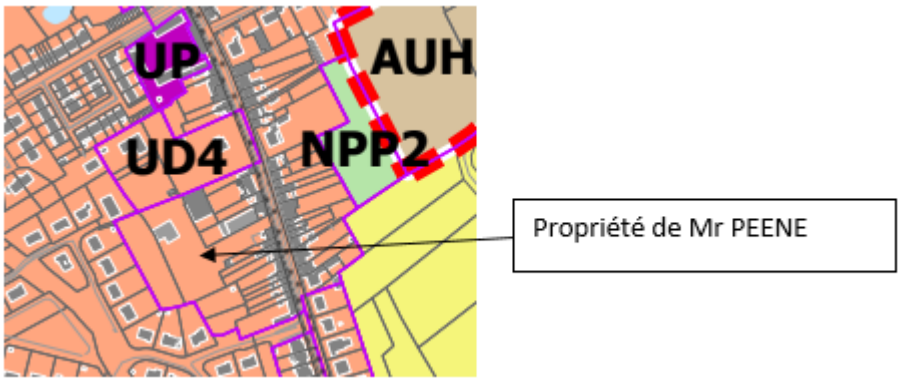
Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Zonage

Mr PEENE est venu s'assurer que les parcelles lui appartenant, sises rue des Récollets à HONDSCHOOTE, cadastrées section C 482; 483, 1260, 2283, 1012 et 1291, avaient été maintenues en zone constructible.

La lecture du plan de zonage indique une situation en zone UD4 donc constructible.

Ajout du C.E.



RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations

COMMENTAIRES DE LA CE : Donc UD4, zone constructible

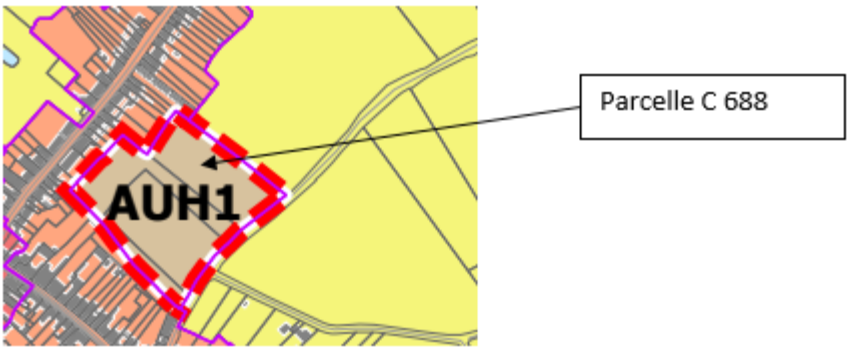
OAP

OBS R18-1(HOND-A-05) – CROCKEY-Indivision INGELAERE

Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Zonage

Madame CROCKEY, dans l'indivision INGELAERE, est propriétaire d'une parcelle sise à Hondschoote, chemin de Saint-Winoc et cadastrée section C 648.
Cette parcelle est située dans la zone d'urbanisation future (zone AUH2-Site du chemin Saint-Winoc) destinée à la création d'une zone d'habitation
Elle souhaiterait savoir si cette parcelle est constructible.
Note du C.E.
Après examen postérieur à la permanence ; il ressort que cette parcelle est située en zone d'urbanisation future, AUH2/Site du chemin saint-Winoc pour la réalisation d'une zone d'habitation.
Ajout du C.E.



RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations supplémentaires

COMMENTAIRES DE LA CE : Vu, donc zone AUH1

OBS R495-1 (HOND-A-27) –Indivision ALLACKER

Date de dépôt : Le 15/02/2022
Objet : Conditions locatives d'un terrain en zone AUH
Observation : Mme Marielle ALLACKER, représentant l'Indivision ALLACKER, est venue produire des éléments relatifs à la situation locative de 2 parcelles sises à Hondschoote, cadastrées Section C n° 508 et 509 pour environ 1,5 ha, que l'indivision souhaite vendre du fait de son nouveau classement en zone constructible. Il s'agit de terres qui appartenaient à Mr Aurèle ALLACKER qui les louait à Mr Cyrin DECRAEMER. Après leur décès, la location s'est poursuivie entre Mme ALLACKER Marguerite et Mr Jean-Luc DECRAEMER. Ce dernier a mis fin au bail au 31 décembre 2021.Sébastien DECRAEMER, fils de Jean-Luc s'est déclaré intéressé par la poursuite de l'exploitation de ces parcelles. L'indivision lui a alors fait de son intention de vendre et que son occupation ne pourrait être que temporaire. À sa demande et tenant compte des bonnes relations entre les deux familles, l'indivision ALLACKER a consenti à lui donner les parcelles en bail à ferme pour 3,6,9ans à compter du 1er janvier 2022.Il était en effet préférable de ne pas laisser cette terre en friche et qu'elle puisse servir à ce jeune agriculteur. L'indivision a constaté que Mr Sébastien DECRAEMER était intervenu dans le cadre de l'enquête pour faire état du trouble d'exploitation qu'il subira du fait de la fin de cette location. Il avait cependant été prévenu par lettre du 25 décembre 2022, du caractère provisoire de son occupation. (Cf Contribution R 20-HOND-A-9). L'indivision espère donc que cette part modeste apportée à l'exploitation de Mr DECRAEMER n'entravera pas leur projet de vente et qu'elle pourra légitimement vendre ces parcelles proches du centre d'Hondschoote.
<u>Extrait des pièces jointes</u>
Marguerite ALLACKER ; Jean-Luc ALLACKER ; Frank ALLACKER ; Marielle ALLACKER
59190 HAZEBROUCK
Aurèle ALLACKER, notre père né à HONDSCHOOTE, était propriétaire d'environ 1,5ha au lieudit Booter Cupe (parcelles C508 et 509), les louant à son ami agriculteur Cyrin DECRAMER (Haezepoel) en octobre 1987.
Au décès des deux susnommés, la location a perduré avec Marguerite ALLACKER, son épouse, et ses enfants, et Jean-Luc DECRAMER, fils de Cyrin.
Le bail de Jean-Luc DECRAMER devait se terminer en octobre 2023 et ce dernier y a mis fin de façon anticipée pour raison personnelle de prise de retraite au 31 décembre 2021.
Ayant pris note de cette sortie anticipée et nous informant dans l'optique de vendre ces terres accolées au centre-ville d'Hondschoote, nous avons consulté le PLUI de 2021 en cours de signature, les signalant comme constructibles. Nous quatre, indivisaires, sommes tous d'accord de vendre ces terres en fonction de la politique d'urbanisme de la Ville d'HONDSCHOOTE et avec son accord.
Sébastien DECRAMER fils de Jean-Luc, s'est dit intéressé par l'exploitation de nos 1,5 ha dans le cadre de sa reprise de la SCEA de son père. Ils ont été informés de notre volonté de vendre ces parcelles dès que possible. Au vu de nos bonnes relations avec la

famille DECRAMER, et évaluant à plusieurs années la mise en œuvre de cette urbanisation sur ces 2 parcelles, nous avons accédé à sa demande de bail à ferme de 9 ans au 01/01/2022. Autant que cette terre ne soit pas en friche et serve à ce jeune agriculteur.
Nous constatons que ce dernier est intervenu lors de cette enquête administrative. Nous espérons que la fin de la part modeste prise par notre bail dans l'exploitation DECRAMER ne vienne entraver ses projets, et que pour notre part, après 40 ans de location, nos parcelles proches du cœur d'Hondschoote puissent légitimement être vendues et servir la politique d'urbanisme de la ville, comme annoncé préalablement au bail.
Marielle ALLACKER

Annexes : Courrier ALLACKER – DECRANER
Bail d'origine
Bail à la ferme au 01/01/2022 avec clause particulière informant de la vente des parcelles à court terme



ANNEXE 2 : CONTRAT DE BAIL A FERME

Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), les contrats de baux ruraux doivent être écrits. A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont réputés faits pour 9 ans aux clauses et conditions fixées par ce contrat type.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Mme : ALLACKER Marguerite
demeurant : 70, Rue DUBUISSY
commune de : 59670 BOURBOURG
BAILLEUR d'une part,

Et

M : DECRAMER Sébastien
demeurant : 10, Allée des SAULES
commune de : 59670 WORMHOUT
PRENEUR d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

1 – DESIGNATION DES LIEUX

UNE MAISON D'HABITATION : néant

UN ENSEMBLE DE BÂTIMENTS D'EXPLOITATION : néant

UN ENSEMBLE DE PROPRIETES NON BATIES :



10 – FRAIS DE BAIL

Néant.

11 – CLAUSES PARTICULIERES

Fait en deux exemplaires à BOURBOURG, le

Signature du bailleur et/ou usufruitier et des co-propriétaires,

Marguerite ALLACKER

Signature du fermier ou preneur,

Sébastien DECRAMER

Jean-Luc ALLACKER

Frank ALLACKER

Murielle ALLACKER

(*) CRPM : Code rural et de la pêche maritime

IMPORTANT :
- Il est conseillé de procéder à l'enregistrement du bail auprès du service Enregistrement des baux ruraux à la Cité administrative
- chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »
- la signature de tous les propriétaires (ou co-propriétaires), usufruitiers et nu-propriétaires, est indispensable

COMMENTAIRES DE LA CE :

A rapprocher de l'observation R 20-1 (HOND A-07)

OBS R20-1(HOND-A-07) – DECRAMER (SCEA de l'Haezepoel)
Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Zonage

Mr DECRAMER exploite avec son frère (SCEA de l'Haezepoel) une superficie de 47 hectares en polyculture (pommes de terre, blé, betteraves) et en élevage de brebis.
Il a mis en place une activité de transformation de lait de brebis en crème glacée.
L'investissement de base était de l'ordre de 500 000 € et toutes les surfaces occupées sont indispensables à l'exploitation.
Le projet de PLUI prévoit l'implantation d'une zone AUH1 sur la zone du Butter Cup qui entrainera l'artificialisation des parcelles C 508, 509 et 1091, que la SCEA de l'Haezepoel occupe actuellement.
Cette emprise mettra en péril la viabilité de l'exploitation
Mr DECRAMER n'est pas opposé au projet mais à condition qu'on lui retrouve des terres équivalentes, en superficie, en qualité et en proximité de son corps d'exploitation.

RÉPONSE DE LA CCHF : Le projet de zone AUH1 est un projet privé. C'est une négociation à mener entre le vendeur et l'aménageur.

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé. A rapprocher de l'observation qui suit R 495 (HOND-A-27)

OBS @416-1 LEFEVRE Hugues
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Périmètre : HONDSCHOOTE
Objet : Impact du projet Site du chemin de St Winoc à Hondschoote
L'ensemble du périmètre mitoyen du projet est en zone UP pu UD ce qui limite la hauteur des logements. Le fait de classer la zone en AUH1 permet de construire des logements avec RDC + 2 étages ce qui entraine des vis à vis sur les parcelles mitoyennes et une rupture de l'équilibre paysager. L'accès direct pour les logements de cette zone se fera par le chemin de St-Winoc (pour les véhicules et le cheminement piéton). L'intersection entre le chemin de St Winoc et la rue des Pénitentes est déjà actuellement un goulot d'étranglement. Un aménagement spécifique doit être envisagé

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans observation

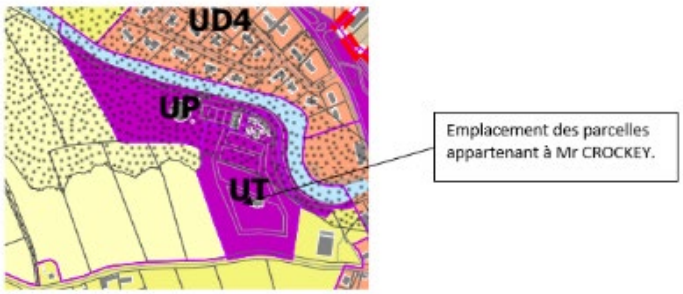
ZONE UT – UP

OBS R18-2(HOND-A-05) – CROCKEY-
Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Zonage

Mr CROCKEY est propriétaire de 2 parcelles sises chemin des Anguilles à Hondschoote, cadastrées section >B n° 457 et 487.A la lecture du plan de zonage, les parcelles seraient parties en zone UP pour l'accueil d'équipements collectifs (station d'épuration à proximité immédiate) et pour partie en zone UT pour l'accueil d'activités de tourisme.

Ajout du C.E.



RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations

COMMENTAIRES DE LA CE : Vu, zone UT

OBS R24-1(HOND-A-11) – VANCAPPEL
Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Création d'un Pôle médical

Mr et Mme VANCAPPEL, pharmaciens à Hondschoote souhaitent créer dans la commune, un pôle médical polyvalent médecine générale, kiné, infirmière, dentiste, pharmacie, orthophoniste...) nécessitant un support foncier de 4000 à 5000 m2.
Ils ont remarqué un terrain cadastré section C n°2420 sur la commune d'Hondschoote, dont la situation pourrait convenir à leur projet.
Ce terrain représente une superficie de 15 275 m2 et est actuellement classé en zone UP. Il est affecté au tir à l'arc.
Mr et Mme VANCAPPEL demandent si une modification du zonage d'une partie de cette parcelle (4 à 5 000 m2) pourrait être envisagée pour permettre la réalisation de leur projet.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Si le projet est finalisé notamment pour le choix du type de zone (questions des hauteurs de construction, de l'emprise au sol et du recul des constructions) et pour la question des accès avant l'approbation, il sera intégré au vote du PLUI. Dans le cas contraire, une modification ultérieure de PLUI pourra être mis en œuvre .

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé.

CHANGEMENT DE DESTINATION

OBS R21-1(HOND-A-08) – VERMERSCH
Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Changement de destination de bâtiments agricoles

Mr VERMERSCH est propriétaire d'un ancien corps de ferme situé 2 400 chemin de l'Haezepoel à Hondschoote.
Il y a bénéficié d'une autorisation de transformation d'une ancienne porcherie en gîte.
Une demande de permis de construire est en cours d'instruction pour la transformation d'un garage en habitation.
Par la suite, il souhaiterait une autorisation pour transformer une ancienne étable-laiterie en gîte.
Ces changements de destination seront-ils toujours autorisés.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments identifiés au plan de zonage dans la zone agricole et dans la limite du règlement.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans observation

IRREGULARITES ET ERREURS

OBS R22-1 ET R115 (HOND-A-09 ET 13) – RAY
Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Anomalies constatées en zone NC et dans la rédaction de l'arrêté d'Enquête Publique

Monsieur RAY est venu déposer un courrier (cf. pièces jointes) relatant la constatation de nombreuses irrégularités dans les conditions d'occupation de l'actuelle zone NC, tout autour de son habitation et notamment : la création en 2019, à 200 mètres de son habitation, contrairement à la réglementation, d'une hutte de chasse avec tirs de nuit. Une seconde hutte a été installée un peu plus à l'Ouest.
Pièce(s) jointes(s) :

Je fais suite aux entretiens que nous avons eus en 2019-2020 et aux courriers concernant ma propriété (1100 Daghes straete à Hondschoote) relativement au projet de Plan Local d'Urbanisme dont la compétence a été donnée à la CCHF par arrêté préfectoral du 4 décembre 2015.
L'article 8 de l'arrêté du Président de la CCHF du 10 décembre 2021 affiché en mairie vous confie le soin d'apporter par téléphone les informations sur le projet soumis à enquête publique. La question étant complexe, il m'a semblé préférable de vous écrire.
A, Mon premier sujet de mécontentement est la création en 2019 d'une mare de chasse au canard de 2500mètres carrés avec hutte de tir de nuit à environ 200 mètres de mon domicile. Une autre hutte à l'ouest me crée les mêmes ennuis, principalement le bruit.

B, Le second sujet est l'extension du terrain de camping qui jouxte ma propriété (il en occupe une partie .. .) auquel ont été ajoutés récemment un restaurant salle de réceptions et un bar de nuit avec dancing qui fonctionne parfois jusqu'à deux heures du matin.
Or, toute la zone est classée Ne (naturelle) à l'ancien PLU dont le règlement interdit strictement ces créations et constructions. La loi et le RNUR les interdisent aussi. Elles ont néanmoins été opérées alors que la CCHF avait compétence en matière de PLU ...
Il vous avait été signalé en 2019 que le descriptif CCHF-AGUR comportait des erreurs sur ces deux points et que les conseillers et la M.A.E ont donc raisonné sur des documents erronés. S'agissant des mares et huttes de tir au canard, de faux documents ont été utilisés, et il n'est pas exagéré de parler ici de fraude à la loi du 26107/00 sur la chasse.
... les documents de l'AGUR n'évoquent ni la mare de chasse ni le camping ...

C, D'autres anomalies ont été relevées dans un rayon de 200m autour de mon domicile, mais elles ne seront pas explicitées ici car elles ne me portent pas directement préjudice et vous les connaissez déjà.
D, Cependant, concernant l'enquête publique proprement dite, et notamment l'arrêté du 10 décembre 2021 de Monsieur le Président, plusieurs irrégularités me sont apparues que j'envisage de soumettre à Madame la Présidente de la commission d'enquête car elles peuvent être de nature à compromettre la validité de l'enquête. De plus, l'affichage est irrégulier et le public n'a pas accès aux documents. La concertation semble ignorée. Je souhaite bien évidemment vous en parler avant d'aller plus loin dans la démarche.
Explications résumées sur la situation :
Nous étions en zone NC, (naturelle non constructible) selon le PLU de 2000. Suite à dénonciation du PLU, la CCHF a compétence.
Restent le POS, le RNUR et la loi.
Ma propriété consiste en un manoir de ferme de 1776, sis sur 11 000 mètres carrés de terres avec 600m de dépendances et bâtiments industriels. Je l'occupe depuis 1975.
Mon voisin à l'Est est dans un cas semblable : habitation et 1 250m de locaux industriels.

A, concernant la mare de tir au canard sur la parcelle Za 107.
La loi sur la chasse du 26 juillet 2000 interdit toute nouvelle création de mare avec hutte de tir au canard. La seule possibilité consiste à se rendre acquéreur d'un numéro de hutte existante et de le transférer sur une autre mare. Mais il faut (évidemment.) que les règles d'urbanisme du nouveau terrain permettent de créer une mare de chasse avec hutte.
Le 21 septembre 2019, l'Office national de la chasse Nord-Pas de Calais l'a confirmé.
Ici, le PLU, le RNUR ne le permettaient pas, ni la loi du 26/07/2000.
Un arrêté préfectoral du 11 février 2007 classait le terrain en zone archéologique. Tout projet affectant le sous-sol devait être transmis au Préfet pour instruction. Une carte jointe à l'arrêté montre une petite mare-abreuvoir de 50 mètres carrés avec les ruines d'une ancienne ferme. (Les contribuables payent une taxe pour l'archéologie préventive.)
La voie publique à 150m de la mare a été classée chemin de promenade par arrêté préfectoral de 2014.
Un plan établi par l'IGN en 2018 ne mentionne aucune mare avec hutte de chasse.
Une nouvelle parcelle aurait été créée (ZA 107), par division de l'ancienne Ne et une déclaration de travaux aurait été déposée à la mairie de Hondschoote en 2016
Les travaux de terrassement ont été entrepris en 2019, 2020 et 2021 (aucun affichage réalisé ni sur place ni en mairie). Les vestiges de l'ancienne ferme ont été enlevés lors du terrassement. Les déblais de terres humides ont été étalés sur place,
La mare est alimentée par les eaux usées du camping.
Une construction en béton a été réalisée pour servir de « hutte » et une vielle hutte en planche a été ajoutée en 2020 pour faire accroire à l'ancienneté de l'installation.
Le descriptif CCHF-AGUR du PLUI mentionne en 2019 l'existence de fermes du XIXème et qu'il n'existe de Hutte de chasse à Hondschoote qu'au Nord, dans la zone de la Basse Colme. C'est faux. Il y a des fermes du XVlll^{ème} et 2 mares avec huttes de tir.
B, concernant le terrain de camping « le Bever Houck » parcelles F 370 et 131.
La réglementation des terrains de camping et autres est complexe et ne sera donc pas exposée ici. Globalement, des HLL ne peuvent pas être installés en Zone N, sauf s'il y a création d'un STECAL pour des besoins particuliers et contrôlés.
Le Bever Houck est situé à environ trois kilomètres de la ville.
Au départ, il s'agissait d'un « camping à la ferme » de 6 emplacements ; le propriétaire étant agriculteur.
Le propriétaire actuel a acquis la propriété en 2003. L'acte de vente est précis et mentionne en particulier que le POS est limité et ne permet pas de construire.
Néanmoins, au fil des ans, des mobil-home, habitations légères de loisirs et autres bungalows ont été implantés sur le terrain ; il y en a actuellement une trentaine.
La plupart sont habités à l'année et sont le domicile de leurs occupants ; il y a ainsi « dissémination de l'habitat » avec recours au service public : la mairie organise un ramassage scolaire et des plateaux repas sont distribués aux personnes âgées.
Un bar avec salle de dancing a été aménagé puis un restaurant de 50 places avec salle de réception. En temps normal, tout cela fonctionne parfois jusqu'à 2 heures du matin, avec le bruit et les incivilités qu'on imagine.
Des constats d'huissiers ont été dressés mais le propriétaire n'en a cure.
Une tentative de conciliation-TG! a été organisée en 2015, mais le propriétaire a refusé.
Il empiète de plus de 400 mètres carrés sur mon terrain et une centaine sur le terrain d'un voisin au Sud. Il m'interdit d'utiliser une servitude de passage, pourtant inscrite dans son acte de vente. Son notaire le lui a signalé, mais là encore sans effets.
Il prétend avoir l'autorisation du maire. En effet, une zone Ndb a été créée reprenant le périmètre du camp afin de « couvrir » les réalisations effectuées ... Mais là aussi, l'autorisation est accordée « sous réserve de l'accord des autres administrations » Une telle autorisation sous condition est sans valeur.

C, Je constate que ma propriété a perdu une part importante de sa valeur de vente à cause de ces réalisations. Le bruit incessant (des coups de feux tirés la nuit, même les jours fériés, le vacarme d'une boite de nuit) et les lumières à giorno ne sont pas compatibles avec l'environnement d'une zone Naturelle et le respect dû aux voisins.
Le préjudice est important. Il est dû au refus de faire respecter les règles d'urbanisme.
En résumé :
Les documents du projet de PLUI ne mentionnent rien sur les deux réalisations évoquées ici.
Ont seulement été créés à postériori des enclaves sans autre explication. Or le RNUR dispose que des informations mises sur un document graphique, sans commentaire, n'ont de valeur qu'indicative et ne créent aucun droit.
Le « Bever Houck » (« coin du castor » en flamand) consiste pourtant en la réalisation d'habitations devenues le domicile d'une vingtaine de familles avec des enfants.
Une mare de 2500 m2 à 200m des habitations ne passe pas inaperçue non plus.
Il est vrai que la partie environnement des documents du projet de PLUI concernant Hondschoote sont d'un mutisme total sur ces sujets contrairement aux autres communes.
L'avis de la MRAE sur les autres sujets d'environnement est tout aussi consternant
Il est vrai aussi que les habitations permanentes en camp de camping ou en PRL posent de graves problèmes d'urbanisme et d'insécurité un peu partout en France.
Il en est de même pour les problèmes de la chasse et des mares de tir de nuit.
Mais est-ce une raison pour ne pas les aborder dans le document d'urbanisme qui est sensé réglementer les questions d'environnement en laissant les gens ignorer la réglementation et se débrouiller entr'eux?
S'il est permis d'ignorer l'urbanisme et la réglementation, pourquoi respecter le droit de propriété et le droit de voisinage ?
Un tel aveuglement ne peut déboucher que sur des conflits, des difficultés et des procès.
On en est là, et le silence de la CCHF est inquiétant, ce qui conduit à aborder les modalités de l'enquête publique sur le projet de PLUI

~~D, Quant aux irrégularités relevées, il est permis de soutenir que les anomalies dans l'arrêté de Monsieur le Président en date du 10 décembre 2021 ne sont que des erreurs ou des fautes de frappe :~~
~~- « Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R123-1 R123-46 »~~
~~L'oubli dû à passe sous silence les articles R123-2 à R123-45, soit 44 articles dont une partie est précisément consacrée au déroulement de l'enquête publique.~~
~~- « Vu l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 modifiant de nombreuses dispositions relatives à l'enquête publique »~~
~~Pourquoi ne pas mettre le titre exact de l'ordonnance : Ordonnance n°2016-1060 du 3 ao0t 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ?~~
~~Sont ce les mots « réforme », «information», « participation du public», «élaboration», « environnement » « concertation » qui gênent et qu'on a voulu cacher au public ?~~
On en voit le résultat ici : par le silence et des erreurs, des questions de la première importance concernant l'environnement passent à la trappe sans que le public le sache.

- « Fait à Bergues, le 10 décembre 2021
Le Président de la Communes des Hauts de Flandre, »

En pratique, le résultat est affligeant dans un rayon de 200 mètres autour de mon domicile :
- une villa de 1940 avec 1 250m2 de bâtiments industriels
- une résidence de ferme de 1776 avec 600 m2 de bâtiments industriels
- la construction d'une nouvelle maison d'habitation
- deux mares de chasse avec tir de nuit
- un camp de camping-PRL
- un bar de nuit avec dancing
- un restaurant -salle de réceptions
- une voie classée promenade par la Préfecture
- des essais de voitures de compétition rallies avec fermeture des voies pour les résidents pendant deux jours
- deux mares naturelles en milieu humide ont été comblées
- des vestiges archéologiques ont été enlevés
... le tout en zone Naturelle
... la mairie, l'AGUR et le PLUI de la CCHF n'en parlent pas ... et on demande au public ses observations ... six ans plus tard ... sur l'environnement et l'urbanisme.
La CCHF est mise devant le fait accompli quant aux irrégularités.
La question reste entière : que peut-on faire exactement dans cette zone. ?
Comment faire des contre-propositions sur des faits faux et dans un tel flou juridique alors qu'il n'y a pas eu de concertation préalable avec le public ?
Alain Ray.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

La police de l'urbanisme est de compétence du Maire qui délivre les autorisations d'urbanisme.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R22-2(HOND-A-09) – RAY
Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Anomalies constatées en zone NC

Mr RAY signale l'existence à côté de sa propriété d'un terrain de camping s'étendant en toute impunité et empiétant même sur son propre terrain. Ce camping supporte un restaurant et des familles y vivent à l'année.
Ce terrain a été acquis en 2003 pour un camping de 6 emplacements. Il supporterait actuellement une trentaine de constructions légères (mobil-homes, bungalows) qui constituent le domicile de leurs occupants.
Un restaurant a même été ouvert sur le site.

RÉPONSE DE LA CCHF : La police de l'urbanisme est de compétence du Maire qui délivre les autorisations d'urbanisme.

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé. Observation hors sujet

OBS R22-3(HOND-A-09) – RAY
Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Anomalies entachant la procédure

Considérant que certains éléments (huttes de chasse, camping à l'année, restaurant ouvert aux non-résidents) n'ont pas été mentionnés dans le descriptif de l'AGUR malgré les observations qu'il avait formulées à cet égard dès 2019, Mr RAY estime que la MRAE a été amenée à instruire sur des documents inexacts.

Il précise que le règlement de la zone NC interdit ces types d'occupation des sols et qu'en outre les huttes ont été aménagées sur des terrains classés en site archéologique par arrêté préfectoral du 11 février 2007.

RÉPONSE DE LA CCHF : La police de l'urbanisme est de compétence du Maire qui délivre les autorisations d'urbanisme.

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé. Observation hors sujet

OBS C513-1 (BERG-B-15) – Alain RAY
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Création de commission de conciliation
Observation : Vous avez reçu mission d'examiner les conditions de l'enquête publique du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes des Hauts de Flandre et d'en faire rapport. En me limitant à ma propriété et à un périmètre de 200 mètres, j'ai demandé au Commissaire enquêteur de noter plusieurs observations sur les conséquences du flou juridique local, pour l'administré, qui entoure les questions d'urbanisme depuis la dénonciation du Plu de Hondschoote fin 2015. Le Commissaire a compris que depuis sept ans au moins, des décisions ont été prises qui s'écartaient des règles habituellement admises, tel le respect de la loi et des règlements, et aussi les relations entre la mairie et les habitants. Cette situation est bien sûr regrettable sur le plan collectif, car on s'est ainsi écarté de la volonté générale qui avait conduit en 2000 à l'adoption du Plan local d'urbanisme ... mais elle est regrettable aussi quant aux rapports entre les habitants.et l'administration ... car ce flou juridique et le temps ont entraîné des conflits de voisinage dont on ne voit pas clairement les responsables : chacun s'en lave les mains, dénie sa compétence et renvoie vers d'autres personnes, autorités ou juges ...À titre d'exemple, j'en reviens à mon domicile, aux quelques remarques formulées au Commissaire, et aux désagréments que ce « flou» me crée. Voilà bientôt 50 ans, j'habite un ancien manoir de ferme datant de 1776 avec des dépendances sur un peu plus d'un hectare de terres, situé dans l'ancienne zone Ne. Selon le nouveau PLUI nous sommes en zone A, donc agricole .Or, depuis la disparition du PLU, je vois à moins de 200m de chez moi :1 ° création d'un camping2° création d'une marre de chasse de 2500m2 avec hutte de tir de nuit au canard3° création d'un restaurant de 50 places4° création d'un bar-boite de nuit karaoké dancing5° création d'une autre marre de chasse de 3000m2 avec hutte de nuit au canard6° des maisons d'habitation qui ne sont pas reprises au plan7° organisation de rallyes de compétition automobiles avec confinement pendant 48h.Je me suis rapproché de la mairie, où on me répond que des délibérations ont été prises autorisant tout cela .. . Et que le nouveau PLUI les confirmerait. Des élus pensent apparemment qu'une zone agricole est faite pour s'amuser ...Sans qu'on sache précisément qui a accordé ces autorisations, elles auraient été données « sous réserve de l'accord des autres administrations » Les choses se compliquent quand on interroge ces autres administrations car on s'aperçoit alors qu'elles n'en sont pas informées, ou qu'on ne leur a pas signalé les difficultés que ces projets pouvaient poser, notamment aux voisins. Mais une autorisation donnée « sous réserve » n'est pas une autorisation valide, et bien des gens risquent de se trouver bientôt dans l'embarras ...J'ai un peu connaissance des textes. La liste de ceux qui ont été ignorés ici dans un périmètre de 200 mètres est impressionnante. A priori, (. . .) je ne crois pas qu'une administration autoriserait, surtout en zone agricole : - la transformation d'un camping à la ferme en camping « déclaré » de 35 emplacements, dont 500m2 sur mon terrain (le cadastre à la mairie est clair)- la création d'un restaurant avec bar de nuit (ouvert jusqu'à 2.h du matin)- la création d'une marre de chasse alors que la Loi Chasse du 26/07/2000 les interdit strictement. (ici, il y a deux élevages avicoles à 500m ; la propagation de la grippe aviaire devrait interdire d'attirer des oiseaux sauvages à proximité)- la

destruction de deux sites archéologiques affichés en mairie... etc. Mon but n'est pas de critiquer la démarche aboutissant au PLUI, car la tâche est difficile sur bien des plans et tous ceux qui l'ont menée doivent être loués. Mais certains ont profité d'une désorganisation qui a duré pour réaliser des projets individuels qui ne sont pas compatibles avec la volonté collective et les textes, et maintenant, la CCHF doit gérer le résultat d'une situation urbanistique et environnementale incohérente ... :- une grande zone réservée de tous temps à l'agriculture- quelques maisons d'habitation '- à moins de 200 mètres, des mares de chasse avec tir de nuit- ces marres assèchent les environs ; la biodiversité locale a été détruite- ces marres sont à sec l'été et doivent être remplies- elles créent un risque de grippe aviaire pour deux élevage avicole à proximité- un restaurant de 50 places avec des voitures se garant parfois sur la voie- un bar de nuit- dancing avec le bruit et la lumière- un camp avec des habitations légères devenues domicile permanent de locataires- pour poster une lettre ou acheter le pain, il faut prendre sa voiture- un ramassage scolaire est organisé pour les enfants- une distribution de repas l'est aussi pour les personnes âgées- des voies classées promenade par arrêté préfectoral ... sous le feu des chasseurs- des vestiges archéologiques classés par le Préfet mais néanmoins détruits- des épreuves de rallyes automobiles organisées sur les chemins de promenade ..Le camping, restaurant et autres festivités ont été repris dans une zone U ... à trois kilomètres de la ville. Mais comment organiser des services collectifs rationnels dans ce mitage ? Que vont devenir ces gens si le camping doit fermer ?A quoi sert un PLU, un PLUI ou des règlements si chacun n'en fait qu'à sa tête ...On comprend que mon but est avant tout concret et pratique : J'avais une maison de 1776 en zone agricole ... dans le silence : un paradis ...Depuis des années, je suis confronté à des « créations » qui me pourrissent la vie :- le bruit et les nuisances d'un camp de camping et d'une boite de nuit, surtout l'été,- les coups de feu des tireurs au canard, de jour et de nuit, semaine et jours fériés- des plombs tombent sur mon toit. On n'ose plus sortir de chez soi. - le stand de tir est à 185 m alors que le code impose une distance de 250m .... Et à 150 m, le chemin Daghes straete est repris au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée ! Le paradis se rapproche petit à petit de l'enfer. Or toutes ces « créations » sont illégales et réalisées sans vraie autorisation. Les documents du PLUI n'en parlent pas : deux taches bleues pour les marres, sans commentaire ni explication. Rien sur la chasse et huttes de tir ...Ces « créations » se sont faites dans un temps bref : entre le PLU et le PLUI. La question se pose donc de savoir qui est responsable de ces arrangements La mairie soutient que ces « projets » seront validés par le PLUI. ..Mais il ne s'agit pas de « projets » puisqu'ils sont réalisés. La mairie, la CCHF et les administrations gardent maintenant le silence. Les documents et les cartes du Plui que l'on peut consulter comportent des omissions et des erreurs sur les points litigieux*En résumé, l'agrément et la valeur de ma maison ont presque disparu à cause de ces errements, et je vais encore devoir procéder pour rétablir mes droits. Du temps, des tracas, de l'argent ...La CCHF ne peut pas m'imposer un camp de camping sur mon terrain ni des stands de tir à 180 mètres de mon domicile ! Chacun a le droit à la tranquillité, à la sécurité et au sommeil. On ne peut transiger sur le droit de propriété et sur le droit au silence. . . . Ajoutons de mauvaises relations de voisinage ... Si de jour on rencontre parfois un chasseur désagréable, la nuit ils le sont tous ... L'urbanisme sert aussi à éviter cela ...Ma critique ne porte donc pas sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ni sur ses règles, ni sur son élaboration. On pourrait critiquer des erreurs et des omissions dans les documents et dans les cartes car le débat en a été faussé. De même, n'avoir accès aux documents que pendant l'enquête, et non avant. Il s'agirait donc plutôt d'un manque d'urbanisme, de transparence et de relations. Non, ma critique porte précisément sur l'absence de conciliation- médiation entre l'administré et l'administration par un organe qui serait chargé de régler les difficultés et les erreurs avant que les administrés ne se trouvent devant le fait accompli, et que le texte et les cartes qui les concernent ne soit déjà rédigés et mis en œuvre. Le Code des Relations entre le Public et l'Administration reconnaîtrait son utilité afin de prévenir les conflits et les litiges. La circulaire « Fillon » aussi. Son absence nous conduit ici immanquablement aux procès, et c'est regrettable d'importuner ainsi les juges ... Il y a des centaines d'observations au PLU/ ...Voyez-vous un moyen pour éviter ces conflits en germe ? Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Présidente, l'expression de toute ma considération

Objet : Hors sujet

Résumé de l'observation : Mr RAY habite dans une zone agricole (ex-zone Nc du PLU et A au futur PLUi). Depuis plusieurs années, il a constaté la création de deux huttes de chasse et dénonce l'extension anarchique du camping jouxtant sa propriété. Il dénonce la carence des pouvoirs publics dans la surveillance du respect des règles d'urbanisme. Lors de sa première visite en permanence du 20 janvier 2022, il lui avait déjà été indiqué que sa requête n'entrait pas dans le cadre d'une enquête publique sur un projet de PLUi.

RÉPONSE DE LA CCHF : La police de l'urbanisme est de compétence du Maire qui délivre les autorisations d'urbanisme.

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé. Observation hors sujet

PATRIMOINE

OBS R23-1(HOND-A-10) – CAMPAGNIE

Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Élément du patrimoine local

Mr CAMPAGNIE est propriétaire d'un corps de ferme sis 1150 chemin des Anguilles à Hondschoote.
Au sein du groupe de bâtiments, se trouve une ancienne maison datant de plus de 2 siècles et n'étant plus occupée suite à la construction sur le site d'une habitation plus récente.
Compte tenu de l'ancienneté et des caractéristiques de la maison vacante, il souhaiterait que cette dernière soit mentionnée comme élément du patrimoine local à l'adresse du 1150 chemin des Anguilles.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

RÉPONSE DE LA CCHF :

L'information sera vérifiée et le plan adapté le cas échéant.

COMMENTAIRES DE LA CE : Il est pris acte de la réponse

AUTRE

OBS R98-1 (HOND-A-12) –R114-1 FIERS J. PAUL

Date de dépôt : Le 03/02/2022
Objet : Consommation foncière
Résumé de l'observation : Mr FIERS espère conserver les mêmes conditions d'exploitation et considère qu'il faut favoriser le développement des Fermes des Flandres, l'installation de jeunes agriculteurs et tendre à une agriculture diversifiée.
Il dénonce le gaspillage de terres au profit d'activités commerciales.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans observation

OBS O123-2 (Anonyme)

Permanence de Bergues du 03/02/2022 Souhaite des renseignements sur la zone A de Hondschoote sans autres précisions

OBS R260-1 (HOND-A-15) –Mme DECOMBEL

Date de dépôt : Le 15/02/2022
Objet : Confirmation d'un classement UE
Observation : Madame DECOMBEL est venue s'assurer du maintien de la zone UE du Pont aux Cerfs à Hondschoote et que la zone AUE contigüe serait elle aussi destinée à l'économie. Zone destinée à l'extension de l'activité existante ou à l'implantation d'une activité compatible avec les habitations environnantes.

OBS R264-1 (HOND-A-17) –Mr AERNOUTS

Date de dépôt : Le 15/02/2022
Lieu de dépôt : Sur un registre papier, Contribution n° 17 déposée sur le registre n° 1 Mairie – Hondschoote
Périmètre : HONDSCHOOTE
Objet : Information zonage
Mr AERNOUTS est venu consulter le règlement de la zone UD 3 à HONDSCHOOTE et s'assurer que la commune n'avait pas de projet sur un terrain délaissé cadastré section 2 453 pour 497 m2 jouxtant sa propriété (parcelle C 1 582.) .

OBS @401-1 - Jean Paul - Hondschoote

Date de dépôt : Le 21/02/2022

Une zone humide remarquable des SAGE est mentionnée à proximité immédiate du corps de ferme de Monsieur FIERS, situé 950 chemin de l'Haezepoel - commune d'Hondschoote. Ce classement est erroné, considérant que la parcelle concernée (ZA 122) se caractérise par une altimétrie au moins égale aux cultures voisines (ZA 32-33 et 123), ayant fait l'objet de sondages pédologiques révélant le caractère non humide de celles-ci.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors de la révision du SAGE, les cartes seront actualisées.

COMMENTAIRES DE LA CE : Pas de commentaire particulier

OBS @467-1 - JEAN-FRANÇOIS MAES - Hondschoote

Date de dépôt : Le 22/02/2022

SARL CAMPING DU PREJOLY - SCI LE PETIT SAILLY - PARCELLE 1232 COMMUNE d'HONDSCHOOTE
Nous exploitons le camping du Préjoly à HONDSCHOOTE, et nous avons peu de place pour les équipements intérieurs (jeux, piste de pétanque...) nous avons déjà demandé à la commune et la CCHF de pouvoir acheter la parcelle B 1232 et de la classer en ZONE UT au PLU. Nous aimerions que ce point puisse être modifié afin de pouvoir donner plus de confort et de services à nos clients. L'objectif est d'améliorer la qualité du tourisme du secteur par la création d'espace de jeux Il n'y aura pas de consommation d'espace agricole car il est prévu un classement UP. Le résultat sera le même, sauf que les aménagements seraient privés et non collectifs. Nous laisserions la possibilité d'utiliser ces aménagement par les usagers de la commune. Nous souhaitons une réponse favorable et sommes ouverts à la discussion pour le prix de cette parcelle. Jean-François MAES et Maryline POIDEVIN MAES

RÉPONSE DE LA CCHF :

La parcelle UP correspond à l'ancienne station d'épuration. La nouvelle a été construite pour s'éloigner du camping juste à côté. Le fait de transformer la parcelle UP en UT rapprocherait de nouveau le camping de la nouvelle station d'épuration.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

OBS @455-2–Mr Jean Luc MOENECLAEY
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : observations concernant les zones humides du plui
Observation : HONDSCHOOTE Je souhaite vous faire part de ma contribution à l'enquête publique du CCHF, Veuillez trouver ci-dessous mes observations concernant **les parcelles à HONDSCHOOTE (B1084 et B948)** (ci-après définies par les « Parcelles ») qui sont l'objet d'une erreur de classement en « zones humides ». Par conséquent, pour refléter la réalité et corriger l'erreur de classement, **il conviendrait de retirer les Parcelles du zonage « zone humide ».**
Cf. Pièces jointes annexes à la contribution OBS @455-1

RÉPONSE DE LA CCHF : Les zones humides sont reprises des cartes du SAGE en vigueur. Lors de la révision du SAGE, le PLUI sera actualisé.

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé.

OBS R474-1 (HOND-A-19) –Mr Bruno VERLYNDE
Date de dépôt : Le 15/02/2022
Objet : Protection de la nature
Observation : Pensons à nos campagnes ! On veut une fois de plus grignoter nos terres agricoles au profit des seuls promoteurs immobiliers. Ils ajouteront de nouveaux lotissements aux cités dortoirs en construction qui encerclent nos villages afin de payer leur 4x4 et leurs vacances à Ibiza. À qui profite ce pillage de nos campagnes ? Certainement pas aux habitants qui voient leur cadre de vie de dégrader, l'esprit de clocher se diluer par l'arrivée massive d'urbains peu familiers de nos traditions Une autre victime, et non des moindres, de ce déplorable projet, c'est la nature. Tout ce qui vit actuellement sur ces terres et dont la mort sera directement imputable à la disparition de leur habitat. Ce projet va à l'encontre de la volonté actuelle de protéger et de promouvoir la biodiversité, de lutter contre l'artificialisation des sols et contre le réchauffement climatique à un niveau global. Je propose de renoncer à ce projet pour les zones concernées, d'y planter des arbres qui stockeront du CO2 et d'y créer des zones humides qui nous préserverons de la sécheresse et des inondations. Elles abriteront toute la vie animale et végétale qui émerveillera nos enfants et nos petits-enfants. Améliorons notre cadre de vie plutôt que l'inverse. Réalisons un projet pour les habitants et non pour les promoteurs. Un citoyen concerné mais pas financièrement intéressé.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans observation

OBS R475-1 (HOND-A-20) –Mr LEFEVRE
Date de dépôt : Le 15/02/2022
Objet : demande d'informations
Observation : Mr Lefevre est propriétaire d'un immeuble d'habitation situé rue des Pénitentes à Hondschoote et dont l'arrière est accessible par l'allée de l'abreuvoir. Mr Lefevre est venu consulter le dossier de l'OAP AUH2 Saint Winoc pour vérifier que les sorties du lotissement à créer, s'effectueront bien par la rue de Saint Omer et non par l'allée de l'Abreuvoir.

OBS R477-1 (HOND-A-20) –Mr Joël VERMERSCH
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Extension de construction en zone A

Mr Vermeersch est propriétaire de divers bâtiments agricoles édifiés sur les parcelles A 53 et 54 à HONDSCHOOTE. La parcelle A 53 supporte l'habitation de Mr Vermeersch ainsi que la moitié d'un bâtiment agricole. Cette parcelle A 53 doit être divisée, Mr VERMEERSCH conservant son habitation et vendant le surplus à un tiers qui y exercera une profession agricole. Il désire savoir si, sur la parcelle, la construction d'un bâtiment à usage mixte (logement de fonction et bâtiment d'exploitation agricole), serait autorisée.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Seule la construction à usage d'habitation, à condition qu'elle soit indispensable à l'activité agricole et implantée à une distance maximale de 100 m par rapport aux bâtiments de l'exploitation est autorisée. Cela reste soumis à l'appréciation de la CDPENAF.

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé.

OBS R478-1 (HOND-A-22) –Mr Gilles DEKEYSER

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : Changement de destination en zone A

Mr DEKEISER est venu s'assurer que le corps de ferme de ses parents était bien en zone agricole et que la création d'un gîte rural était toujours possible. Il rappelle les observations qu'il a faite sur le registre pour marquer son opposition à la ZA Croix Rouge C et insiste sur l'impérieuse nécessité de préserver nos terres agricoles, seules capables d'assurer notre autonomie alimentaire.

OBS R492-1 (HOND-A-23) –Pol et Thijs DE BEER

Date de dépôt : Le 15/02/2022

Objet : Possibilités d'extensions en zone A

Observation : Mrs DE BEER père et fils, sont venus chercher des informations sur la situation de leur corps d'exploitation et d'une habitation, tous deux situés sur la commune d'Hondschoote. Ils désiraient également obtenir des renseignements sur les possibilités d'extension des bâtiments d'exploitation et sur les zones potentiellement inondables.

Observation : Mme BODAERT est venue demander si tous les bâtiments d'exploitation existants sur la parcelle F 464 à HONDSCHOOTE pouvaient changer de destination et être affectés à l'habitation

OBS R507-1 (HOND-A-24) –Mme SZLENGER

Date de dépôt : Le 15/02/2022

Observation : À la recherche d'un terrain à bâtir, Mme SZLENGER est venue consulter le projet de PLUI sur la commune d'Hondschoote notamment pour connaître l'emplacement des zones d'urbanisation future ainsi que les informations complémentaires figurant dans le dossier des OAP.

Résumé de l'observation : Recherche d'éléments d'information pour un terrain à bâtir individuel

16. HOYMILLE

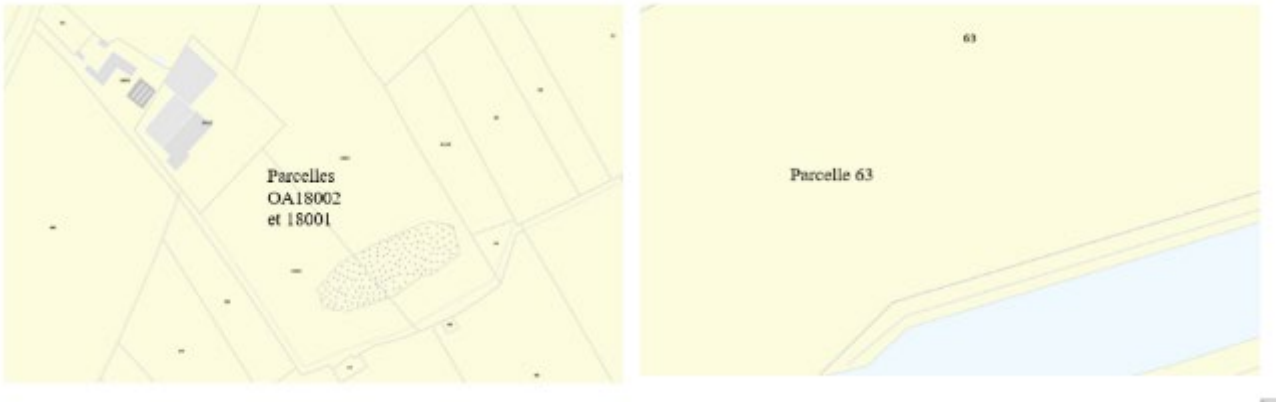
ZONES HUMIDES

OBS R165-1 (HOYM-A-01) - Benoit

Le 08/02/2022

Agriculteur. Je ne comprends pas la zone potentiellement inondable IDEM à celle d'inondation constatée en 2017 sur les parcelles OA18002 et 18001. Il s'agit d'une erreur déjà mise en évidence par le passé. Cette zone de même envergure se trouve le long du canal sur la parcelle OA0063. Espérant avoir la correction afin que les cartes ne soient plus erronées.

Illustration de la CE



RÉPONSE DE LA CCHF :

Les cartes sont portées à connaissance par l'Etat. Le PLUi n'a pas vocation à les corriger et à les modifier.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R334-1 (HOYM-A-05) - Jean-Pierre

Date de dépôt : Le 17/02/2022

Objet :Zones humides

Observation : La détermination des zones humides (plan 2 - repère du patrimoine - dossier 2) du SAGE, du delta de la Aa, date de 2007. Il est prévu un nouveau document en 2024. Il est regrettable que le SCoT n'ait pas émis d'observations sur ce point. Une partie du terroir de Hoymille est concernée: partie située de chaque côté de la route des Neiges.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : Le SAGE ne devrait pas être approuvé avant 2025

OBS @458-1 - Dejonghe Guillaume - Hoymille

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Je ne comprends pas la manière dont vous dessinez les zones humides. En effet ces zones sont positionnées sur des prairies permanentes (qui ne sont pas humides dans certains cas) mais également sur des terres labourables cultivées. Je m'inquiète pour le futur et le développement de mon exploitation agricole. Étant éleveur et donc en possession de pâtures manoir, la construction de bâtiments pourrait être compromise ou engendrer bien des difficultés. Enfin je demande la suppression des "zones potentiellement soumises aux risques d'inondation" sur les parcelles A227 et A41 actuellement en terre labourable.

Objet : Demande changement classement

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors de la révision du SAGE, les cartes seront actualisées.

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OAP RUE DES PIVOINES

OBS R166 (HOYM-A-02) ET R167 (HOYM-A-03) ET R168 (HOYM-A-04)

Ces observations concernent le site OAP rue des pivoines

Extraits :

ZONE INONDABLE ET HUMIDE.

Nous sommes interpellés du projet notamment sur la gestion de l'eau de la zone Les zones inondables définies dans la documentation à disposition sont erronées et ou obsolètes (défini en 2017). La zone est constamment inondée et les vides sanitaires des habitations connexes? nécessitent des évacuations. En ce qui concerne la gestion de l'eau nous vous recommandons de conserver les 2 fossés en l'état (profondeur comprise) et de prévoir une évacuation de ces 2 derniers via le canal.

Il est impératif de maintenir et d'améliorer les fonctionnalités hydrauliques des fossés existants avec une profondeur minimum de 2 mètres comme actuellement. Il y a de nombreuses zones Inondables en particulier sur partie nord du site. Il faut noter qu'actuellement, il est impossible à l'agriculteur de récolter : Il y a des flaques d'eau et une zone de boue, Il ne peut pas passer avec des machines agricoles sur une zone de 20 mètres par rapport au fossé. En cas de construction du lotissement comment sera évacué l'eau vers le canal ? Les bégonias 2 sont déjà saturés d'eau et ne pourront absorber plus. Les vides sanitaires des maisons sont déjà Inondés. Changement climatique. Il faut en tenir compte, dans notre région il fait de moins en moins froid mais de plus en plus humide.

Il est impératif de maintenir et d'améliorer les fonctionnalités hydrauliques des fossés existants. la zone est inondable, en particulier dans sa partie nord. En cas de construction du lotissement comment sera évacué l'eau vers le canal ? Les bégonias 2 sont déjà saturés d'eau et ne pourront absorber plus. Les vides sanitaires des maisons sont déjà Inondés.

Commentaire CE - La zone est effectivement répertoriée comme sujette à inondation

En ce qui concerne la volumétrie et l'implantation des constructions, nous souhaitons une règlement identique au domaine colchique 2 et Bégonia 2. Effectivement la hauteur des constructions doit être en R + Comble et non pas définie comme sur le projet AUH1 en R+2 et une hauteur de construction de 10.5m.Le type de logement R+C doit être composé quelque-soit le logement social, à l'accession à la propriété et au privé.

Concernant la sécurité du quartier, la circulation routière ne semble pas adaptée par rapport au nombre de logements actuel et à venir. Une seule route (rue des jonquilles) pour gérer les entrées et sorties des véhicules (également de secours)

ENVIRONNEMENT

En bordure des bégonias 2 (partie nord du site), il existe une zone de reproduction de crapauds qui vivent avec d'autres animaux comme des hérissons, des oiseaux, des lièvres et bien d'autres espèces ..

AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT. Le site sera de 32 logements dont 6 locatifs. Il est important pour notre qualité de vie et l'harmonisation du quartier que les constructions Individuelles ou locatives soient dans la continuité de l'existant. Les deux lotissements en mitoyennetés avaient un cahier des charges mentionnant l'obligation d'une construction de type « rez-de-chaussée >> avec combes aménageables ou pas. Nous avons déjà de nombreux logements locatifs dans nos lotissements surtout sur les colchiques 2 mais qui impactent les bégonias 2 mais aussi le nouveau lotissement. Logements locatifs existants en bordure. Il n'est Jamais bon de surcharger une zone location. Nous désirons que les locations soient construites sur la partie Sud-est du site. Il faudra aussi bien étudier le positionnement des maisons pour éviter au maximum le vis-à-vis. La circulation sur le site est dangereuse sachant qu'II n'y a qu'un accès pour deux lotissements (les Colchiques et les Pivoines) soit environ 70 à 80 logements sur une sortie rue du Zyckelin. Il n'y a pas de sortie de secours.

AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT. Le site sera de 32 logements dont 6 locatifs. Il est souhaité que les constructions Individuelles ou locatives soient dans la continuité des deux lotissements en mitoyennetés dont les constructions sont limitées à un type « rez-de-chaussée avec combles aménageables » ou pas. Il est souhaité de limiter la typologie locative qui impacte déjà les deux lotissements existants ou tout au moins de la localiser en partie Sud-est du site. Éviter au maximum le vis-à-vis. La circulation est jugée dangereuse avec une seule sortie rue du Zyckelin pour 70 à 80 logements.

Habitants rue des pivoines Nous adhérons aux commentaires cités ci-avant en page 3. Nous voulons insister sur la hauteur des futures constructions , nous voulons une continuité des colchiques II à savoir du R+C, ce point doit être intégré au permis d'aménager. Signé LAMBERT, LAMBERT, LE DUC, LE DUC

On peut constater qu'il y a toujours de l'eau sur la zone du futur projet bien que non repris sur le plan de "zonage humide", il serait peut-être judicieux de refaire une étude des sols et de prévoir une évacuation des eaux pluviales correcte notamment en sécurisant les 3 fossés à 2 m de profondeur.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Sur le volet environnemental, l'aménageur devra réaliser des études en amont du projet et adapter celui-ci en fonction des composantes environnementales.

Les hauteurs citées sont des hauteurs maximales, l'aménageur pourra prévoir des hauteurs moindres.

La localisation des locatifs dépendra de l'organisation du projet d'ensemble.

Voir contribution OBS R534-1-2-3 du potentiel aménageur sur le prise en compte des contraintes.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R534-1 – 2 ET 3 (HOYM-A-12) - Thierry – Lesquin

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet :OAP rue des Pivoines

FONCIFRANCE HOYMILLE Nos réf: TV/CP/AT Aff: Enquête publique sur le P.L.U.I de la « Communauté de Communes Hauts de Flandres» Commune de HOYMILLE

Notre Groupe d'Aménagement est pressenti pour réaliser l'Aménagement sur 1,30ha à HOYMILLE, Rue des Pivoines. Nous avons pris connaissance des documents propres à ce programme, et en particulier !'Orientation d'Aménagement Programmatique (Schéma et descriptif), et le le "Règlement de la Zone 1AU", affectés à ce secteur.! Nous nous permettons quelques observations :

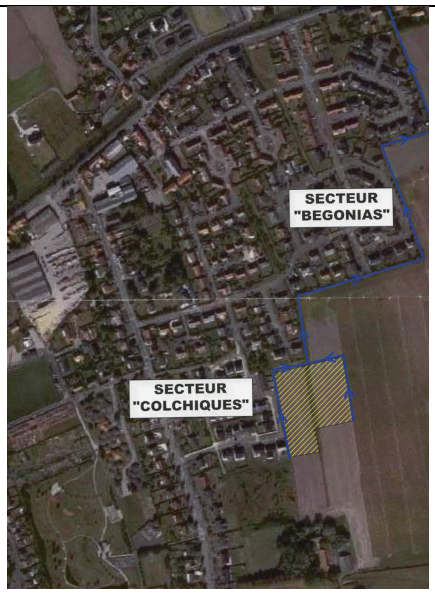
1/ Le schéma de voirie proposé enclave toutes possibilités de développement de l'Urbanisation à long terme :? Nous proposons le tracé d'une voirie structurante dans le prolongement de la "Rue des Jonquilles", déjà conçue en conséquence. Nous nous permettons de rappeler que le schéma d'Urbanisation envisagé alors (POS, précédant le P.L.U Communal), était une liaison voirie/mode doux entre la "Rue Zyckelin", les quartiers "COLCHIQUES", et plus au Nord les quartiers "BÉGONIAS" - Voir schéma n°2

2/ Le caractère argileux de cette unité foncière ne permettra aucunes techniques d'infiltration pour les volumes principaux, en cas d'orage centennal (V100), à savoir les toitures et voiries. La technique de la "noue paysagère" sera proposée, et se combinera avec un objectif écologique également - Bien sûr, l'obligation de matériaux perméables sera proposée par l'Aménageur, pour minimiser l'imperméabilisation : trottoirs en pavés, parkings visiteurs en pavés, accès privatifs en matériaux perméables ...? Ce paragraphe n'est donc pas une observation de l'Aménageur, mais seulement une précision sur les objectifs que nous nous fixons

3/ Secteur potentiellement sujet à risque "Inondation «La frange paysagère sera dédoublée d'un fossé de ceinture délimitant zone urbaine / zone agricole. Ce fossé supplémentaire viendra se mailler avec les fossés déjà conçus en conséquence, côté "Secteur BÉGONIAS".? Ce paragraphe n'est donc pas une observation de !'Aménageur, mais seulement une précision sur les objectifs que nous nous livrons

4/ Règlement de la zone (AUH) Nous n'avons pas d'observations sur ce texte permettant de proposer un Aménagement cohérent avec la densité souhaitée, le respect des matériaux, volumes, et le respect du paysage du secteur..../... enregistrer nos remarques respectant les objectifs indiqués, mais les rendant plus opérationnels, moins sujets à interprétations ou contradictions.

P.J. : - Schéma Hydraulique- Schéma Voirie structurante

	
VOIRIES ET LIAISONS	**HYDRAULIQUE**

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBSERVATIONS ORALES – RENSEIGNEMENTS DIVERS

OBS O169-1

Date de dépôt : Le 08/02/2022
Mr : Prise de connaissance du zonage de Hoymille

OBS O170-1

Date de dépôt : Le 08/02/2022
Prise de connaissance de l'OAP Site du Fort Lapin sur la commune de Hoymille

OBS O172-1

Date de dépôt : Le 08/02/2022
Mr et Mme : Consultation du zonage sur Hoymille

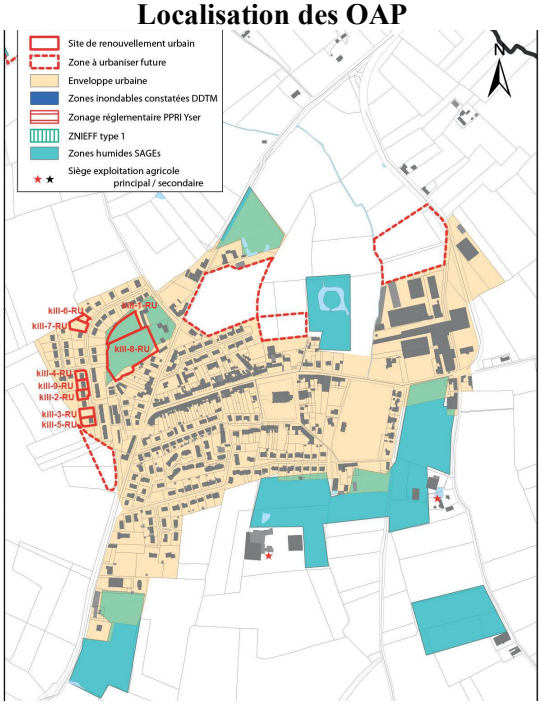
AUCUN COMMENTAIRES N'EST ATTENDU

17. KILLEM

OAP PRÉSENTATION ET COMMENTAIRES DE LA CE

Les études de caractérisation des zones humides sur deux sites potentiels de projets ont mis au jour leur présence sur la totalité ou une partie de ces derniers.
Considérant la morphologie spatiale du village ou encore la présence de teillage de lin à l'Est qui y contraint tout développement, il est apparu impossible d'éviter ces secteurs qui, de fait, apparaissent comme les plus pertinents au regard de la continuité urbaine.
Il a donc été choisi de réduire et de compenser l'impact sur les secteurs humides dans le cadre de leur urbanisation.

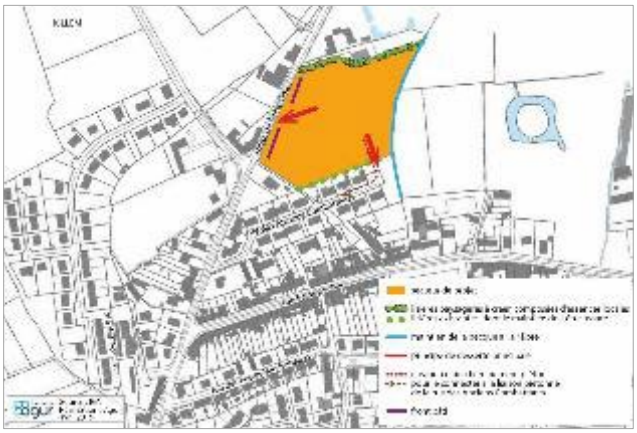
Localisation des OAP



Site de la route de Saint-Omer

La future zone à urbaniser se situe au nord du centre-bourg de Killem, en continuité du tissu urbain existant. D'une superficie de 2 hectares, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.





Les densités en centre-village sont assez élevées (jusqu'environ 30 logements / ha), baissant certes en périphérie. Le contexte proche du site varie de 5 logements / ha à 20 logements / ha (au Sud, vers le centre), la densité minimale retenue pour une gradation de la densité de l'habitat est de 17 logements / ha.

Question de la commission d'enquête :
Cette parcelle est répertoriée comme une parcelle agricole de proximité, quel impact pour l'exploitation concernée ?

Si le site est confirmé, vu la proximité de l'ilot habitat le plus proche la densité aurait peut-être pu être supérieure sans dénaturer le caractère du village.

Réponse de la CCHF :

Voir réponse document OAP

Commentaires de la commission d'enquête :

OAP AUE2 - UNEAL

OBS R19-1(HOND-A-6) – HORREIN BLANCKAERT

Date de dépôt : Le 20/01/2022. Permanence d'Honschoote

Objet : Création d'une zone d'activités à KILLEM. Nuisances environnementales.

Madame HORREIN dépose plusieurs observations relatives à la zone AUE2 devant être créée à KILLEM à l'angle de la route de Bergues et du chemin du Rossignol.
Elle estime qu'elle impacte un secteur à enjeux agricoles :

-par l'artificialisation des sols qui en résultera, la création de cette zone réduira les capacités agricoles du secteur ;

-elle est traversée par un élément hydraulique essentiel, géré par les wateringues et donc connu. Cette voie d'eau assure la communication entre plusieurs secteurs du bassin.

-la requalification d'une friche industrielle en un autre endroit, eût été plus opportune que cette nouvelle consommation d'espace agricole.

Mme HORREIN dépose plusieurs observations relatives à la zone AUE2 devant être créée à KILLEM à l'angle de la route de Bergues et du chemin du Rossignol :



RÉPONSE DE LA CCHF :

Voir observation 417 ci-dessous

COMMENTAIRES DE LA CE : Voir commentaires OBS R20-2 qui suit (HOND-A-06)

OBS R20-2(HOND-A-06) – HORREIN BLANCKAERT

Date de dépôt : Le 20/01/2022. Permanence d'Hondschoote

Objet : Création d'une zone d'activités. Situation accidentogène

Madame HORREIN estime que l'emplacement de la future zone AUE2 à KILLEM aura un fâcheux impact environnemental :

-elle présentera un grand risque accidentogène de par sa situation en bordure de voies supportant un important trafic ;

- l'implantation d'une construction industrielle à cet emplacement provoquera une pollution visuelle en rompant l'équilibre paysager et constituera une gêne pour la visibilité à ce carrefour très emprunté ;

-il générera en outre de nouveaux flux qui troubleront la mixité de circulation entre les engins agricoles, les véhicules automobiles, les déplacements à bicyclette des enfants et des particuliers.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Voir observation 417 ci-dessous

COMMENTAIRES DE LA CE : La CCHF se retranche derrière l'argumentation du représentatnt de l'UNEAL, coopérative agricole qui doit s'installer sur le site considéré.

Les impératifs économiques de cette implantation n'échappent pas à la commission mais des réponses sont souhaitées quant aux problèmes de circulation qui seront générés par l'exercice de cette acitivité qui nécessitera de fréquentes allées et venues de véhicules agricoles lourds.
Il est fait observer que l'usineà proximité à laquelle le représentant de l'UNEAL fait référence n'est plus en activité (Cf. Observation R 493 de Mr VAN DAMME)

OBS @330-1 BLANCKAERT VINCENT
Date de dépôt : Le 19/02/2022
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Zone AU2 Chemin de Quaëdypre

Je passe environ 3 mois de l'année, chez ma mère habitant 2, chemin de Quaëdypre à Killem. J'ai plusieurs observations relatives à la zone AUE2 devant être créée à l'angle de la route de Bergues (D110) et du chemin du Rossignol à Killem et jouxtant le chemin de Quaëdypre :
i)La parcelle est entourée d'une becque et de fossés au niveau du chemin de Quaëdypre, du chemin du Rossignol et de la D110. Ce réseau est connu des WAETERINGUES car il va jusqu'aux Moëres et montre donc une communication entre plusieurs secteurs du bassin.
Ii)L'implantation de constructions industrielles va générer plusieurs types de pollutions : a) Visuelle en altérant l'équilibre du paysage ;b)Écologique par le fait que des produits (chimiques, phytosanitaires et autres molécules) pourraient contaminer ces réseaux hydrauliques car, en tant que scientifique, toute espèce vivante ou minérale a tendance à s'échapper d'un milieu dit clos.
Iii)J'y vois une possibilité accidentogène supplémentaire entre engins agricoles, véhicules légers et bicyclettes. Par ailleurs, si la D110 est déjà bien utilisée par les voitures et engins, le chemin de Quaëdypre l'est également. Dans ce dernier, les véhicules qu'ils soient légers ou agricoles y roulent déjà à des vitesses inadaptées. L'augmentation du trafic représente un vrai risque accidentogène À telle enseigne, lorsque j'emprunte le chemin, à pied ou en voiture, je suis presque obligé de me mettre au bord voire presque dans le fossé pour leur laisser passage sans qu'ils ralentissent pour la plupart. Ce chemin est d'ores et déjà propice à accident. L'implantation de ces constructions industrielles contribueront à rendre le chemin de Quaëdypre, le chemin du Rossignol et la D110 particulièrement accidentogènes.
iv) Au niveau de l'espace agricole, c'est encore un pan de terres arables qui sera perdu. Cela favorisera les inondations par son impact sur le ruissellement des eaux plutôt que la pénétration au niveau des sols. Pourquoi ne pas utiliser déjà l'existant en requalifiant une friche industrielle ? Ceci serait sûrement plus judicieux et plus responsable pour le respect de la nature, de l'équilibre agricole, et le respect de la santé des habitants de Killem (Il est toujours trop tard lorsqu'un accident arrive).

RÉPONSE DE LA CCHF :

Voir observation 417 ci-dessous

COMMENTAIRES DE LA CE Voir commentaire R-267 ci-après

OBS R267-2(HOND-A-18) Mr LE MAIRE DE KILLEM
: -pour apporter sa contribution à l'effort de limitation de consommation foncière, une proposition de suppression d'une zone AUP de 5 000 m2 environ, située face au stade et de la zone AUE de 1,4 hectare située route de Quaëdypre et destinée à la construction de bâtiments de l'UNEAL. La commune a fait le choix de favoriser le logement plutôt que de laisser s'implanter une entreprise à faible rendement fiscal, ne créant pas d'emploi et générant cependant des nuisances déjà dénoncées par les riverains. Cette zone est en outre située à un endroit dont le caractère déjà accidentogène sera amplifié par la circulation et le stationnement d'attente d'engins agricoles, sans moyen de sécurisation des cyclistes et des piétons. Il générera en outre l'augmentation du trafic de traversée du village par des véhicules de gros gabarit.
Résumé de l'observation : Pour contribuer à l'effort de limitation de la consommation foncière, la commune demande la suppression d'une zone AUP de 5 000 m2 et d'une zone AUE de 1,4 hectare située à un endroit particulièrement accidentogène.

RÉPONSE DE LA CCHF :
La zone UP concernée sera réduite comme demandé.
La zone AUE correspond à un projet bien défini de réimplatation de l'entrprise UNEAL (coopérative agricole) qui souhaite partir du centre ville d'Hondschoote pour se recentrer sur sa zone de chalandise (voir observarion 417 ci –dessous).

COMMENTAIRES DE LA CE : La CCHF se retranche derrière l'argumentation du représentatnt de l'UNEAL, coopérative agricole qui doit s'installer sur le site considéré.
Les impératifs économiques de cette implantation n'échappent pas à la commission mais des réponses sont souhaitées quant aux problèmes de circulation qui seront générés par l'exercice de cette acitivité qui nécessitera de fréquentes allées et venues de véhicules agricoles lourds.
Il est fait observer que l'usineà proximité à laquelle le représentant de l'UNEAL fait référence n'est plus en activité (Cf. Observation R 493 de Mr VAN DAMME)

OBS R417-1(HOYM-A-9) LEPOINT ANTOINE

Organisme : UNEAL Coopérative agricole

Date de dépôt : Le 21/02/2022

La Coopérative UNEAL souhaite apporter des éléments de réponse suite aux remarques de la commune de Killem. UNEAL est une coopérative agricole qui rassemble plus de 6 000 agriculteurs adhérents dans la région des Hauts-de-France. La coopérative mobilise 387 collaborateurs engagés autour d'une mission commune : promouvoir une agriculture responsable et moderne pour renforcer l'excellence de l'agriculture régionale, au bénéfice du développement du revenu de l'adhérent. Notre coopérative dispose d'un savoir-faire reconnu dans la valorisation des céréales, dans le conseil agronomique et zootechnique et dans la qualité de la relation de proximité. Qu'est-ce qu'un site UNEAL' : Un site UNEAL est tout d'abord un lieu de rencontres et de proximité avec les adhérents-agriculteurs de la région. C'est aussi un lieu d'approvisionnement, adapté aux besoins de l'agriculture locale, à la diversité des cultures et à la taille moyenne des exploitations. C'est également un site de collecte de céréales durant la moisson. Les céréales sont stockées pour une courte durée avant d'être transférées vers d'autres silos desti9és au stockage longue durée. Un site UNEAL est ouvert la journée, du lundi au vendredi (hors période/de moisson).Le projet de ce nouveau site, contrairement au site actuel d'Hondschoote, permettra de répondre aux nouvelles exigences politiques et agricoles {Haute Valeur Environnementale, valorisation de produits locaux, collecte d' agriculture re biologique).Pourquoi cette localisation ?Afin de conserver un maillage géographique homogène, il nous est nécessaire d'implanter un site sur la commune de Killem (voir carte des sites du secteur).L'absence d'un site dans ce secteur empêcherait à de nombreux agriculteurs {40 agriculteurs-livreurs à Hondschoote) d'obtenir le service nécessaire à leurs activités (voir carte des agriculteurs du secteur).Différents critères ont été pris en compte dans le choix de la localisation :? Proximité avec le site actuel de Hondschoote ? Recul de 3 km par rapport à la Belgique, zone sur laquelle nous n'avons pas d'activité ? Recentrage géographique vis-à-vis de nos adhérents' Proximité des axes départementaux et autoroutes' Proximité d'une usine déjà en activité ? Parcelle choisie pour sa forme afin de maintenir une surface naturelle et engazonnée

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations.

COMMENTAIRES DE LA CE : Argumentation de l'implantation de l'UNEAL sur le site AUE route de Quaëdypre.

OBS R493-1 (HOND-A-25) –Marc VAN DAMME

Date de dépôt : Le 15/02/2022

Objet : Caractère rural du secteur de Killem

Observation : Mr Van Damme est propriétaire du site autrefois occupé par la Société LINEX (transformation du lin). Actuellement l'ensemble lui sert d'habitation aménagée dans les anciens bureaux et de capacités de stockage dans les bâtiments d'exploitation. Ce site bâti en 1935 correspond à l'architecture de l'époque et se fond très bien dans le paysage du secteur. Sans méconnaître l'utilité du bâtiment qui sera édifié sur la zone AUE2 de la route de Quaëdypre, il craint que l'implantation d'installations neuves et de grande hauteur ne nuise à l'aspect rural de l'endroit. Il craint surtout que cette implantation ne constitue un point de fixation autour duquel viendraient se greffer d'autres activités qui dénatureraient le caractère naturel ambiant. Il pense que s'il s'agit là d'une opération économiquement intéressante à court terme, elle pourrait avoir des effets négatifs à long terme en obérant considérablement les possibilités touristiques ultérieures du secteur.

RÉPONSE DE LA CCHF : Voir observation 417 ci-dessus.

COMMENTAIRES DE LA CE Voir commentaire R-267 ci-avant

AUTRES OAP

OBS @409-1 Christiane et Jean

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : OAP RUE DE ST OMER KILLEM

Dans le cadre du futur lotissement, je vois qu'un accès routier devrait se faire rue des Anciens combattants. Depuis 40 ans que ce lotissement existe, c'est un quartier très calme ou il y a très peu de circulation sauf riverains et les gens comme les enfants se sentent en sécurité, même si le nombre de voitures par famille a évolué. En y faisant un accès au nouveau lotissement, on va augmenter le flux de voitures et créer des problèmes d'insécurité et une zone accidentogène. Je ne suis pas contre un accès piéton mais totalement contre un accès routier même secondaire. Je pense qu'il y a possibilité de créer une autre sortie par la rue de St Omer.

Avis CE - Argumentation : L'accès principal se situe bien rue de St Omer

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cet accès permet un maillage vers le centre-ville.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend note de la réponse

OBS @511-1 Philippe

Date de dépôt : Le 22/02/2022

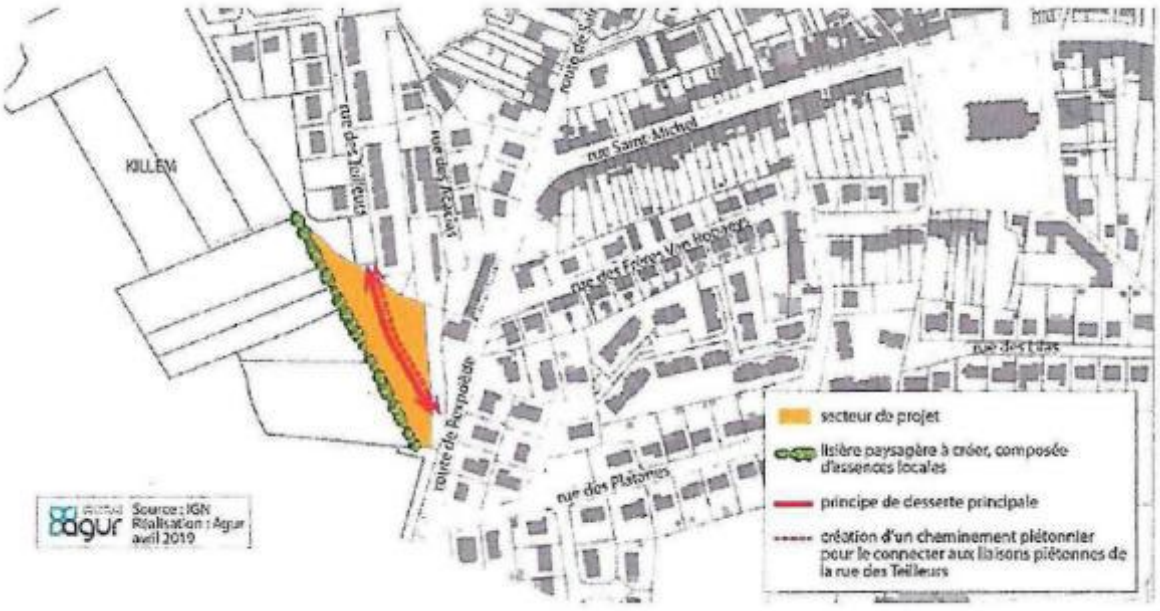
Le lotissement futur de la rue de St Omer aurait une sortie sur la rue des Anciens combattants.
Ce quartier des années 1983 est très calme, peu de circulation de véhicules, les enfants y jouent en toute sécurité.
Un nouvel accès (voirie) amènerait un trafic plus important de véhicules et des problèmes d'insécurité pour les familles et leurs enfants.
Nous souhaitons garder notre tranquillité et le calme du quartier.
Nus ne sommes donc pas favorable au projet de sortie par mle lotissement des Anciens Combattants;
Il y a d'autre s possibilités par la rue de St Omer.

RÉPONSE DE LA CCHF :

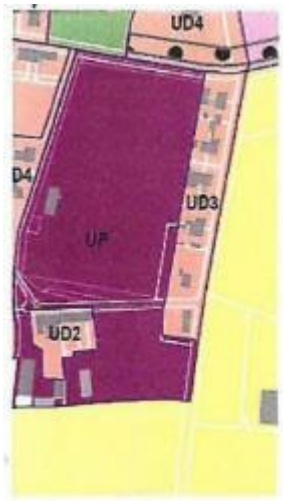
Cet accès permet un maillage vers le centre-ville.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend note de la réponse

OBS R267-1(HOND-A-18) Mr LE MAIRE DE KILLEM
Date de dépôt : Le 15/02/2022
Objet : Modification du zonage
Observation : Mr VANBAELINGHEM, maire de Killem est venu déposer un dossier comportant :
-une demande de maintien de la zone AUH2, dénommée site de la Gare à Killem. Il s'agit en effet d'une zone de 5 000 m 2 environ, destinée à la construction de logements de type 2 et 3 et laissée en attente pour terminer le lotissement du Westhoek, sur lequel les réseaux avaient été dimensionnés pour permettre cette extension.
Objet : Demande changement classement
Résumé de l'observation : Demande de maintien d'une zone AUH initialement prévue dans le projet de PLUi approuvé par le conseil communautaire.
Thématiques : AUH
Pièce(s) jointes(s) : Retranscription
« La commune de KILLEM demande que soit revu le choix de supprimer la zone AUH2 du site de la gare (route de Rexpoëde).



Cette zone avait été mise en attente, pour terminer le lotissement du Westhoeck. Les réseaux avaient été dimensionnés et prévus pour être prolongés, ainsi que la voirie qui sortirait route de Rexpoëde. Cela devait désengorger la rue des Acacias (voirie très étroite et améliorer la sécurité des usagers, piétons et véhicules, et offrir un accès supplémentaire au lotissement qui n'en compte qu'un seul.
De plus cette zone de 5000 m2 devait accueillir des logements type 2 et 3 pour personnes âgées ou seules, qui sont très demandés dans le secteur.
Par ailleurs il semble que notre commune, par rapport aux superficies qui étaient prévues n'est pas au-delà de son « quota de logements» attribué selon l'analyse multicritères.
La commune a bien compris ce que l'on demande à la CCHF : diminuer sa consommation foncière toutes zones confondues pour son futur PLUI, et elle n'est pas contre.
C'est pourquoi après une dernière entrevue en novembre avec la CCHF, le conseil municipal de Killem avait décidé d'apporter sa contribution aux contraintes imposées et de réduire sa consommation foncière de terrains agricoles en supprimant une zone AUP de 5000m2 environ en face du stade, et la zone AUE DE 1.4 ha (LINEAL).



Réduction de 1.9 ha sur la terre agricole
La décision violente (les services de la CCHF n'ayant même pas dédaigné répondre à la contreproposition déposée par le conseil municipal) prise pour notre commune par la CCHF, en a été tout autre : suppression de la zone d'habitat AUH2.
Nous demandons donc que le dossier soit réexaminé en prenant en compte nos remarques.
Concernant la zone AUE2 :



Nous devons avoir le choix entre créer de l'habitat, plus profitable en termes de rentrées fiscales mais surtout pour la vie communale (survie de nos écoles, commerces locaux...) ou implanter une entreprise (UNEAL) qui n1apportera que peu de fiscalité, pas d'emplois mais des nuisances à entendre déjà les remarques des riverains (visuelles, sonores, routières...).
Cette entreprise dans le contexte actuelle, ne peut certes plus rester où elle est, au milieu de zones urbanisées. Mais, est-ce à notre commune de sacrifier une partie de ses zones d1habitat, au profit d'une autre commune ?
N'y a -t-il pas d'autres solutions ?
A-t 'on cherché un autre emplacement ?
A-t 'on étudié d'autres possibilités ? Regroupement avec un autre site ? L'implantation de cette coopérative pourrait engendrer pas mal de nuisances à terme.

- Circulation d'engins agricoles dans des voiries étroites sans possibilité de croisement
- Circulation n'offrant pas toute la sécurité aux cyclistes, piétons, voitures....
- Zone qui deviendrait accidentogène avec des engins qui seront en attente le long de la ROSS et au carrefour de la RD110
- Augmentation du trafic d'engins agricoles qui traverseraient notre village pour ceux qui viendraient de l'Est et du Sud du territoire

Les membres du conseil municipal de KILLEM »

RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone UP concernée sera réduite comme demandé.
La zone AUE correspond à un projet bien défini de réimplatation de l'entrprise UNEAL (coopérative agricole) qui souhaite partir du centre ville d'Hondschoote pour se recentrer sur sa zone de chalandise (voir observarion 417 ci –dessous).

COMMENTAIRES DE LA CE : Voir commentaire R-267 ci-avant

OBS R510-1 (KILL-A-2) –GUY

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Observation : Il ne souhaite pas que le futur lotissement de la rue de St Omer ait une sortie sur le lotissement des Anciens combattants car cela générerait des problèmes dus au trafic important et créerait une zone accidentogène et de l'insécurité pour les familles et leurs enfants.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cet accès permet un maillage vers le centre-ville.

COMMENTAIRES DE LA CE : Vu sans observation

OBS R510-2 (KILL-A-3) –PHILIPPE

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Observation : Le lotissement futur de la rue de St Omer aurait une sortie sur la rue des Anciens combattants. Ce quartier des années 1983 est très calme, peu de circulation de véhicules, les enfants y jouent en toute sécurité. Un nouvel accès (voirie) amènerait un trafic plus important de véhicules et des problèmes d'insécurité pour les familles et leurs enfants. Nous souhaitons garder notre tranquillité et le calme du quartier. Nous ne sommes donc pas favorables au projet de sortie par le lotissement des Anciens Combattants ; Il y a d'autres possibilités par la rue de St Omer.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cet accès permet un maillage vers le centre-ville.

COMMENTAIRES DE LA CE : Vu sans observation

ZONAGE NPT ET UP

OBS R161-1 (UXEM-A-1) – Mr KEHOUADJI Emmanuel

Date de dépôt : Le 28/01/2022

Lieu de dépôt : Sur un registre papier, Contribution n° 2 déposée sur le registre n° 1 Mairie – Uxem

Objet : Zones NPT et UP à KILLEM

Mr KEHOUADJI a souhaité obtenir des informations sur la signification des zones NPT et UP situées au Nord du village à proximité de la Mikke Straete où se trouve son habitation. Concernant la zone NPT toutes les assurances lui ont été données sur la protection et l'inconstructibilité de ce site considéré par le PLUi comme étant de qualité écologique importante. Les précisions lui ont été fournies quant à la zone d'équipements d'intérêt collectif créée sur la parcelle située en face de la zone NPT et sur la nature de l'équipement envisagé (liaison douce et parking non imperméabilisé selon le document relatif aux OAP) Il en demande confirmation.

RÉPONSE DE LA CCHF :

N'appelle pas d'observations.

COMMENTAIRES DE LA CE : Vu sans observation

INONDATION

OBS @359-1 ET @282-1 SOUILLEZ Alexis

Date de dépôt : Le 21/02/2022

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : KILLEM - parcelle 1621 inondée à chaque pluie

: J'attire votre attention sur la parcelle 1621, à Killem, sujette à de fréquentes inondations, et la nécessité de conserver l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en ne bétonnant pas cet espace de culture. Cette parcelle serait destinée, d'après votre révision du PLU, à urbanisation. Ceci est une erreur et je vais essayer ici de m'expliquer en me basant sur 5 photos récentes : Tout d'abord, il convient de rappeler que le sol assure deux grands rôles au sein du cycle de l'eau. Il partage l'eau de pluie en deux flux : l'eau qui ruisselle à sa surface et l'eau qui s'infiltre en profondeur. Il régule ainsi le transfert de l'eau entre l'atmosphère, les nappes souterraines et les cours d'eau. Ensuite, je vous propose d'étudier les photos prises après un épisode pluvieux classique. Vous noterez que la parcelle 1621 à KILLEM est saturée et inondée par endroit (3 photos le prouvent) et que le phénomène de ruissellement dégrade de facto la parcelle contiguë 1620, située plus en aval (2 photos le prouvent). Cette saturation est récurrente et systématique, le système de wateringues, plus en amont, ne régule pas ce flux. Au vu des crues, averses torrentielles et inondations qui impactent le secteur plus durement chaque année, il est impératif de conserver des terres non urbanisées pour conserver ce rôle tampon, celle-ci est primordiale pour la sécurité des habitations environnantes.

Enfin, en urbanisant cette parcelle, in fine, vous l'imperméabiliseriez ce qui aurait des conséquences néfastes et à court terme catastrophiques pour les parcelles en aval ainsi que pour les bâtiments qui s'y trouvent.











RÉPONSE DE LA CCHF :

La gestion des eaux pluviales est du ressort de l'aménageur. L'OAP donne cependant quelques orientations sur la limitation de l'imperméabilisation et l'utilisation des techniques alternatives.

COMMENTAIRES DE LA CE : Il est pris note de la réponse. Point de vue partagé

OBS @392 ET @396-1 LIEVEN Lionel
Date de dépôt : Le 21/02/2022
Objet : Classement d'une zone en "potentiellement à risque d'inondation" à tort sur KILLEM

Document : carte de la zone explicative.pdf, page 1 sur 1



Document : facture travaux terrassement 2010.pdf, page 1 sur 1


EPV
LA MAITRISE DU CHANTIER BIEN FAIT

LIEVEN RENE
4 LE KLYTHOUCK
59122 KILLEM

N° TVA FR 60 301 538 484

FACTURE

N° : 040118	Date Facture : 31 Janvier 2010
Chantier : KILLEM	Date Réalisation : Janvier 2010
Commande n°	Interlocuteur :
Conditions de paiement (1) : 60 Jours	
Date de paiement (2) : 31 Mars 2010	

N° Ligne	Désignation	Quantité	Unité	P.U. H.T.	Montant H.T.
1	Location Roll 30 T	52,5	T	87,00 €	4 567,50 €
2	Transfert	1	Fft	200,00 €	200,00 €

MONTANT H.T.	4 767,50 €
T.V.A 19,6 %	934,43 €
MONTANT T.T.C.	5 701,93 €

0985

Z. Pierre Vitu - Route de Wallon - 59114 STEENVOORDE - Tél. : 03 28 50 24 24 - Fax : 03 28 50 24 20
www.epv-epp.com - contact@epvepp.com
S.A.R.L. au capital de 200 000€ - SIRET : 301 073 720 000 30 - T.V.A. FR 78 301 073 730 - NAF : 4312B

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les élements relatifs aux risques naturels inondations sont issus du porter à connaissance fourni par l'Etat.

COMMENTAIRES DE LA CE : Vu sans observation

ZONAGE

OBS @442-1 Alexis GEERAERT

Date de dépôt : Le 22/02/2022
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Périmètre : KILLEM
Objet : demande de classement d'un ancien corps de ferme en activité économique

Parcelle B 997 ET B1313. J'ai acheté un corps de ferme chemin du Prechouck à Killem, mon épouse souhaiterait développer une activité de commerce de vêtement sur une partie de bâtiment. Je demande s'il est possible de changer le classement de ces parcelles et les mettre en zone économique.
Objet : Demande changement classement

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le STECAL permet le développement des entreprises existantes mais pas l'implantation de nouvelles entreprises.

L'espace agricole est réservé à l'agriculture.

Le changement de destination n'est pas possible pour ce type d'activités.

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé

OBS R509-1 (KILL-A-1) –Alexis GEERAERT
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Lieu de dépôt : Sur un registre papier, Contribution n° 1 déposée sur le registre n° 1 Mairie – Killem
Périmètre : KILLEM
Objet : Classement au PLUI
Observation : Mr Géeraert demande le classement des parcelles sises à Killem et cadastrées section B n° 997 et 1313, en zone économique, dans le cadre d'une ouverture de commerce de vêtement dans une partie des bâtiments (Anciennes écuries)

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le STECAL permet le développement des entreprises existantes mais pas l'impantation de nouvelles entreprises.
L'espace agricole est réservé à l'agriculture.
Le changement de destination n'est pas possible pour ce type d'activités.

COMMENTAIRES DE LA CE : Point de vue partagé

18. LEDERZEELE

BEGUINAGE

OBS R79-1 (LEDE-A-1) - - LEDERZEELE

Le 01/02/2022

Le contributeur souhaitait quelques explications sur :
- la destination des espaces à urbaniser, dont celui qui serait destiné au "BÉGUINAGE"

RÉPONSE DE LA CCHF : Les zones AU peuvent accueillir du logement et notamment, ici, l'éventualité d'un programme de logements adaptés pour personnes agées.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

OBS R438-1 (LEDE-A-11) - - LEDERZEELE

Le 22/02/2022

Nous revenons vers vous, les décideurs, pour renouveler notre proposition de création d'un béguinage municipal sur le terrain situé entre le n° 22 et 24 de la rue de l'église. Depuis notre première intervention, les besoins se sont accrus, les demandes émanant de personnes âgées, handicapées se multiplient. Les quelques logements existants ne sont pas adaptés. La parcelle retenue, située au centre du village, près de la mairie, de l'école, de la médiathèque, de la salle communale, du terrain d'agrément, de plus très bien desservie par les commerces locaux. Ce béguinage pourrait avoir 8 logements locatifs T2, petites maisons de plein pied, en groupes 2 fois 4, 4 fois 2, etc. Cette proposition permettrait surtout, à tous ceux qui le désirent de rester au village, le grand âge venant.

RÉPONSE DE LA CCHF : Le classement de ces parcelles est en partie en UC3 et en partie en AUH2. Cette zone a fait l'objet d'un permis d'aménager qui a été accordé.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

ESPACES RÉSERVÉS

OBS R439-1 (LEDE-A-10)

Le 22/02/2022

Contributeur venu chercher des renseignements sur les emplacements réservés de LEDERZEELE

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pa s d'observations.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

OBS R79-2 (LEDE-A-1) - - LEDERZEELE

Le 01/02/2022

Le contributeur souhaitait quelques explications sur le mode de gestion de l'espace réservé "ER-Lede2" qui selon lui devrait être fait par la commune.

RÉPONSE DE LA CCHF : L'emplacement réservé ER Lede2 est bien au profit de la commune pour une voirie pour assurer la possibilité, le cas échéant, de pouvoir accéder à la plaine agricole.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R83-1 (LEDE-A-7) - Thomas - LEDERZEELE

Le 01/02/2022

Le pétitionnaire demande que le projet de tracé du cheminement piéton (ER Lede 4) soit modifié afin d'éviter le passage sur sa propriété « bâtiments historique » identifie sous le sigle NPP2 sur le plan de zonage de la commune.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Compte tenu de la remarque du pétitionnaire, la commune confirme que cet emplacement réservé n'a plus d'intérêt. Il sera donc supprimé.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

HORS PLUI

OBS R81-1 (LEDE-A-4) - - LEDERZEELE

Le 01/02/2022

Le contributeur souhaite évoquer :
- le souci des vitesses excessives des véhicules qui empruntent la rue devant son habitation,
- quand se fera la mise en place de l'assainissement collectif dans la rue de son habitation ?

RÉPONSE DE LA CCHF : Ces questions ne dépendent pas du PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

ZONE INONDABLE

OBS R82-1 (LEDE-A-6) - - WATTEN

Le 01/02/2022

Le contributeur est venu se renseigner sur les zones inondables de son exploitation, il précise qu'il déposera une contribution sur le registre dématérialisé.

CHANGEMENT DE DESTINATION

OBS R85-1 (LEDE-A-5) - - LEDERZEELE

Le 01/02/2022

Souhaite que l'ensemble des bâtiments du corps de ferme (parcelle ZE 97) soient repris en classement de "changement de destination",

RÉPONSE DE LA CCHF : Le document sera corrigé, le cas échéant, après vérification du caractère patrimonial des bâtiments.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS O328-1 ET E272- LEDERZEELE

Le 15/02/2022

Demande de confirmation concernant la possibilité de changement de destination des bâtiments de sa propriété aux fins d'aménagement de gites.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations . Impossibilité d'identifier les bâtiments concernés.

COMMENTAIRES DE LA CE : Souhaitait rester anonnyme

19. LEDRINGHEM

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

OBS R30-1 (WORM-A-5) - DUMOLIN

Date de dépôt : Le 22/01/2022

Monsieur DUMOLIN à Ledringhem demande des renseignements concernant les parcelles 1 et 55 en AUH2 ainsi que la constructibilité en zone AE

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observation. Voir règlement.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

MAINTIEN EN ZONE A URBANISER

OBS R42-1 (ESQU-A-2) - LOYWYCK, OBS @49-1, OBS @340-1, OBS O10-1

Date de dépôt : Les 25/01/2022, 26/01/2022 et 20/02/2022

- Demande de maintien en zone à urbaniser du terrain (parcelles 56 et 238) ayant fait l'objet d'une promesse de vente avec Permis d'aménager accepté
- Au cas où ce ne serait pas retenu : maintenir en urbanisant l'accès entre les maisons (parcelle AA56) et intégrer les bâtiments non détruits de l'ancienne exploitation agricole (236).

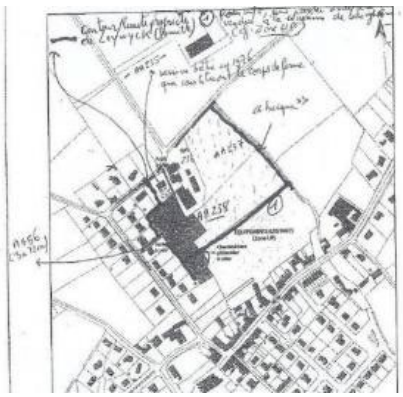
Zone concernée : zone AUa2 du PLU de Ledringhem qui deviendrait en zone agricole dans le PLUI
Objet des observations: demande d'examen de maintien d'une partie de la zone AUa2 en zone constructible dans le prochain PLUI (surface d'environ 75 ares)
Annexes jointes pour situer la zone AUa2 dans le PLU de Ledringhem avec la situation actuelle en projet(PLUI) : plan de la zone lors des orientations arrêtées pal le PLU de 2011, notice descriptive du PA obtenu en 2021(avril) et plan de composition validé, photos aériennes de l'exploitation agricole ...
Rappel historique
Conclusion de synthèse et proposition :
Compte tenu de la situation, la zone concernée par le projet de vente ne devrait-elle pas demeurer en zone à urbaniser?
Le retour éventuel à une classification de la zone AUa 2en zone agricole empêchera toute poursuite de construction sans à priori favoriser un réel retour à une destination agricole (enclavement des terres, accès difficiles, surfaces peu importantes ...) Cela incite à vous demander de bien vouloir réexaminer la « classification » de la zone AUa2 en zone à urbaniser. (comme le PLU initial)
Par ailleurs, ne serait-il pas possible d'englober l'ensemble des bâtiments agricoles de la zone pour permettre les rénovations éventuelles à la création d'un gite. Cette demande est indépendante ou complémentaire de la précédente. (section AA236 complète)
Au cas où ce ne serait pas retenu : maintenir en urbanisable l'accès entre les maisons (section cadastrale AA56) et intégrer les bâtiments non détruits de l'ancienne exploitation agricole)

Résumé de l'observation : "le PLU de Ledringhem répondait à la logique d'abandon de l'exploitation de nature agricole sur l'ensemble de la Zone cadastrale (AA 235 ; 236, 237 et 238) et y avait prévu une zone AU.
Un permis d'aménager a déjà été obtenu.
Le retour éventuel à une classification en zone agricole empêchera toute poursuite de construction sans à priori favoriser un réel retour à une destination agricole (enclavement des terres, accès difficiles, surfaces peu importantes ...)
Il est donc demandé de bien vouloir réexaminer la << classification >> de la zone AUa2 en zone à urbaniser. (comme le PLU initial)"

Pièce(s) jointes(s) : Dossier complet sur le PA accordé



Extrait du plan de zonage du PLU



RÉPONSE DE LA CCHF :

Ce projet n'a pas encore démarré. L'obtention du PA garantit les droits d'aménagement pendant 3 ans et le règlement de lotissement règlemente la construction des habitations pendant 10 ans.

Le projet, s'il aboutit, sera réintégré en zone urbaine lors d'une prochaine actualisation du PLUI.

S'il n'aboutit pas, la zone restera en zone agricole.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

QUESTION DE LA CE A LA CCHF : Comment cette zone est-elle comptabilisée dans le bilan foncier et logements à produire ?

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette zone n'est pas comptabilisée dans le compte foncier parce que le projet de PLUi prévoit de reclasser les terrains en zone agricole.

COMMENTAIRES DE LA CE :

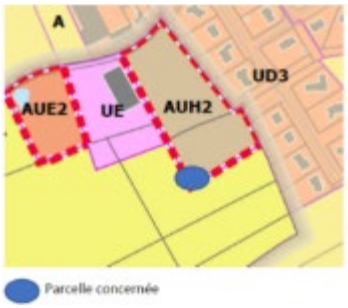
La commission prend acte de la réponse, mais considére que le PA étant valable pendant trois ans , cette zone était à reprendre au même titre que d'autres dans le compte foncier, dans le potentiel logements des operations accordées et faire l'objet d'une OAP

DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE

OBS R307-1 (WORM-A-R17), R445-1 (WORM-A-R24) -

Date de dépôt : Le 17/02/2022, Le 21/02/2022

Mr Mme DELABAERE sont propriétaires d'un terrain à Ledringhem concerné par la zone AUH2 route de Wormhout. Ils souhaitent que l'ensemble de leur parcelle soit repris dans le projet (ZA 55)
Madame DELABAERE précise sa contribution R17 pour Ledringhem, elle souhaite étendre le projet à l'emprise totale de la parcelle qui ne sera plus exploitable compte tenu des ZNT(ZA55)



RÉPONSE DE LA CCHF :

Il a été proposé à l'enquête publique de supprimer cette zone AUH2 pour répondre au compte foncier prévu par le SCoT.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

Cette suppression d'une zone enclavée dans la zone urbaine et donc difficile à exploiter ne constituait néanmoins pas une priorité

OBS @375 - @380-1 - Pascal – Wormhout, C516-1 (BERG-B-17)

Organisme : AVOCAT

Date de dépôt : Le 21/02/2022

Objet : Observations SARL HOLDING VYP
Extraits :

Observation La SARL HOLDING VYP bénéficie d'une promesse de vente portant sur les parcelles suivantes ZA 30 ; 54 ; 59 (issue de la parcelle initialement cadastrée ZA 29) sises à Ledringhem 57 ; 505 ; 674 ; 675 sises à Wormhout Or, ma cliente a récemment appris que le projet de PLUi (CCHF) déclassait les parcelles. Actuellement en zone IA UAL-a. en zone agricole.
La SARL HOLDING VYP entend émettre les observations suivantes :

(I) Sur la situation actuelle des parcelles en cause et la situation de la SARL HOLDING VVP1. Pour la partie du projet située à Wormhout, le maire de la commune a procédé au retrait du permis d'aménager tacite dont était bénéficiaire la SARL HOLDING VYP. Une instance est pendante devant le Tribunal administratif de Lille à l'encontre de la commune de Wormhout.
Il n'est pas exclu que le juge annule cette décision de retrait, peut-être même avant l'approbation du PLUi.2 De ce fait, la SARL HOLDING VYP pourrait bénéficier d'un permis d'aménager tacite pour la partie wormhoutoise.2,1. Pour la partie du projet située à Ledringhem, ma cliente est déjà bénéficiaire d'un permis d'aménager tacite, acquis le 18 octobre 2019…/...2.2,
II ressort des dispositions issues de la loi ELAN du 23 novembre 2018 que les règles d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance d'un permis d'aménager sont cristallisées pendant un délai de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux, et donc opposables aux autorités compétentes pour délivrer ultérieurement les permis de construire. C'est d'ailleurs déjà ce que retenait la jurisprudence administrative en la matière (CE, 19juillet 2017, no 396775) …/...
Dans ces conditions, les parcelles YC 57 ; 505 ; 674 et 675 sises à Wormhout n'ont pas vocation à être classées en zone A comme le projette le PLUi de la CCHF mais à conserver le bénéfice d'un zonage constructible…/...4 (II) Sur la cohérence d'un tel classement avec le projet de PLUi de la CCHF.../...Il apparaît donc cohérent de maintenir sur les parcelles un zonage constructible étant considéré, au surplus, que ces parcelles les ne présentent pas d'intérêt paysager particulier.
En troisième et dernier lieu, le PADD du projet de PLUi de la CCHF tend à « assurer les parcours résidentiels sur le territoire, pour I 'ensemble des publics (PADD, p. 11). En l'espèce, le projet permet d'assurer les parcours résidentiels sur le territoire pour l'ensemble des publics dès lors qu'il mélange l'accession à la propriété, la résidence senior, le primo accédant, le locatif et le lot libre.
Il résulte de tout ce qui précède que le classement des parcelles en question en faveur d'un zonage de nature à permettre la réalisation du projet de la SARL HOLDING VYP s'inscrirait en parfaite cohérence avec le projet de PLUi de la CCHF et qu'un tel classement ne ferait que conforter les droits aujourd'hui acquis ou en passe d'être acquis.

Périmètre : Ledringhem, Wormhout
Résumé de l'observation : La SARL HOLDING VYP bénéficie d'une promesse de vente portant sur les parcelles suivantes ZA 30 ; 54 ; 59 (issue de la parcelle initialement cadastrée ZA 29) sises à Ledringhem YC 57 ; 505 ; 674 ; 675 sises à Wormhout Or, ma cliente a récemment appris que le projet de PLUi (CCHF) déclassait les parcelles. Actuellement en zone IAUal-a. en zone agricole. La SARL HOLDING VYP entend contester ce non-maintien en zone constructible.



En rouge figurent les limites de toutes les parcelles d'assiette du projet sises à Ledringhem et Wormhout
En jaune figurent les limites des parcelles d'assiette du projet sises à Ledringhem

RÉPONSE DE LA CCHF :

La volonté de la commune est effectivement de reclasser cette parcelle en zone agricole. Rien ne présage aujourd'hui du jugement qui sera rendu par le tribunal administratif.

Si le jugement était favorable au demandeur, il pourrait alors réaliser son projet par les droits acquis par l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas un reclassement en zone U pourrait être réaliser à l'issue de l'aménagement effectif de la zone lors d'une actualisation du document d'urbanisme.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

Elle note l'importance de cette zone. Si le jugement s'avérait favorable au demandeur, la consommation foncière et le potentiel logements de la zone serait à prendre en compte pour l'ouverture des autres zones à urbaniser.

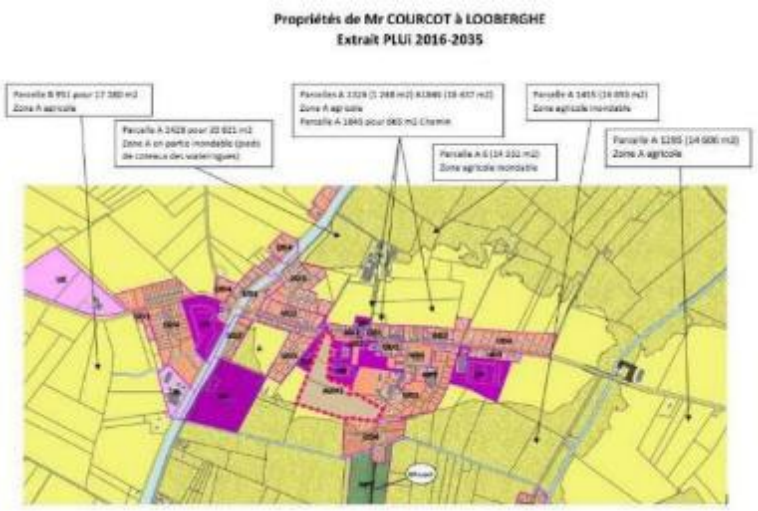
20. LOOBERGHE

ZONAGE RENSEIGNEMENT

OBS O59-1 - Mr COURCOT - LOOBERGHE

Le 28/01/2022

Nous avons plusieurs parcelles dans le centre village
Et nous souhaiterions connaître l'évolution avec le nouveau PLUi, si certaines parcelles deviendraient constructibles ou pas :
Holke veld A 6 - A 2428 -
Le village A 1324- A 1846- voirie A 1845
Pâture le village A 2105 et A 2107
Loodick veld A1455
Koebrige A B951
Gawvelde A 1295
Pièce(s) jointes(s) :



RÉPONSE DE LA CCHF : L'ensemble des parcelles est classé en zone agricole.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS O65-1, E132-1 - MERLAND - LOOBERGHE

Le 28/01/2022

Propriété de Mr MERLAND 1430 route de Bourbourg
Section B n° 1351 pour 2175 m2
À la suite du changement de zone du PLUI, passant en zone AE. Étant une entreprise depuis 2 ans, je conteste et souhaite des explications.
M. MERLAND Frédéric et Mme Briche Mélanie propriétaires de la parcelle 1351 à Looberghe constatent le reclassement de cette parcelle de AUE en AE. M. MERLAND gérant de la société FRED MULTI MECANIC craignent que ce classement limite les projets de développement et d'extension de son activité et demande qu'elle soit maintenue en zone d'activité



COMMENTAIRES DE LA CE : Il lui a été expliqué que le classement AE n'affectera ni ses conditions d'occupations ni les possibilités d'extension des constructions nécessaires à son activité économique dès lors que celle-ci existera à la date d'approbation du PLUi (lecture de l'article 1 §2 du règlement de zone).

La parcelle B 1351 pour 2 175 m2 sur laquelle est exercée l'activité de Mr MERLAND constitue un STECAL.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaire supplémentaire.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

REGLEMENT

OBS R227-1 (BOLL-A-4), 1 - Gregory - Looberghe

Le 12/02/2022

Objet : demande de renseignement règlement

Observation : M. Laude se renseigne sur le classement des parcelles (1586,2246,1589,1445) de son exploitation d'héliciculture située au 500 chemin de halage à Looberghe, la contrainte liée aux zones inondables et celles liées au périmètre de protection du moulin de la place (Messmacker). **:** Je me présente, Grégory Laude, éleveur d'escargots à LOOBERGHE.). Merci de bien prendre en compte mes remarques

Demande de précision sur les contraintes liées au périmètre de protection du moulin de la place. Les monuments historiques et périmètre de protection ne sont pas indiqués sur le plan de zonage patrimoine. Il serait utile d'y apporter ces éléments.

RÉPONSE DE LA CCHF : Les servitudes AC1 et AC2 sont des annexes du PLUi.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

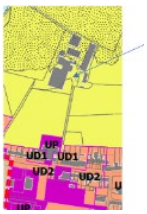
RISQUES NATURELS

OBS @470-1 - DRIEUX Bruno - Looberghe

Le 22/02/2022

Objet : Désaccord avec la carte de pieds de coteaux

Observation : J'ai constaté des anomalies : je ne veux pas que mon corps de ferme soit situé en pieds de coteaux, je demande donc la modification afin d'en exclure les bâtiments de la zone de pieds de coteaux. Si on laisse la carte comme ça, pourra-t-on encore se développer, se moderniser à l'avenir.



RÉPONSE DE LA CCHF : Ces cartes sont portées à connaissance par l'Etat avec obligation de les intégrer.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @428-1 BAILLIE - LOOBERGHE

Le 22/02/2022 Je ne suis pas du tout d'accord.

Sur les nouvelles cartes, mon corps de ferme est en zone potentiellement inondable. Quel est le devenir de l'exploitation dans une telle situation ? Saura-t-elle encore se développer ? Construire de nouveaux bâtiments ? Se moderniser ?

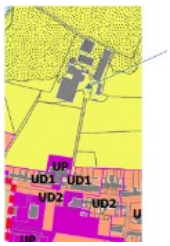
RÉPONSE DE LA CCHF : Les dispositions relatives aux doctrines sont précisées dans le règlement.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @353-1 - Laude Grégory - Looberghe

Date de dépôt : Le 20/02/2022

Observation : Je me présente, Grégory Laude, éleveur d'escargots à LOOBERGHE. Dans le cadre du développement de mon exploitation il est prévu de mettre en place un laboratoire de préparation de mes produits. Le futur classement des surfaces derrière ma grange doit me permettre de bâtir mon local de transformation ainsi qu'un bâtiment l'élevage pour abriter mes animaux dans le cadre du développement de ma ferme pédagogique (le savoir vert des agriculteurs).



COMMENTAIRES DE LA CE :

Souhait de conserver la possibilité d'extension d'une exploitation agricole malgré le caractère inondable de la zone.

RÉPONSE DE LA CCHF : Les dispositions relatives aux doctrines sont précisées dans le règlement.

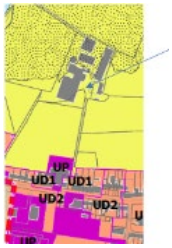
COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

CHANGEMENT DE DESTINATION

OBS @470-2 - DRIEUX BRUNO - LOOBERGHE

Le 22/02/2022

Observation : je demande que l'ensemble de l'exploitation soit repéré en bâtiments agricole



RÉPONSE DE LA CCHF : Ne comprend pas la question. Il n'y a pas de repérage spécifique des bâtiments agricoles.

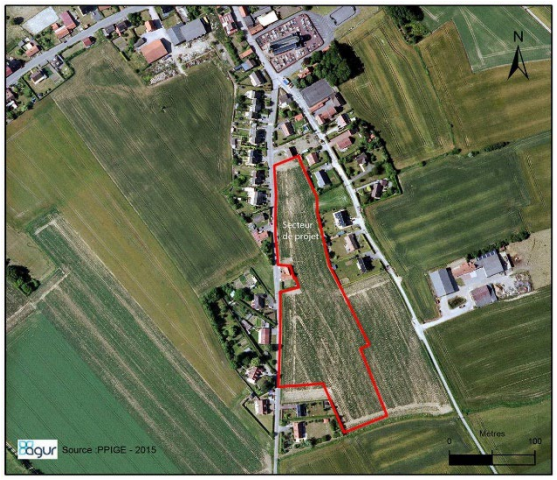
COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

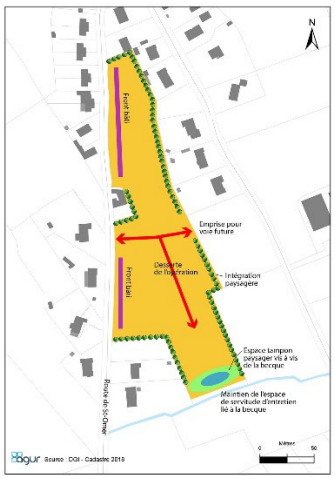
21. MERCKEGHEM

OAP : REFLEXION DE LA CE - SITE DE LA ROUTE DE ST OMER (RIVE EST)

Le projet communal poursuivi dans le cadre de ce PLUi. vise à réorienter l'urbanisation future (zone AUH) au Sud du pôle mairie / école, entre le Chemin de Cassel et la route de Saint-Omer.

Le village de Merckeghem est caractérisé par un petit noyau central de densité moyenne (de 15 à 22 logements / ha, à partir duquel s'est développée une urbanisation linéaire de très faible densité (jusque 4 logements / ha à au voisinage de la zone d'extension urbaine).





Question de la commission d'enquête :

Ce choix de zone d'expansion contribue à renforcer la configuration étirée du village en étoile le long des routes. Une recherche plus orientée vers le triangle central aurait permis de participer à la création d'un vrai centre de village. Des investigations en ce sens ont-elles été faites ?

RÉPONSE DE LA CCHF : Voir document OAP.

COMMENTAIRES DE LA CE : La CE estime que cette OAP nécessite d'être réduite (Cf. Conclusions)

OAP

OBS @292-1 - BOGAERT Didier - Merckeghem

Observation : la lecture du projet du PLUI du 07 juillet 2021, Je suis étonné que le secteur d'orientation d'aménagement référencé AUH2 route de Saint -Omer à Merckeghem soit retenu car celui-ci ne présente pas toutes les garanties pour des constructions de maisons de familles. À savoir, ce terrain exerce une sorte d'exutoire du bassin versant en cas de forte pluie. Bien que ce terrain ait été drainé pour les cultures, les moyens techniques mis en œuvre lors de forte pluie le terrain se gorge d'eau et le ruissellement forme des plans d'eau sur celui-ci. Comment comptez-vous empêcher une inondation lors d'une pluie décennale. Il ne faut pas oublier que nous avons subis déjà 2 inondations en 2021, le 04 août et le 20 octobre. On voyait très bien que cette parcelle servait d'exutoire. Et si l'on attendait la crue du siècle ? Les parcelles aujourd'hui constructibles le long de la route de Bollezeele sont en cours de construction. Et a surface égale, (environ 30 % des maison sont sorties de terre par rapport au permis de construire) ne serait-il pas plus judicieux de mettre une zone constructible route de Bollezeele derrière ces maisons et ainsi on se prémunirait des inondations route de saint Omer en gardant les 50 % non bâti à ce jour de la parcelle comme exutoire à ce bassin versant. Le titre V « se loger » de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 comporte une disposition pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les écosystèmes. L'objectif est la division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les dix ans à venir. Entre ce jour et la date arrêt du projet du PLUI sommes-nous conforme à ce que réclame la loi Climat et Résilience par la division par deux du rythme de la bétonisation d'ici 2030 sachant que les nouvelles constructions représentent déjà l'ensemble de la zone constructible définie dans le projet du PLUI. Le fait d'artificialiser davantage n'empirerait elle pas les choses...

COMMENTAIRES DE LA CE : *L'observation concerne l'OAP du site de la rue de Saint Omer.*

RÉPONSE DE LA CCHF :

La Loi Climat et Résilience ne s'applique pas à la procédure de PLUI en cours. La CCHF répond à l'objectif de division par trois de la consommation foncière inscrite au SCOT (période de référence 2005-2015. La consommation foncière du PLUI était de 41 ha/an jusqu'en 2015, de 21 ha/an de 2016 à 2021 et sera de 12 ha/an de 2022 à 2035.

L'aménagement hydraulique de la zone à urbaniser est du ressort de l'aménageur qui devra limiter ses rejets dans le milieu naturel.

L'OAP donne quelques indications sur la gestion des eaux pluviales (limiter l'imperméabilisation et utlisation des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales).

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R506-3 (MERC-A-1) - Danielle - Merckeghem

Organisme : Mairie

Le 22/02/2022

Observation : avancement de la période d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUH2 : La commune souhaite que l'OAP soit reprise dans la période d'ouverture à l'urbanisation 2021-2025 afin que l'urbanisation ne soit pas complètement bloquée, d'autant qu'un promoteur s'est déjà engagé sur ce projet.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Ce point a été versé à l'enquête publique dans les délibérations de la CCHF. En effet, une réponse a été apportée dans l'annexe à la délibération d'arrêt de projet du 6 juillet 2021 dans les réponses aux remarques émises par les communes. L'adaptation de l'échéancier est bien prévu.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R527-3 (WATT-A-16) - Danielle - MERCKEGHEM

Organisme : Mairie

Le 21/02/2022

Observation : 3. Avancement de la période d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUH2 Les dernières parcelles constructibles au village ont toutes pu être vendues avant que le PLUI ne soit validé. À ce jour, il ne reste plus de terrain à bâtir en zone UD, ni au village, ni au Hameau de Lynck où, rappelons-le, elles ont été purement et simplement supprimées au prix de la doctrine des wateringues. La seule possibilité de développement urbain du village à court terme réside dans le secteur AUH2, route de Saint-Omer, repris dans les OAP (Orientations d'Aménagement Programmées) mais avec une période d'ouverture à l'urbanisation définie à 2026-2030. La commune souhaite que l'OAP soit reprise dans la période d'ouverture à l'urbanisation 2021-2025 afin que l'urbanisation ne soit pas complètement bloquée, d'autant qu'un promoteur s'est déjà engagé sur ce projet.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : MERCKEGHEM obs. 3 & 4.pdf, page 1 sur 1
Document : MERCKEGHEM obs. 2.pdf, page 1 sur 1
Document : MERCKEGHEM obs. 1.pdf, page 1 sur 1

RÉPONSE DE LA CCHF :

Ce point a été versé à l'enquête publique dans les délibérations de la CCHF. En effet, une réponse a été apportée dans l'annexe à la délibération d'arrêt de projet du 6 juillet 2021 dans les réponses aux remarques émises par les communes. L'adaptation de l'échéancier est bien prévu.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

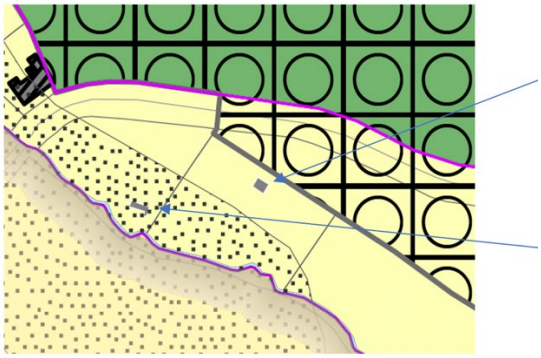
REGLEMENT

OBS C129-1 (BERG-B-04)

Date de dépôt : Le 27/01/2022

Lucie FOURNIER Chamonix Mont Blanc le 28 janvier 2022. Messieurs les membres de la commission d'enquête. Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre mis à l'enquête publique propose une modification de zonage du terrain sis 2313 route de Watten (commune de Merckeghem), propriété de l'indivision DEHAY.

Le classement proposé méconnait le fait que deux permis de construire ont été accordés sur ce terrain : le 13 février 1968 à M. Paul BOLLENGIER pour la construction d'un garage ; le 25 mai 1973 à M. Gustave DEHAY pour la construction d'un chalet (copies jointes). Il convient donc de considérer les droits conférés à l'époque par ces permis de construire. Si un reclassement total du terrain en zone naturelle devait être opéré, notamment sur la base des études de vulnérabilité aux inondations des coteaux des Wateringues, il conviendrait d'engager la procédure indemnitaire prévue par la loi à laquelle l'indivision DEHAY est en droit de prétendre. À défaut, il conviendrait d'envisager un classement reconnaissant l'enveloppe bâtie existante sans capacité d'extension, permettant le seul entretien du bâti existant (zone naturelle à l'exclusion des bâtiments existants, classés avec un zonage spécifique, à l'instar de nombreux PLU). Nous vous serions particulièrement reconnaissants de bien vouloir considérer cette situation particulière et de nous faire part des solutions qu'il vous semble possible d'envisager. Pour l'indivision DEHAY.



COMMENTAIRES DE LA CE :

L'indivision Dehay s'inquiète de la prise en compte des bâtiments existants au sein de la zone classée AP, 2313 route de Watten à Merckeghem et la capacité d'entretien des bâtiments existants dans le règlement de la zone.

RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone AP reconnaît les bâtiments existants pourvu qu'ils aient été régulièrement édifiés. Ce zonage ne remet pas en cause leur entretien.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

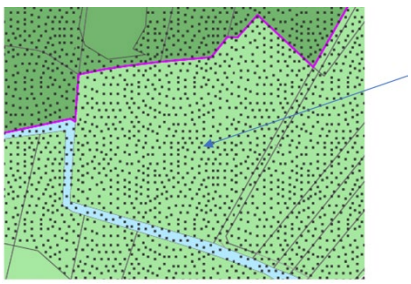
PATRIMOINE ERREUR

OBS @190-1 - Marie-Chantal - Millam

Le 11/02/2022

Objet : classement erroné

Observation : après étude du plan 2 (repérage du patrimoine) de la commune de Merckeghem, je constate que la parcelle cadastrée B 435 située sur la commune de Merckeghem à proximité de la motte féodale est classée pâture. Or cette dernière est une terre labourée depuis plus de 50 ans. Cette erreur avait déjà été signalée par la commune de Merckeghem lors de sa délibération par rapport au PLUi du 7 juin 2021, je cite : " deux pâtures sont répertoriées à proximité de la motte féodale alors qu'il s'agit de terre cultivée ". Je vous remercie donc de corriger cette erreur flagrante, qui peut être vérifiée par simple constatation terrain.



RÉPONSE DE LA CCHF :

La réponse à cape point a été versée à l'enquête publique dans les délibérations de la CCHF. En effet une réponse a été portée dans l'annexe à la délibération d'arrêt de projet du 6 juillet 2021 dans les réponses aux remarques émises par les communes. Le point sera vérifié et corrigé si nécessaire.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

RISQUES INONDATIONS – ZONES HUMIDES

OBS R451-2 (WORM-A-R30) - Christophe

Le 21/02/2022

Objet : SAGE

Observation : Le nouveau PLUI est rédigé sur la base de l'ancien SAGE et il n'est donc pas tenu compte des révisions et corrections d'erreurs effectuées pour le futur SAGE. ? Les zones inondables sont démesurément pessimistes surtout dans le scénario 3 avec pluies centennales pendant 8 jours, niveau de la mer à + 60 cm plus surcote de sécurité de 50 cm et panne électrique générale, donc sans station de pompage des wateringues. Ceci amène à classer sur Millam et Merckeghem des terrains en zone inondable par précaution, or même dans cette configuration, c'est impossible car leur côté est bien supérieur à 2 mètres alors que la côte du canal de la Colme n'est que de 1.85 mètre lors des précédents épisodes délicats de crues. Si le changement climatique s'avère exact, il y a donc nécessité de prévoir l'implantation de structures supplémentaires de retenues d'eau en amont et pompages en aval. ? De plus, il reste toujours l'écoulement gravitaire, en plus les sections des wateringues disposent de pompes d'appoint indépendantes fonctionnant avec des groupes thermiques autonomes. Une zone est classée zone inondable au lieu-dit « Bisterveld » le long de la route du Bistier sur Merckeghem alors qu'il s'agit d'un banc de sable surélevé. Il est aussi fait état d'une zone de débordement de wateringue au lieu-dit « les Garennes sur Millam ». Ceci est impossible du fait de leur altitude. ? Le bassin de décantation des VNF n° 14 sur Merckeghem n'est pas répertorié dans tous les documents. ? Il existe une discrimination dans le répertoire des zones humides, elles sont essentiellement constituées des prairies répertoriées à la PAC et exploitées par les agriculteurs, alors que les prairies détenues par des particuliers ne le sont pas et souvent sur le prétexte « prairie ». Ceci est très préjudiciable financièrement si l'exploitation doit y construire un bâtiment nécessaire à son activité, elle se retrouve contrainte à des mesures de compensations écologiques alors qu'elles ne sont pas nécessaires et crée une inégalité des agriculteurs face aux autres citoyens et acteurs économiques.

Pièce(s) jointes(s) : Télécharger la pièce jointe originale (20220221_18_6214f52249f94.jpg)

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors de la révision du SAGE, les cartes seront actualisées.
Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R232-1 (BOLL-A-8) - Fabien - Merckeghem

Le 12/02/2022

M. Couvreur agriculteur 1584 rue du Beaufort à Merckeghem conteste la délimitation de la zone inondable constatée 2017 qui couvre son exploitation et son corps de ferme.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Concernant les zones d'inondations constatées, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R506-1 (MERC-A-1) - Danielle - Merckeghem

Organisme : Mairie

Le 22/02/2022

Observation : Zones potentiellement soumises au risque inondation : La commune demande à ce que le périmètre
Des zones potentiellement inondables soit revu, ou au moins que la doctrine autorise les constructions à condition qu'elles soient relevées en conséquence.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R506-4 (MERC-A-1) - Danielle - Merckeghem

Organisme : Mairie

Le 22/02/2022
Observation : Cartographie des zones humides : la commune demande à ce que le périmètre défini fin 2018 soit retenu dans le cadre de la révision du SAGE du Delta de l'AA et pris en compte dans le PLUi.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors de la révision du SAGE, les cartes seront actualisées.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R527-1 (WATT-A-16) - Danielle - MERCKEGHEM
Organisme : Mairie
Le 21/02/2022
Observation : 1. Zones potentiellement soumises au risque inondation Le territoire de la commune de Merckeghem est fortement impacté par le zonage risque inondations, détaillé dans les cartes « pieds de coteaux de wateringues » et « canaux des wateringues », issues de l'étude HYDRATEC de 2013.Au point de vue urbain, les dernières parcelles constructibles du Hameau de Lynck ont été purement et simplement supprimées, à cause de ce risque potentiel d'inondation, jamais avéré jusqu'à ce jour. Cela freine le développement urbain du Hameau, alors que des constructions pourraient voir le jour sans aucun problème, avec une surélévation imposée. Que répondre à ces administrés qui ont vu leurs parcelles constructibles reclassées en zone agricole ? Des actions concrètes des services de l'État sont-elles prévues pour pallier ces éventuelles inondations ? (Voir fichier ci-dessous) Au point de vue agricole, le zonage du risques inondation lié aux wateringues a été établi sans concertation avec le monde agricole. Des contraintes lourdes s'imposent cependant à certaines exploitations qui ne pourront plus se développer. La commune demande à ce que le périmètre des zones potentiellement inondables soit revu, ou au moins que la doctrine autorise les constructions à conditions qu'elles soient surélevées en conséquence.
Document : MERCKEGHEM obs. 3 & 4.pdf, page 1 sur 1

3. Avancement de la période d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUH2

Les dernières parcelles constructibles au village ont toutes pu être vendues avant que le PLUI ne soit validé. A ce jour, il ne reste plus de terrain à bâtir en zone UD, ni au village, ni au Hameau de Lynck où, rappelons-le, elles ont été purement et simplement supprimées au prix de la doctrine des wateringues.

La seule possibilité de développement urbain du village à court terme réside dans le secteur AUH2, route de Saint-Omer, repris dans les OAP (Orientations d'Aménagement Programmées) mais avec une période d'ouverture à l'urbanisation définie à 2026-2030.

La commune souhaite que l'OAP soit reprise dans la période d'ouverture à l'urbanisation 2021-2025 afin que l'urbanisation ne soit pas complètement bloquée, d'autant qu'un promoteur s'est déjà engagé sur ce projet.

Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation

Nom du site	Période d ouverture à l'urbanisation			
	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035
Site de la route de St-Omer			X	

4. Cartographies des zones humides

En décembre 2018, la commune avait transmis une cartographie rectifiée des zones humides auprès du SAGE du Delta de l'Aa. Il s'avère que ces modifications n'ont pas été reprises dans la cartographie des zones humides qui ne correspond pas à la réalité.

La commune demande donc à ce que le périmètre défini fin 2018 soit retenu dans le cadre de la révision du SAGE du Delta de l'Aa et pris en compte dans le PLUI.

REMARQUES ENQUÊTE PUBLIQUE PLUI

1. Zones potentiellement soumises au risque inondation

Le territoire de la commune de Merckeghem est fortement impacté par le zonage risque inondations, détaillé dans les cartes « pieds de coteaux de wateringues » et « canaux des wateringues », issues de l'étude HYDRATEC de 2013.

Au point de vue urbain, les dernières parcelles constructibles du Hameau de Lynck ont été purement et simplement supprimées, à cause de ce risque potentiel d'inondation, jamais avéré jusqu'à ce jour. Cela freine le développement urbain du Hameau, alors que des constructions pourraient voir le jour sans aucun problème, avec une surélévation imposée. Que répondre à ces administrés qui ont vu leurs parcelles constructibles reclassées en zone agricole ? Des actions concrètes des services de l'État sont-elles prévues pour parcelle à ces éventuelles inondations ? (voir plan ci-dessous)

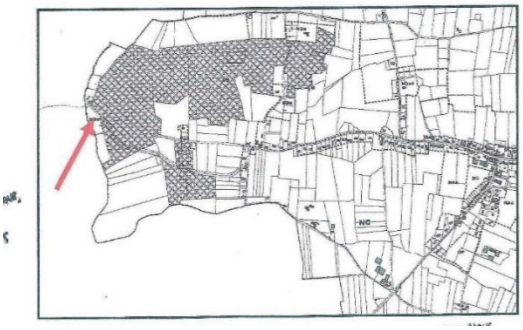
2. Demande de classement de parcelles en STECAL

De nombreux terrains de loisirs disséminés sur le territoire de la commune, autrefois classés en zone NDa et NDb, seront reclassés en zone NPP, NPT ou A ne permettant plus l'installation de mobil home, chalet ou caravane, tel que c'est le cas encore aujourd'hui. Ces terrains de loisirs ne seront donc plus vendables en tant que tel et auront vocation à être abandonnés avec le temps...

Deux parcelles mériteraient cependant d'être classés en STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) : Section C621 et C43, situées à la limite avec la commune de MILLAM, à l'extrémité du périmètre du site inscrit « Le Galgberg ». En effet, ces parcelles sont en vente depuis quelques années et suscitent la convoitise de nombreux acquéreurs potentiels à l'effet d'y développer un projet touristique de faible capacité (Tiny House, roulotte ou cabane par exemple).

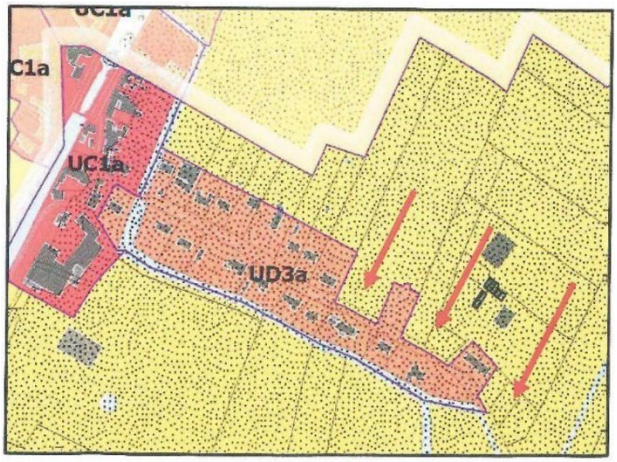
C'est un secteur qui se prêterait parfaitement à ce type de projet, à la lisière du bois, et à proximité directe de la Chapelle Sainte Mildrède de Millam. La commune pourrait exiger un cahier des charges respectueux du cadre et de l'environnement.

La commune demande donc le classement de ces parcelles en STECAL (voir plan joint)



Au point de vue agricole, le zonage du risques inondation lié aux wateringues a été établi sans concertation avec le monde agricole. Des contraintes lourdes s'imposent cependant à certaines exploitations qui ne pourront plus se développer.

La commune demande à ce que le périmètre des zones potentiellement inondables soit revu, ou au moins que la doctrine autorise les constructions à conditions qu'elles soient surélevées en conséquences.

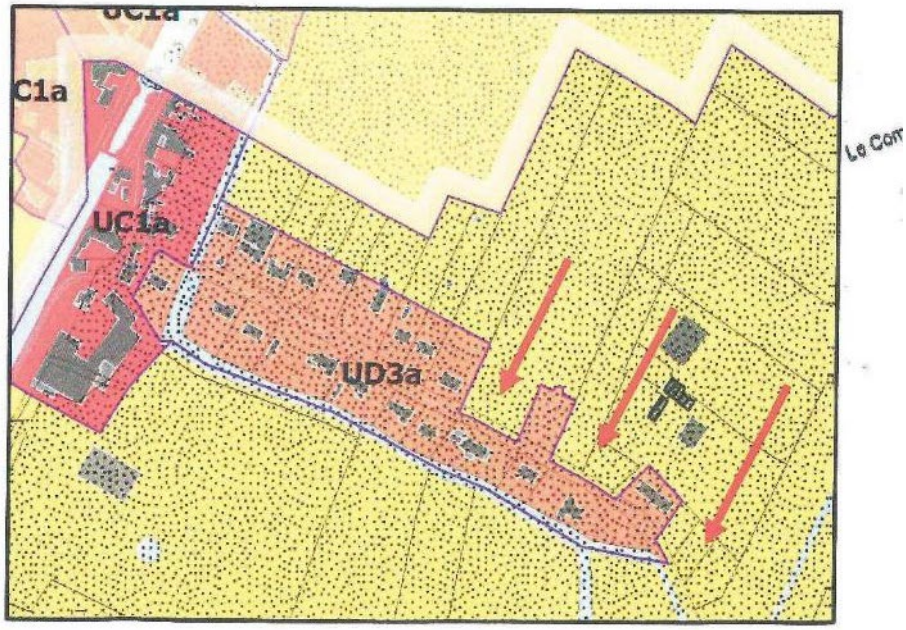


REMARQUES ENQUÊTE PUBLIQUE PLUi

1. Zones potentiellement soumises au risque inondation

Le territoire de la commune de Merckeghem est fortement impacté par le zonage risque inondations, détaillé dans les cartes « pieds de coteaux de wateringues » et « canaux des wateringues », issues de l'étude HYDRATEC de 2013.

Au point de vue urbain, les dernières parcelles constructibles du Hameau de Lynck ont été purement et simplement supprimées, à cause de ce risque potentiel d'inondation, jamais avéré jusqu'à ce jour. Cela freine le développement urbain du Hameau, alors que des constructions pourraient voir le jour sans aucun problème, avec une surélévation imposée. Que répondre à ces administrés qui ont vu leurs parcelles constructibles reclassées en zone agricole ? Des actions concrètes des services de l'État sont-elles prévues pour parcelle à ces éventuelles inondations ? (voir plan ci-dessous)



Au point de vue agricole, le zonage du risques inondation lié aux wateringues a été établi sans concertation avec le monde agricole. Des contraintes lourdes s'imposent cependant à certaines exploitations qui ne pourront plus se développer.

La commune demande à ce que le périmètre des zones potentiellement inondables soit revu, ou au moins que la doctrine autorise les constructions à conditions qu'elles soient surélevées en conséquences.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R527-4 (WATT-A-16) - Danielle - MERCKEGHEM
Organisme : Mairie
Le 21/02/2022
Observation :
4. Cartographie des zones humides. En décembre 2018, la commune avait transmis une cartographie rectifiée des zones humides auprès du SAGE du Delta de l'Aa. Il s'avère que ces modifications n'ont pas été reprises dans la cartographie des zones humides qui ne correspond pas à la réalité. La commune demande donc à ce que le périmètre défini fin 2018 soit retenu dans le cadre de la révision du SAGE du Delta de l'Aa et pris en compte dans le PLUI.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors d'une révision du SAGE, les cartes seront actualisées.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

PATRIMOINE

R451-1 (WORM-A-R30) - Christophe
Le 21/02/2022
La chapelle sise à Merckeghem à la limite entre Merckeghem et Millam au 290, chemin de l'Abbesse 59143 Millam a été oubliée dans l'inventaire.
Pièce(s) jointes(s) :

RÉPONSE DE LA CCHF :
Ce point sera vérifié et corrigé si nécessaire

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

ZNT

OBS R451-3 (WORM-A-R30) - Christophe
Le 21/02/2022
Observation : Les ZNT ne sont pas prises en compte dans leur signification de contraintes vis-à-vis des cahiers des charges des fournisseurs de denrées alimentaires et d'obligation de sécurité alimentaire. ? La notion de diversification agricole n'est pas retenue pour certains projets agricoles en notion de tourisme et commerce et de ce fait, n'est pas conforme au Droit Français et Européen.
Pièce(s) jointes(s) :
Télécharger la pièce jointe originale (20220221_18_6214f52249f94.jpg)
Télécharger la pièce jointe originale (20220221_17_6214f51ecdd5d.jpg)

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les ZNT et les cahiers des charges des fournisseurs de denrées ne sont pas du ressort du PLUi.

Concernant la diversification agricole, le PLUI est conforme. Le règlement sera d'ailleurs précisé sur ce point conformément aux remarques de la chambre d'agriculture. Le commerce de produits locaux et la réalisation de gîtes notamment sont bien prévus pour les bâtiments identifiés au plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

ZONAGE

OBS R506-2 (MERC-A-1) - Danielle - Merckeghem

Organisme : Mairie

Le 22/02/2022

Observation : - Demande de classement de parcelles en STECAL : C 621 et C43.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Pas de projet présenté permettant de créer un STECAL. Quelle serait la vocation de ce STECAL ?

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R540-1 (BERG-A-21) - - MERCKEGHEM

Le 22/02/2022

Objet : Déclassement en AP - Perte de valeur

Observation : DEHAY Ep MASSET Michèle - FOURNIER Lucie. Nos terrains situés à Merckeghem 2313 RD 226 seraient déclassés en zone AP. Actuellement il existe sur les terrains deux bâtiments dont les permis de construire ont été établis en 1968 et 1073.Ces terrains ont une certaine valeur mais si les terrains sont déclassés, automatiquement la valeur ne sera plus la même. Je pense qu'il conviendrait d'engager la procédure indemnitaire prévue par la loi à laquelle l'indivision DEHAY est en droit de prétendre. Faire des travaux de réhabilitation des bâtiments sont-ils envisageables' Y-a-t-il des conditions' ?

RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone AP reconnaît les bâtiments existants pourvu qu'ils aient été régulièrement édifiés. Ce zonage ne remet pas en cause leur entretien.

Le règlement de la zone agricole prévoit :

- l'extension de la construction principale dans la limite de 25% de la surface de plancher, à la date d'approbation du PLUI
- Les annexes sur la même unité foncière qu ela construction principale dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et implantées à moins de 25 m de la construction principale.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R541-1 (BERG-A-22) - Isabelle - SECLIN

Le 22/02/2022

Observation : Contributeur professionnel en recherche de renseignements sur les communes de SOCX et MERCKEGHEM en vue de vérifier les contraintes d'aménagement. Venue chercher des renseignements sur la procédure du PLUi en cours. Souhaitait connaitre la date d'approbation prévisionnelle

RÉPONSE DE LA CCHF :

La date d'approbation est prévue au début de l'été 2022.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

22. MILLAM

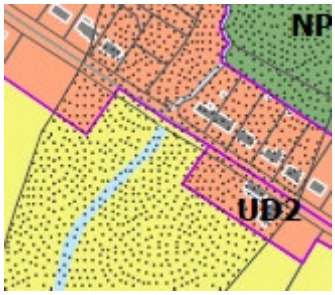
ESPACE URBANISE

OBS R33-1 (WORM-A-4) - MEEZEMAECKER

Le 22/01/2022

Monsieur François MEEZEMAECKER demande à ce que la totalité du front à rue de la parcelle ZB 43 soit maintenue constructible

RÉPONSE DE LA CCHF :



Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Millam a dépassé le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande. Au regard de potentiel risque d'inondation et de la remarque n°515-1 de Madame le Maire de Millam, la la zone UD2 sera réduite.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R33-2 (WORM-A-4) - MEEZEMAECKER

Le 22/01/2022

Monsieur François MEEZEMAECKER demande à ce que les fronts à rue des parcelles OB 8 et OB 469 soient déclarées constructibles

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Millam a dépassé le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande. Au regard de potentiel risque d'inondation et de la remarque n°515-1 de Madame le Maire de Millam, la la zone UD2 sera réduite.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS C53-1 (BERG-B-03) - STERCKEMAN - MILLAM

Le 27/01/2022

Malgré mes réclamations successives auprès des différents maires de MILLAM au sujet du POS de 1982, mon terrain n'est toujours pas constructible. Hors les voisins en face et de chaque côté ont construit. Monsieur BURIE maire a même implanté un lotissement à MILLAM sans que cela ne pose de problème. Alors pourquoi mon terrain est laissé en zone NC.

Pièces jointes : différents courriers (en copie) au maire de Millam et au président de la CCHF ainsi qu'une photo de la parcelle concernée.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Millam a dépassé le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

ZONE INONDABLE – ZONE HUMIDE

OBS R61-1 (WATT-A-6) - Jean-Luc - MILLAM

Le 27/01/2022

Incidence de classement en zone inondable, zone humide, doctrine "pieds de coteaux" et "doctrine Wateringues"

Déposera une contribution écrite à la prochaine permanence.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors de la révision du SAGE, les cartes seront actualisées.

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse, toutefois une démarche pourrait être entreprise par la CCHF consistant à aider les propriétaires aux démarches d'études pédologiques afin de confirmer ou non l'identification «zone humide ».

OBS @137-1 - ELLEBOODE Annick - Millam

Le 07/02/2022

J'ai découvert dans le dernier projet du PLUI que notre maison 1770 route de Bourbourg à MILLAM, Parcelle 1151-1152 - 1426 et 1428 est mis en zone inondable. Ce que je conteste. Depuis 30 Ans que nous y habitons, nous n'avons jamais été inondé malgré des saisons très pluvieuses. Vous avez pris des données de l'ancien « sage » qui se termine certainement en 2022 et dans le nouveau « sage », nous ne sommes plus classés en zone inondable, ce dernier va remplacer l'ancien cette année, c'est inacceptable, d'un côté le nouveau sage ne nous considère pas en zone inondable et vous dans le PLUI vous ne preniez pas ces données en compte. Inacceptable car vous dévaluez nos biens, conséquences pour nos assurances, etc.…De plus, nous avons un système de wateringue opérationnel avec les pompes. Le niveau du canal de grand gabarit est de 1 mètre à 1,20 mètre et notre terrain est à 2,20 mètres environ. Merci de bien vouloir laisser nos parcelles en zone non inondables,

RÉPONSE DE LA CCHF :

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS C193-1 (BERG-B-10) - Annick

Le 10/02/2022

J'ai découvert dans le nouveau plan du PLUi que notre maison 1770 route de Bourbourg à MILLAM sous le cadastre, parcelles 1151,1152, 1426 et 1428 est mis en zone inondable, ce que je conteste. Depuis 30 ans que nous habitons cette demeure nous n'avons jamais été inondé, malgré des saisons très pluvieuses. Vous avez pris des données de l'ancien "SAGE" qui se termine certainement cette année 2022. Dans le nouveau "SAGE" nous ne sommes plus classés en zone inondable, ce dernier va remplacer l'ancien en fin d'année. C'est inacceptable, d'un côté le nouveau "SAGE" ne nous considère pas en zone inondable et vous dans le PLUi, vous ne prenez pas en compte ces données. Inacceptable, car vous dévaluez nos biens, conséquence pour nos assurances, etc..De plus, nous avons un système de wateringues opérationnel avec les pompes. Le niveau du canal de grand gabarit est de 1 mètre à 1,06 mètre, notre terrain est 2,20 mètres minimum. Nous ne faisons pas parti du versant de Merckeghem car les eaux de celui-ci sont récupérées par le Berdych qui s'écoule en aval, zone non inondable…/....

RÉPONSE DE LA CCHF :

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS @251-1 - MONTHE Céline - Millam

Le 15/02/2022

Notre propriété est placée au bac de Millam le long du canal de Millam, je suis passée jeudi dernier à l'antenne de Watten pour obtenir des informations, ce que j'ai obtenu. Je vous soumets mon incompréhension du passage de cette zone en inondable au vu du risque très minime que m'a indiqué l'agent sur place. Je trouve que le passage en zone inondable aura un impact trop important sur le prix, l'assurance, des propriétés par rapport au risque d'inondation. Merci de bien vouloir prendre en compte ma requête. Céline MONTHE

RÉPONSE DE LA CCHF :

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS O327-1 - - Millam

Le 15/02/2022

Madame DAGNIAUX souhaite avoir des éclaircissements concernant l'indication zone inondable attribuée à une partie du lotissement de l'Issel à Millam, dont son habitation. Elle souhaite avoir des explications avant de contester cette décision qui aurait un impact sur le prix de son habitation suite à ce nouveau PLU. Il lui a été précisé que le risque mentionné était sensibilité aux eaux de ruissellement mais non zone inondable. Il a été confirmé que d'après les éléments cartographiques, le lotissement était concerné par une zone humide remarquable au niveau du SAGE.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

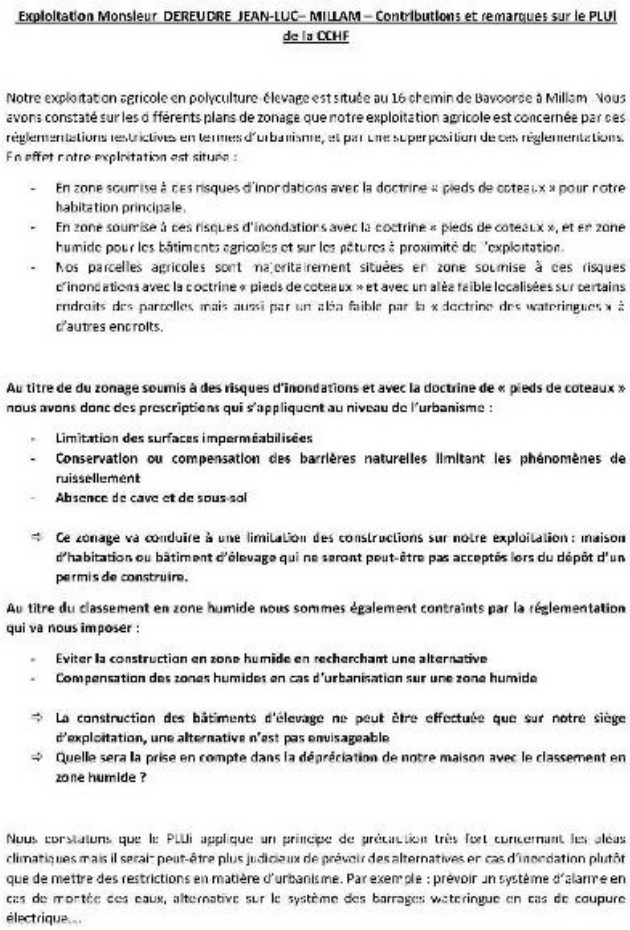
OBS @344-1 - DEREUDRE Jean-Luc - Millam

Le 20/02/2022

Exploitation Monsieur DEREUDRE JEAN-LUC- MILLAM - Notre exploitation agricole en polyculture-élevage est située au 16 chemin de Bavoorde à Millam. Nous avons constaté sur les différents plans de zonage que notre exploitation agricole est concernée par déréglementations restrictives en termes d'urbanisme, et par une superposition de ces réglementations. En effet notre exploitation est située : En zone soumise à des risques d'inondations avec la doctrine « pieds de coteaux » pour notre habitation principale. En zone soumise à des risques d'inondations avec la doctrine « pieds de coteaux », et en zone humide pour les bâtiments agricoles et sur les pâtures à proximité de l'exploitation. Nos parcelles agricoles sont majoritairement situées en zone soumise à des risques d'inondations avec la doctrine « pieds de coteaux » et avec un aléa faible localisées sur certains endroits des parcelles mais aussi par un aléa faible par la « doctrine des WAETERINGUES» à d'autres endroits. Au titre de du zonage soumis à des risques d'inondations et avec la doctrine de« pieds de coteaux» nous avons donc des prescriptions qui s'appliquent au niveau de l'urbanisme :Limitation des surfaces imperméabilisées Conservation ou compensation des barrières naturelles limitant les phénomènes de ruissellement Absence de cave et de sous-sol:> Ce zonage va conduire à une limitation des constructions sur notre exploitation : maison d'habitation ou bâtiment d'élevage qui ne seront peut-être pas acceptés lors du dépôt d'un permis de construire. Au titre du classement en zone humide nous sommes également contraints par la réglementation qui va nous imposer: Éviter la construction en zone humide en recherchant une alternative Compensation des zones humides en cas d'urbanisation sur une zone humide:> La construction des bâtiments d'élevage ne peut être effectuée que sur notre siège d'exploitation, une alternative n'est pas envisageable:> Quelle sera la prise en compte dans la dépréciation de notre maison avec le classement en zone humide ?Nous constatons que le PLUi applique un principe de précaution très fort concernant les aléas climatiques mais il serait peut-être plus judicieux de prévoir des alternatives en cas d'inondation plutôt que de mettre des restrictions en matière d'urbanisme. Par exemple : prévoir un système d'alarme en cas de montée des eaux, alternative sur

le système des barrages wateringue en cas de coupure électrique ....De plus, nous ne comprenons pas pourquoi nous sommes situés en zone potentiellement inondable alors que d'autres secteurs proches de notre exploitation ne sont pas situés en zone potentiellement inondable. De plus, nous pouvons affirmer que le canal de la Haute Colme, situé à côté de notre exploitation a débordé qu'une seule fois en plus de 100 ans est cela a été voulu par les allemands (contexte de la guerre 1935 à 1945 et à cette époque le canal était de petite taille puis c'est après quel élargissement est arrivé pour passer au grand gabarit européen (largeur de 52 m). Nous comprenons qu'il existe un risque d'inondation, mais, il reste minime dans notre secteur, la réglementation qui en découle va être d'autant plus contraignante pour notre exploitation. Nous avons par ailleurs contribué sur notre exploitation à une limitation de l'imperméabilisation des sols par l'implantation de nombreux arbres à fruits, par le non-retournement des prairies, l'implantation des haies sur nos pâtures ; il s'agit de mesures qui permettent réellement de contribuer à limiter le risque d'inondation. Nous nous interrogeons également sur les études menées pour déterminer les zones humides et inondables, en effet, aucun prélèvement dans les sols n'a été effectué sur nos parcelles pour étudiera typologie de nos sols. De plus, nous ne comprenons pas comment nos parcelles agricoles peuvent être classées en zone humide alors même que certaines mares, étangs et même méthaniseurs ne sont pas classées en zone humide dans un secteur proche sans se poser la question de leurs évacuations. Nous sommes une petite exploitation agricole avec des vaches laitières, les acquisitions foncières dans ce secteur sont difficiles en raison de la forte pression foncière et la spéculation foncière, ce classement en zone humide et en risque d'inondation conduit à de nouvelles contraintes pour le développement de notre exploitation. De plus, nous avons des enfants qui vont reprendre l'exploitation par la suite, nous souhaitons donc pouvoir leur assurer une pérennité de l'exploitation. Monsieur le commissaire enquêteur, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération nos prescriptions : Revoir le zonage établi pour les risques d'inondations et la doctrine des pieds de coteaux (zonage sur le territoire trop vaste et non justifié du point de vue du risque réel).Revoir et supprimer le classement en zone humide et susceptible d'être inondable de notre exploitation et de nos pâtures pour les parcelles A339, A338, A345, A337, A1293 et A 1353).

Document : PLUI 2022.pdf, page 1 sur 2



Exploitation Monsieur DEREUDRE JEAN-LUC– MILLAM – Contributions et remarques sur le PLUI de la CCHF

Notre exploitation agricole en polyculture élevage est située au 16 chemin de Bavoorse à Millam. Nous avons constaté sur les différents plans de zonage que notre exploitation agricole est concernée par des réglementations restrictives en termes d'urbanisme, et par une superposition de ces réglementations. En effet notre exploitation est située :

- En zone soumise à des risques d'inondations avec la doctrine « pieds de coteaux » pour notre habitation principale.
- En zone soumise à des risques d'inondations avec la doctrine « pieds de coteaux », et en zone humide pour les bâtiments agricoles et sur les pâtures à proximité de l'exploitation.
- Nos parcelles agricoles sont majoritairement situées en zone soumise à des risques d'inondations avec la doctrine « pieds de coteaux » et avec un aléa faible localisées sur certains endroits des parcelles mais aussi par un aléa faible par la « doctrine des wateringues » à d'autres endroits.

Au titre de du zonage soumis à des risques d'inondations et avec la doctrine de « pieds de coteaux » nous avons donc des prescriptions qui s'appliquent au niveau de l'urbanisme :

- **Limitation des surfaces imperméabilisées**
- **Conservation ou compensation des barrières naturelles limitant les phénomènes de ruissellement**
- **Absence de cave et de sous-sol**

⇨ **Ce zonage va conduire à une limitation des constructions sur notre exploitation : maison d'habitation ou bâtiment d'élevage qui ne seront peut-être pas acceptés lors du dépôt d'un permis de construire.**

Au titre du classement en zone humide nous sommes également contraints par la réglementation qui va nous imposer :

- **Eviter la construction en zone humide en recherchant une alternative**
- **Compensation des zones humides en cas d'urbanisation sur une zone humide**

⇨ **La construction des bâtiments d'élevage ne peut être effectuée que sur notre siège d'exploitation, une alternative n'est pas envisageable**

⇨ **Quelle sera la prise en compte dans la dépréciation de notre maison avec le classement en zone humide ?**

Nous constatons que le PLUi applique un principe de précaution très fort concernant les aléas climatiques mais il serait peut-être plus judicieux de prévoir des alternatives en cas d'inondation plutôt que de mettre des restrictions en matière d'urbanisme. Par exemple : prévoir un système d'alarme en cas de montée des eaux, alternative sur le système des barrages wateringue en cas de coupure électrique...

Document : PLUI 2022.pdf, page 2 sur 2

RÉPONSE DE LA CCHF :

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors de la révision du SAGE, les cartes seront actualisées.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse, toutefois une démarche pourrait être entreprise par la CCHF consistant à aider les propriétaires aux démarches d'études pédologiques afin de confirmer ou non l'identification «zone humide ».

OBS R451-2 (WORM-A-R30) - Christophe

Le 21/02/2022

Le nouveau PLUI est rédigé sur la base de l'ancien SAGE et il n'est donc pas tenu compte des révisions et corrections d'erreurs effectuées pour le futur SAGE.? Les zones inondables sont démesurément pessimistes surtout dans le scénario 3 avec pluies centennales pendant 8 jours, niveau de la mer à + 60 cm plus surcote de sécurité de 50 cm et panne électrique générale, donc sans station de pompage des wateringues. Ceci amène à classer sur Millam et Merckeghem des terrains en zone inondable par précaution, or même dans cette configuration, c'est impossible car leur côté est bien supérieur à 2 mètres alors que la côte du canal de la Colme n'est que de 1.85 mètre lors des précédents épisodes délicats de crues. Si le changement climatique s'avère exact, il y a donc nécessité de prévoir l'implantation de structures supplémentaires de retenues d'eau en amont et pompages en aval.? De plus, il reste toujours l'écoulement gravitaire, en plus les sections des wateringues disposent de pompes d'appoint indépendantes fonctionnant avec des groupes thermiques autonomes. Une zone est classée zone inondable au lieu-dit « Bisterveld » le long de la route du Bistier sur Merckeghem alors qu'il s'agit d'un banc de sable surélevé. Il est aussi fait état d'une zone de débordement de wateringue au lieu-dit « les Garennes sur Millam ». Ceci est impossible du fait de leur altitude.? Le bassin de décantation des VNF n° 14 sur Merckeghem n'est pas répertorié dans tous les documents.? Il existe une discrimination dans le répertoire des zones humides, elles sont essentiellement constituées des prairies répertoriées à la PAC et exploitées par les agriculteurs, alors que les prairies détenues par des particuliers ne le sont pas et souvent sur le prétexte « prairie ». Ceci est très préjudiciable financièrement si l'exploitation doit y construire un bâtiment nécessaire à son activité, elle se retrouve contrainte à des mesures de compensations écologiques alors qu'elles ne sont pas nécessaires et crée une inégalité des agriculteurs face aux autres citoyens et acteurs économiques.

Télécharger la pièce jointe originale (20220221_18_6214f52249f94.jpg)
Télécharger la pièce jointe originale (20220221_17_6214f51ecdd5d.jpg)

OBS C512-1 (BERG-B-14) - OLIVIER - MILLAM

Le 22/02/2022

Une enquête se déroule actuellement et jusque le 22 février 22 sur les zones humides. Je tiens donc à vous signaler que ma parcelle ZC15, situé rue Pauvre Straete, contre mon corps de ferme, a été mise en zone humide par erreur, car en réalité elle n'est absolument pas humide. Je rappelle que je suis situé sur le haut de MILLAM, sur des terrains limoneux, peu argileux et donc filtrants. Cette parcelle a été mise en culture avant mon installation en 1984. Avant cette date, c'était une pâture qui permettait un bétail de la ferme de se nourrir. Je ne comprends donc pas pour quelle raison cette parcelle a été mise en zone humide, car située en hauteur, ne présente pas de zone de stagnation d'eau, ni difficulté d'humidité pour les cultures agricoles. D'autre part, j'ai également constaté que ma parcelle B66, petite parcelle de 0ha90, avait été mise en zone humide. Cette parcelle a toujours été cultivée depuis mon installation, « drainée » ?, mais à l'extrémité, subit les débordements hivernaux de la Waeteringues. Il y a donc une surface sur 10 à 15m inondée par débordement uniquement. Mais toute la parcelle ne doit pas être en zone humide !!!!J'ai vu votre article sur internet où vous indiquez que certaines parcelle sont mises en zone humide alors que en réalité il n'y a pas lieu de les mettre. C'est le cas de ces 2 parcelles : la ZD 15 et la B66?/?NB : C'est surement suite à des rivalités entre agriculteurs de Millam liées au remembrement que l'ancien président de syndicat aurait fait un peu n'importe quoi sur les terres qui ne lui appartiennent pas. En effet le mari de Mme le maire se trouve également rue Pauvre Straete et bien évidemment avec aucun terrain en zone humide !!!

OBS R530-1 (WATT-A-19) - Jean-Christophe - WATTEN

Le 21/02/2022 ,

Agriculteurs éleveurs, constatent avec surprise que la plupart des prairies sont en zone humide sur MILLAM alors que les prairies B64 et B65, supporte des épandages en début d'année quand il n'y a pas possibilité d'épandre sur d'autres parcelles. Nous contestons cette qualification et demandons de revenir à la dénomination identique aux parcelles A61, A62 et A63 qui sont étrangement classées différemment.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors de la révision du SAGE, les cartes seront actualisées.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse, toutefois une démarche pourrait être entreprise par la CCHF consistant à aider les propriétaires aux démarches d'études pédologiques afin de confirmer ou non l'identification «zone humide ».

RENSEIGNEMENT ET AVIS SUR PLUI

OBS OBS R66-1 (WATT-A-09) - Christophe - MILLAM

Le 27/01/2022 : Le contributeur est venu chercher des renseignements sur le règlement en zone UD1. Souhait d'abattre un chalet provisoire pour édifier une habitation.

OBS R216-1 (WATT-A-9) - Thierry, - MILLAM,

Le 10/02/2022 ,

Je souhaite avoir confirmation de la surface de plancher constructible sur la parcelle ZB 119 aujourd'hui occupé par des bâtiments d'élevages.

RÉPONSE DE LA CCHF : En zone UD2 il n'y a pas de règle concernant l'emprise au sol.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

CHANGEMENT DE DESTINATION

OBS R91-1 (WORM-A-R7) -

Le 01/02/2022,

Monsieur VANDERHAEGHE Jean-Rémy : La parcelle A1410, lieu-dit le village, la parcelle est classée boisée dans le cadre du repérage du patrimoine, or celle-ci est cultivée depuis plus de 30 ans. Merci de changer le classement en zone labourable.

2) La parcelle ZB52 est considérée comme sensible au ruissellement Merci de réévaluer la parcelle.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Pour le point 1, vérification sera faite et corrigée si nécessaire.

Pour la point 2 , concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS OBS R91-2 (WORM-A-R7) -

Le 01/02/2022,

Monsieur VANDERHAEGHE Jean-Rémy3) Le corps de ferme sis 127 rue de la Brasserie, à Millam, en plein centre du village ne dispose plus de terrain constructible, et ne me permet plus aucun aménagement supplémentaire au sein de l'exploitation et du jardin (ZA 164) Merci de remédier au classement.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Millam a dépassé le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS @138-1 - DEVYNCK XAVIER - Warhem

Le 07/02/2022

Je vous écris ce jour en tant que coindivisaire de la parcelle A1405 située dans le village de MILLAM. Cette parcelle était jusqu'alors classée en zone constructible et nous travaillons actuellement avec le notaire pour vendre cette parcelle à un lotisseur, suite à une succession. Le nouveau PLUI exclu cette parcelle de la zone constructible alors qu'elle est située dans l'extra centre du village, à proximité de la mairie, de l'église, etc.…Nous vous demandons de bien vouloir reconsidérer le classement de cette parcelle.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Millam a dépassé le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS @140-1 - Toulouse Marie Noelle - Leffrinckoucke

Le 08/02/2022

Je demande que la parcelle A1405 sur la commune de Millam conserve son statut de parcelle constructible.

OBS @143-1 - Toulouse Marie Noelle - Leffrinckoucke

Le 08/02/2022

MILLA Je vous écris ce jour en tant que coindivisaire de la parcelle A1405 située dans le village de MILLAM. Cette parcelle était jusqu'alors classée en zone constructible et nous travaillons actuellement avec le notaire pour vendre cette parcelle à un lotisseur, suite à une succession. Le nouveau PLUI exclu cette parcelle de la zone constructible alors qu'elle est située dans l'extra centre du village, à proximité de la mairie, de l'église, etc.…Nous vous demandons de bien vouloir reconsidérer le classement de cette parcelle.

RÉPONSE DE LA CCHF :

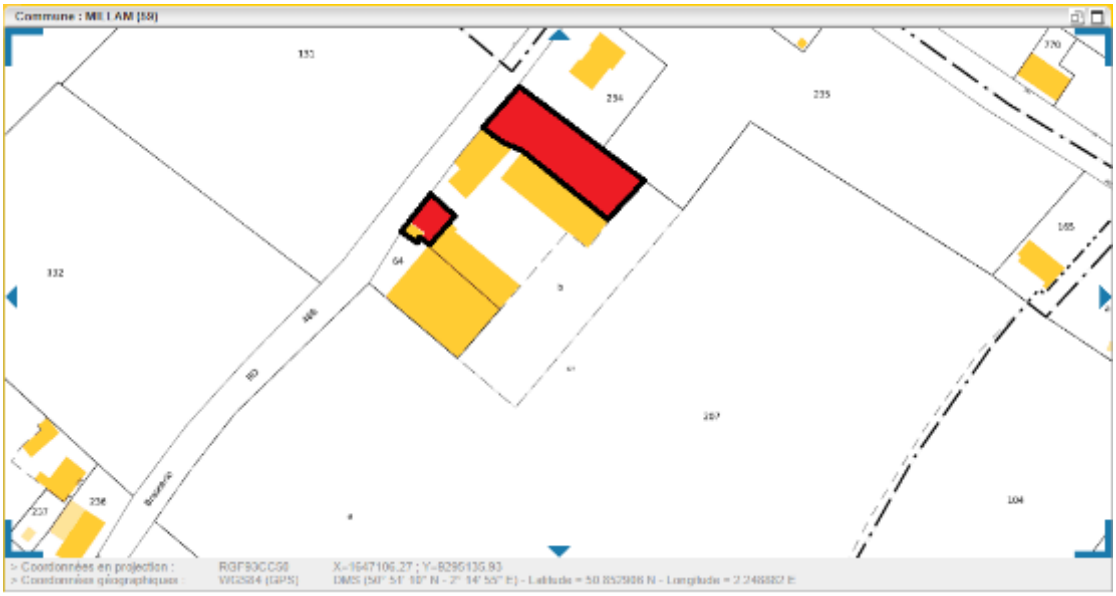
Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Millam a dépassé le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS @346-1 - VANDERHAEGHE Guy et Marie Martine

Le 20/02/2022

Merci de "remettre" le cops de ferme (127 rue de la brasserie, 59143 Millam) en terrain constructible comme il l'était précédemment.ci joint, le plan indiquant le terrain à réhabiliter en constructible (couleur rouge).



RÉPONSE DE LA CCHF :

Par principe, il a été retenu de laisser dans la zone agricole les exploitations en cours d'activité et de les exclure de la zone mixte habitat.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R517-1 (MILL-A-2) - Jean Marie - MILLAM

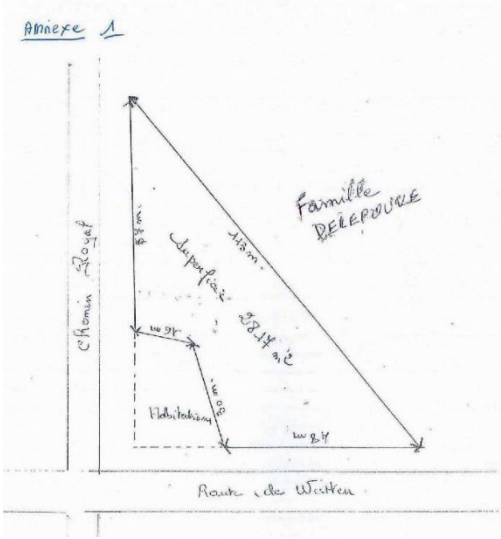
Le 15/02/2022 ,

Je suis propriétaire d'une petite parcelle de terre d'une contenance de 2817 m2, référencée "ZA 196 P". Elle se situe à l'angle de la route de WATTEN et du chemin Royal desservi par l'électricité, l'eau, le téléphone et le tout à l'égout. Cette parcelle est difficilement exploitable en terre agricole étant donné sa petite surface et sa configuration (5 angles dont 2 de moins de 25°) carrée, je souhaiterai que ce terrain puisse changer de destination et devenir constructible. La famille DELEPOUVE, propriétaire du champ limitrophe à repries ses terres pour les exploiter eux même, de ce fait notre parcelle devient inexploitable avec le matériel d'aujourd'hui. En vous remerciant, Madame la commissaire, Madame le Maire, pour l'attention que vous porterez à ma demande, je vous prie de croire en mes sentiments les meilleurs.

Pièce(s) jointe(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (MILLAM annexe 1.pdf)

Document : MILLAM annexe 1.pdf, page 1 sur 1



RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Millam a dépassé le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

PATRIMOINE

OBS R451-1 (WORM-A-R30) - Christophe

Le 21/02/2022 ,

Retranscription : La chapelle sise à Merckeghem à la limite entre Merckeghem et Millam au 290, chemin de l'Abbesse 59143 Millam a été oubliée dans l'inventaire.

Télécharger la pièce jointe originale (20220221_18_6214f52249f94.jpg)
Télécharger la pièce jointe originale (20220221_17_6214f51ecdd5d.jpg)

RÉPONSE DE LA CCHF : Ce point sera vérifié et corrigé si nécessaire.

COMMENTAIRES DE LA CE :

La commission prend acte de la réponse

OBS R515-1 (MILL-A-1) - Marie-Andrée - MILLAM

Le 15/02/2022 ,

Dans le rapport de présentation du PLUI élaboré par la CCHF et l'AGUR partie 3/5 pages 88 et 89 concernant MILLAM :

1) les sièges d'exploitation ne sont pas tous répertoriés :- COOCHE Vincent 173 rue de MERCKEGHEM,- COOCHE Raphael 197 rue de MERCKEGHEM,- DAMBRICOURT Guy 1080 route de WATTEN,- DEREUDRE Jean-Luc 16 rue de Bavoorde,- GEORGE Dominique 1871 rue du Middelbrouck,- LUYSSAERT Christophe 290 rue de l'Abresse,- MEESEMACKER François 443 rue de l'église,- PORTEMAN Olivier 1906 Rue Pauvre Straete,- VANDERHAEGHE Jean- Remi 127 rue de la Brasserie,- VANLICHTERVELDE Jérôme 1209 Rue Pauvre Straete,- STERCKEMAN Matthieu 578 route de Watten,

2) Hangar situé au 750 rue de Lederzeele n'est pas une exploitation agricole : Monsieur COOCHE Emmanuel, loue une partie à monsieur SANTOS "Exploitant en carcasses automobiles". Les anciens bureaux de l'activité antérieure de M. COOCHE ont été transformés en logements, et le reste du hangar sert de stockage.

3) Zone "mill 1-RV" située au 390 rue de la Brasserie n'est pas une exploitation agricole : c'est un ensemble de hangars commerciaux servant de stockage et de plateforme d'entretien de véhicules de courses automobile. Dans cette zone, il y a le projet de 1 voire 2 logements.

4) Zone "mill 4-RV" située également au 390 rue de la Brasserie et appartenant au même propriétaire que "mill 1-RV" : pas de corps de ferme sur cette zone. Cette zone étant classée zone Humide, elle peut être réduite ou supprimée.

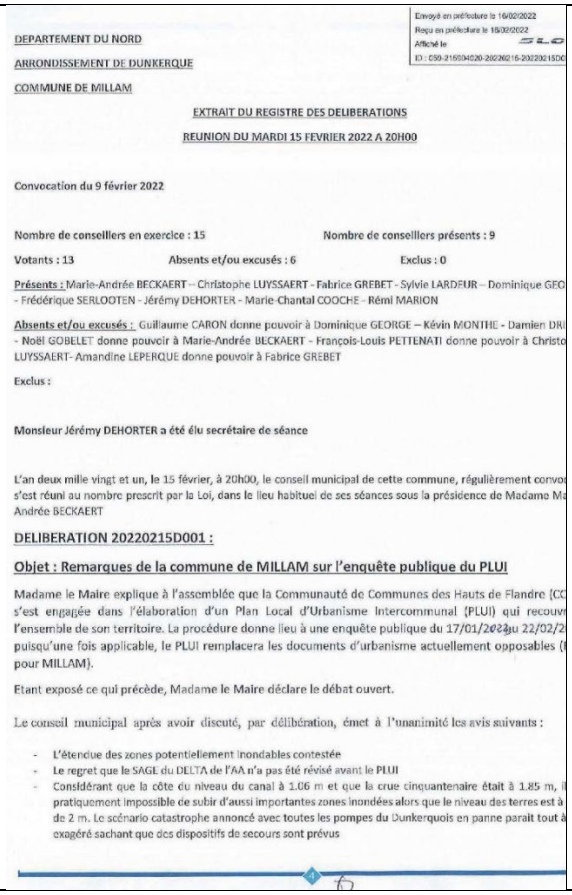
5) Zone "mill 6-RV" située route de Lederzeele, jouxtant le cours d'eau de la "tirintiété", il est indispensable de diminuer la zone constructible à cet endroit : plusieurs épisodes de débordement ayant eu lieu.

Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (délib Millam 15fev2022.pdf)

Document : délib Millam 15fev2022.pdf, 2 pages

1.



DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE

COMMUNE DE MILLAM

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

REUNION DU MARDI 15 FEVRIER 2022 A 20H00

Convocation du 9 février 2022

Nombre de conseillers en exercice : 15 Nombre de conseillers présents : 9

Votants : 13 Absents et/ou excusés : 6 Exclus : 0

Présents : Marie-Andrée BECKAERT – Christophe LUYSSAERT - Fabrice GREBET - Sylvie LARDEUR – Dominique GEO - Frédérique SERLOOTEN - Jérémy DEHORTER - Marie-Chantal COOCHE - Rémi MARION

Absents et/ou excusés : Guillaume CARON donne pouvoir à Dominique GEORGE – Kévin MONTHE - Damien DR - Noël GOBELET donne pouvoir à Marie-Andrée BECKAERT - François-Louis PETTENATI donne pouvoir à Christo LUYSSAERT- Amandine LEPERQUE donne pouvoir à Fabrice GREBET

Exclus :

Monsieur Jérémy DEHORTER a été élu secrétaire de séance

L'an deux mille vingt et un, le 15 février, à 20h00, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convo s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Madame M Andrée BECKAERT

DELIBERATION 20220215D001 :

Objet : Remarques de la commune de MILLAM sur l'enquête publique du PLUI

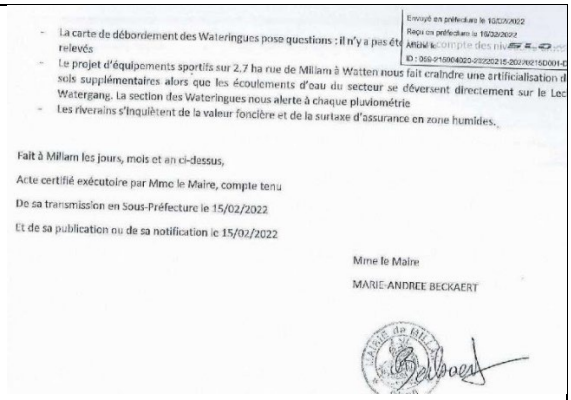
Madame le Maire explique à l'assemblée que la Communauté de Communes des Hauts de Flandre (C s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) qui recouv l'ensemble de son territoire. La procédure donne lieu à une enquête publique du 17/01/2022 au 22/02/2 puisqu'une fois applicable, le PLUI remplacera les documents d'urbanisme actuellement opposables (pour MILLAM).

Etant exposé ce qui précède, Madame le Maire déclare le débat ouvert.

Le conseil municipal après avoir discuté, par délibération, émet à l'unanimité les avis suivants :

- L'étendue des zones potentiellement inondables contestée
- Le regret que le SAGE du DELTA de l'AA n'a pas été révisé avant le PLUI
- Considérant que la côte du niveau du canal à 1.06 m et que la crue cinquantenaire était à 1.85 m, pratiquement impossible de subir d'aussi importantes zones inondées alors que le niveau des terres est à de 2 m. Le scénario catastrophe annoncé avec toutes les pompes du Dunkerquois en panne paraît tout à exagéré sachant que des dispositifs de secours sont prévus

2.



- La carte de débordement des Wateringues pose questions : il n'y a pas été relevés
- Le projet d'équipements sportifs sur 2.7 ha rue de Millam à Watten nous fait craindre une artificialisation d sols supplémentaires alors que les écoulements d'eau du secteur se déversent directement sur le Lec Watergang. La section des Wateringues nous alerte à chaque pluviométrie
- Les riverains s'inquiètent de la valeur foncière et de la surtaxe d'assurance en zone humides.

Fait à Millam les jours, mois et an ci-dessus,

Acte certifié exécutoire par Mme le Maire, compte tenu

De sa transmission en Sous-Préfecture le 15/02/2022

Et de sa publication ou de sa notification le 15/02/2022

Mme le Maire

MARIE-ANDREE BECKAERT

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le référentiel foncier sera corrigé pour rectifier les erreurs matérielles.

Concernant la zone Mil6-RU, la zone sera réduite pour tenir compte du risque potentiel d'inondations.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R518-1 (MILL-A-3) - Marie-André - MILLAM

Le 15/02/2022,

Considérant la demande de Monsieur STERCKEMAN Jean-Marie reçue ce jour en mairie de MILLAM, je pense qu'il et tout à fait possible de répondre favorablement à cette demande en incluant la parcelle "ZA196P" dans le zone constructible UD4, L'accès aux réseaux situés chemin Royal ne nécessitant pas de nouveaux travaux d'ingénierie,

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Millam a dépassé le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R530-2 (WATT-A-19) - Jean-Christophe - WATTEN

Le 21/02/2022 ,

Notre siège social comme tous les bâtiments agricoles sont situés au 156 rue de MILLAM à WATTEN, notre site peut être amené à construire ou rénover des bâtiments ; nous découvrons que ce lieu est reconnu en zone AP, nous demandons à revoir cette appellation pour le renommer en zone A agricole pur.

RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone AP permet les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'il y ait un site ou siège d'exploitation localisé dans la zone AP à la date d'approbation.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

23. NIEURLET

OAP : REFLEXION DE LA CE - SITE DE LA ROUTE DE ST OMER (RIVE EST)

Site de la Route de Saint-Momelin : La zone à urbaniser de 1 ha est située à l'entrée Ouest du village, en bordure de la route de Saint-Momelin. Propriété communale, elle sert actuellement de pâture de fauche.
Elle est immédiatement voisine d'une opération d'habitations mitoyennes de près de 25 logements / ha, mais face à un quartier pavillonnaire de faible densité. La collectivité a opté pour un niveau de densité intermédiaire (soit 17 logements / ha minimum) pour ce secteur de développement futur. Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi, la parcelle projet a été identifiée comme étant une zone humide (cf. rapport de présentation).

COMMENTAIRES DE LA CE : La CE s'interroge sur le choix de ce site excentré participant à l'étalement urbain proscrit par les objectifs du projet de développement. De plus l'étude de caractérisation démontre le caractère humide la partie nord du projet, le caractère humide présupposé de la partie sud (zone à dominante humide identifiée au SDAGE Artois-Picardie) n'étant pas traitée dans le document. Toutefois, malgré la démonstration de ce caractère humide ce secteur de développement a été maintenu sur le plan de zonage de la commune et l'OAP y fixe une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Le peu de service dans la commune ne milite pas pour un maintien à tout prix de ce site qui s'écarte des objectifs fixés par le SCoT.

A URBANISER

OBS @406-1 - DOUTRELANT EMMANUEL - Wulverdinghe

Le 22/02/2022

Un permis d'aménagé a été accordé le 22 juin 2021 sur la commune de Nieurlet pour 35 lots libres et 4 îlots. Je souhaite que les cartographies et les documents PLUI tiennent compte de cet aménagement à venir

RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone UE sera reclassée en zone mixte habitat. Compte tenu que les travaux d'aménagement ne sont pas démarrés, une OAP sera mise en œuvre sur cette zone.

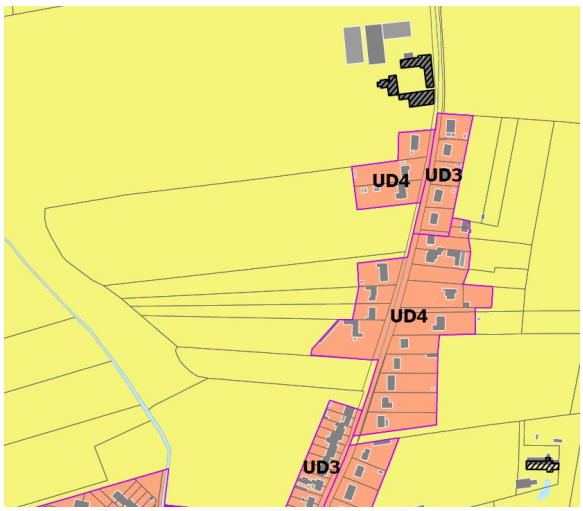
COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R532-1 (WATT-A-21) - Bernard - Nieurlet

Le 21/02/2022

Demande que le front à rue des parcelles C398 & 594 situé rue de la mairie à NIEURLET à 300 - 400m de l'église restent constructibles.

Situation des parcelles.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Nieurlet a dépassé le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

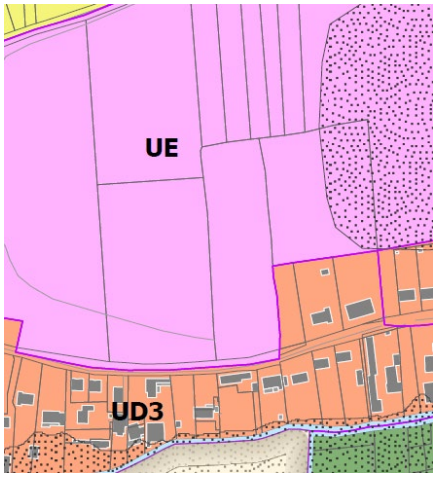
COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS @411-1 - ALAIN - Nieurlet

Le 22/02/2022

La parcelle B1366 est incluse dans la zone UE située entre la route de Booneghem et la rue des Champs à NIEURLET, cette parcelle n'appartenant pas à la société ASTRADEC, il n'y a pas lieu qu'elle soit classée en UE. C'est une pâture qui doit rester en zone A.

Situation la parcelle



RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone a déjà été réduite à l'enquête publique mais inclue encore une partie de la parcelle B1366. Ce sera rectifié à l'approbation

COMMENTAIRES DE LA CE :

24. OOST-CAPPEL

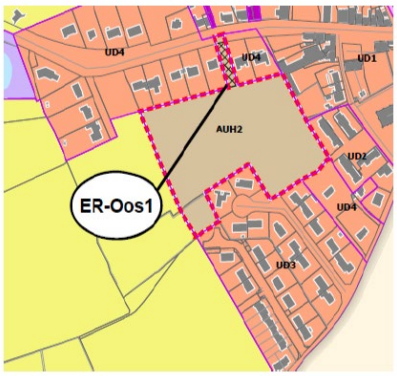
DEMANDE DE MAINTIENT EN ZONE AUH

OBS OBS R47-1 (ESQU-A-7) - BOLLENGIER – BELVEZE, OBS 54 ET 55-1 – BOLLENGIER, OBS E89-1 - DOMINIQUE BOLLENGIER

Date de dépôt : Le 25/01/2022, Le 27/01/2022, Le 03/02/2022

M. Bollengier demande le reclassement des parcelles A 522, A 225 et A 230 dont il est propriétaire, actuellement en zone A dans le projet de PLUi, en zone AUH2 afin d'étendre l'OAP du site de la rue Mitoyenne. Ces 3 parcelles étaient avant 2019 classées en Zone 1NA.





RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Oost Cappel a dépassé le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

DEMANDE DE MODIFICATION DE ZONAGE

OBS R105-1 (QUAE-A-6) - ARNAUD François – Wormhout, OBS @313-1 - ARNAUD FRANCOIS - Wormhout

Date de dépôt : Le 05/02/2022 **Date de dépôt :** Le 18/02/2022

"OOST-CAPPEL. Monsieur François ARNAUD intervient concernant la constructibilité d'une parcelle sise 30 rue Mitoyenne.

L'intervention de Monsieur ARNAUD concerne une parcelle située à l'arrière de la propriété bâtie de ses parents (habitation). Cette propriété est située en zone agricole alors qu'elle était autrefois en zone constructible. Elle dispose des éléments nécessaires pour construire.

D'une superficie de l'ordre de 4000 m2 elle est actuellement en nature de pâture mais ne peut être exploitée du fait de sa situation entre des parcelles appartenant à des tiers. Monsieur ARNAUD estime pouvoir amener les éléments (eau et électricité) à partir de la façade de chez ses parents étant observé qu'à l'origine il s'agissait d'une propriété unique.

Monsieur ARNAUD souhaite s'y installer définitivement ainsi que le siège social de son entreprise d'espaces verts.

Il dépose au registre de la mairie d'Oost-Cappel la copie d'un courrier produit dans le cadre de la concertation préalable du PLUi qui avait donné lieu à un échange en visioconférence avec Mr le Président de la CCHF. Monsieur ARNAUD s'engage à respecter toutes les obligations du règlement relatives aux matériaux de construction et à l'architecture du bâtiment."

Résumé de l'observation : Oost-Cappel. Monsieur ARNAUD intervient concernant la constructibilité d'une parcelle sise 30 rue Mitoyenne, à l'arrière de la propriété bâtie de ses parents ? Parcelles 414 et 385. Cette propriété est située en zone agricole alors qu'elle était autrefois en zone constructible. Il demande qu'elle soit reclassée en zone constructible.

pièce jointe courrier



Parcelle concernée

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette parcelle n'est pas en continuité de la zone urbaine. Ce n'est pas la vocation de la zone agricole de permette le développement des habitations. La création de STECAL à vocation économique ne peut se faire que si une entreprise existe sur le site à la date d'approbaton du PLUI. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

OBS O126-1 -
Date de dépôt : Le 03/02/2022
Observation : Renseignements sur OAP à Oost-Cappel

25. PITGAM

OAP : REFLEXION DE LA CE

Les opportunités de renouvellement urbain ou de densification sont inexistantes sur le territoire communal. Afin de permettre un développement raisonné, la commune a souhaité identifier une zone d'extension urbaine à proximité du centre du village.
La présence de zones humides remarquables et d'un périmètre de réciprocité d'une exploitation à l'ouest du village ne permet pas d'y implanter une zone AUH.
Au Nord du village et au Sud de la rue du 43ième RIC, ce sont des zones humides qu'il faut éviter.
Ainsi le secteur choisi par la commune est situé au nord de la rue du 43ième RIC, il viendra répondre au front bâti situé de l'autre côté de la voie, marquant ainsi l'entrée Est du village. La zone sera implantée à proximité d'un siège d'exploitation qui ne dispose pas d'élevage.
Une attention particulière devra être portée sur l'insertion paysagère du projet, afin de favoriser la cohabitation de la zone résidentielle avec l'activité agricole. Cette zone fait l'objet d'un PAPAG.
Un autre secteur AUH a été inscrit à l'entrée Est du village, rue de la Poste
COMMENTAIRE DE LA CE: L'aménagement du carrefour avec la RDI 7 devra respecter les règles de conception et notamment les distances de visibilité devront être suffisantes.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Voir document OAP.

COMMENTAIRES DE LA CE : Voir conclusions

OAP

OBS R99-1(HON-13) - Alain - Hondschoote
Le 03/02/2022

Mr RAY a demandé des informations sur une zone AUH2 créée à PITGAM. Il estime en effet qu'il s'agit "probablement " d'un terrain situé en zone humide

RÉPONSE DE LA CCHF :

Il appartient à l'aménageur de caractériser les zones humides et mettre en œuvre la doctrine ERC si nécessaire.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

OBS O125-1 - Pitgam

Le 03/02/2022

Renseignements sur OAP et zone agricole à PITGAM

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations.

COMMENTAIRES DE LA CE :

OBS R244-1 (PITG-A-1) - Stéphane - Pitgam

Objet : précaution à prendre dans la réalisation du lotissement

Observation : Si lotissement (note CE Site rue de la Poste), besoin d'un fossé pour répondre aux intempéries (eaux de ruissellement) car la dénivellation du terrain est très importante (en bas de la butte de Pitgam).

COMMENTAIRES DE LA CE : Cette zone correspond à l'OAP rue de la poste qui ne fait pas à ce jour de qualification "zone humide"

Remarques soutenues par M. le Maire (contribution 497)

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le volet hydraulique du projet d'aménagement est étudié lors de sa phase opérationnelle.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

QUESTIONS

OBS R497-2 (PITG-A-3) - - Pitgam Mairie

Le 22/02/2022

Observation : Soutien aux remarques suivantes :

- préciser les actions à prendre quant au ruissellement des eaux : courriers de M. Codron et de M. Berteloot ;
- permettre la construction et l'extension de bâtiments agricoles à proximité des bâtiments de l'exploitation (contribution M. Vermote)
- Permettre un changement de destination, parcelle de M. Achte ;
- idem pour M. Dussossoy - Quel avenir pour l'ancienne maison du Meunier située en zone AP.

RÉPONSE DE LA CCHF : Voir réponse dans les observations correspondantes.

COMMENTAIRES DE LA CE :

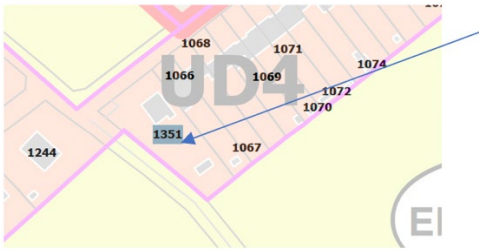
REGLEMENT

OBS R44-1 (ESQU-A-4) - VERMEERSCH - PITGAM

Le 25/01/2022

M. Vermeersch souhaite vérifier que sa parcelle N° 1351 est bien constructible et lui permet de construire un abri de jardin / cabanon pour un usage d'été à proximité de l'abri de jardin actuel.

Pas de pièce jointe à cette contribution.



RÉPONSE DE LA CCHF : La construction d'annexes est possible dans la zone UD4.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

OBS R159-1 (BROU-A-13) - Pitgam

Le 08/02/2022

Objet : possibilité de construction en dehors du siège d'exploitation

Observation : M. Vermote s'inquiète de savoir si la construction de bâtiments agricoles est autorisée à proximité de ses bâtiments d'exploitation même si ceux-ci n'en sont pas le siège. Son souhait est de pouvoir construire en dehors du siège de l'exploitation.

Remarque soutenue par le Maire (contribution 497)

RÉPONSE DE LA CCHF :

En zone A, la construction de bâtiments agricoles n'est pas soumise à l'existence d'un site ou d'un siège d'exploitation.

La zone AP permet les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'il y ait un site ou siège d'exploitation localisé dans la zone AP à la date d'approbation.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

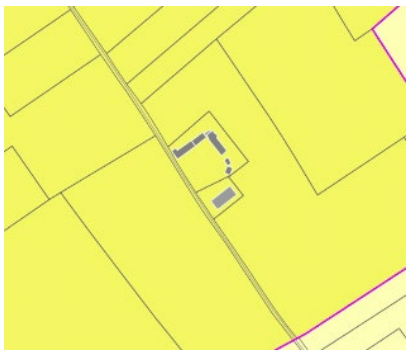
CHANGEMENT DE DESTINATION

OBS R157-1 (BROU-A-11), @295-1 - Pitgam

Le 08/02/2022

Objet : changement de destination

Observation : Je demande la possibilité de changement de destination de mon corps de ferme situé au 2 Pooters Straete à Pitgam (A 922). Je précise qu'il y a déjà une activité d'étudiants à la ferme et qu'il y a un nouveau projet dans la continuité de ce concept. Merci de l'attention que vous portez à cette requête.



Remarque soutenue par M. le Maire (contribution 497)

RÉPONSE DE LA CCHF :

Seuls les bâtiments patrimoniaux peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Vérification sera faite sur site et corrigée si nécessaire.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

OBS @288-1 - Dussossoy Thierry - Pitgam

Le 17/02/2022

Objet : corps de ferme avec possibilité de faire des gites dans une grange

Observation : j'ai un projet de faire des gites dans notre grange, notre habitation principale est un ancien corps de ferme situé sur la commune de Pitgam, (cf. adresse ci-dessous situé 2 rue Hout Gracht Straete à Pitgam). Je souhaiterais que le futur PLUI reconnaisse notre habitation pour mener à bien ce futur projet de gîte dans la grange existante qui jouxte notre habitation.

COMMENTAIRES DE LA CE : La CE n'a pas pu identifier le 2 rue Hout Gracht Straete à Pitgam

RÉPONSE DE LA CCHF :

Seuls les bâtiments patrimoniaux peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Vérification sera faite sur site et corrigée si nécessaire.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

OBS R544-1 (BERG-A-24) - Patrick - PITGAM

Le 22/02/2022

Objet : Changement de destination

Observation : Sommes agriculteurs élevant des porcs sur la commune de Pitgam. Nous demandons que nos bâtiments de la ferme puissent changer de destination

RÉPONSE DE LA CCHF :

Seuls les bâtiments patrimoniaux peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Vérification sera faite sur site et corrigée si nécessaire.

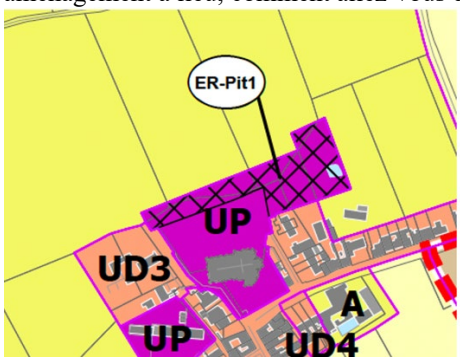
COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

ESPACE RESERVE

OBS Quaëdypre@178-1 - Sébastien

Le 10/02/2022

Observation : une zone sur Pitgam nommée ER PIT1 située près du cimetière est mise en réserve. Cette zone comprend un fossé recueillant des eaux de drainage, les eaux en amont avec un important débit par forte pluie et seulement à sec 2 mois en été. Ce fossé permet de respecter une ZNT (zone de non-traitement) le long de la parcelle que je cultive. Si aménagement a lieu, comment allez-vous corriger ces handicaps ?



RÉPONSE DE LA CCHF :

L'aménagement futur pourra préserver le fossé existant.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

RISQUES NATURELS

OBS @252-1 - VANRYSSEL BERTRAND

Le 15/02/2022

Notre société familiale datant de 1948 est implantée sur Pitgam dans une zone qui serait qualifiée de "potentiellement inondable", hors l'ensemble de nos activités y est regroupée ce qui signifie les bureaux, ateliers, bâtiments de stockage,

plateforme de stockage et activité commerciale. Notre village de Pitgam, avec ses activités économiques, agricoles et d'habitations, nécessite une attention toute particulière sur cette proposition de PLUI, et l'équilibre de dynamique de notre village.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de les retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

OBS @391-2 - DOMINIQUE - Pitgam

Observation : Je soutiens les recommandations de l'AGUR concernant la doctrine des pieds de coteaux et les débordements des wateringues : en effet, pour avoir assisté aux différentes réunions organisées sur ces thèmes, il est navrant d'entendre des élus se moquer du réchauffement climatique et continuer à autoriser des constructions en zones inondables ou susceptibles de l'être et de vouloir d'un trait de crayon en faire des zones humides à géométrie variable ? Cela éviterait de retrouver un élevage industriel les pieds dans l'eau, comme cela a été le cas le 28 novembre dernier (rue du 43ième RICCA, ou de voir le Deullaert déborder ! il serait grand temps d'écouter les services d'urbanisme ? Moins d'imperméabilisation, et moins d'artificialisation et surtout moins de béton pour moins d'inondation.

RÉPONSE DE LA CCHF :

N'appelle pas d'observations.

COMMENTAIRES DE LA CE : La CCHF a été attentive à l'inscription des zones inondables dans le PLUi et à la limitation des constructions dans ces zones.

OBS @395-1 - Jean Pierre - Pitgam

Organisme : Flandres au nom de la Terre
Le 21/02/2022
Objet : constructions, inondations, réchauffement climatique.
Observation : Un PLUi pour que la vie continue dans de bonnes conditions sur notre territoire. Cette feuille de route permet d'aménager les zones d'une commune dans lesquelles il est possible de construire ou pas Pitgam a connu des inondations dans la zone des Brouckes et du Sprey les 27 et 28 nov. 2021. Le changement climatique se déroule sous nos yeux. Si le cœur du bourg se trouve à 16 m d'altitude, la partie nord de la commune et les Brouckes sont situées au niveau de la mer et donc très vulnérables à l'envahissement de l'eau, elles sont sujettes à la transgression marine et aux inondations, mais des bâtiments industriels pour l'élevage de poules ont été construits le long du Deullaert . Une question se pose : qui suit les règles établies par d'autres documents et les services de l'état ?

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations.

COMMENTAIRES DE LA CE : La CCHF a été attentive à l'inscription des zones inondables dans le PLUi et à la limitation des constructions dans ces zones.

OBS R450-1 (WORM-A-R29) - Marc

Le 21/02/2022
Observation : Je souhaiterais que la parcelle B221/222 sur la commune de Pitgam soit constructible pour l'activité agricole car étant agriculteur j'aimerais construire un bâtiment contre la route communale.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Le classement de la ferme de Monsieur Marc VANHAECKE en zone A ne lui permet pas de se développer en dehors de cette zone. Compte tenu de la demande, il est proposé de reclasser la ferme en

zone AP plutôt que de créer une zone A autour des parcelles concernées. Monsieur VANHAECKE pourra alors se développer dans toute la zone AP.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

OBS R497-1 (PITG-A-3) - - Pitgam - Mairie

Le 22/02/2022

Observation : Il est primordial d'empêcher les inondations et impérativement respecter la logique de ruissellement des eaux. Le système des compensations des zones humides est une aberration car il revient à consommer des terres agricoles.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le "système de compensation" des zones humides est prescrit par le SDAGE Artois Picardie et non par le PLUi

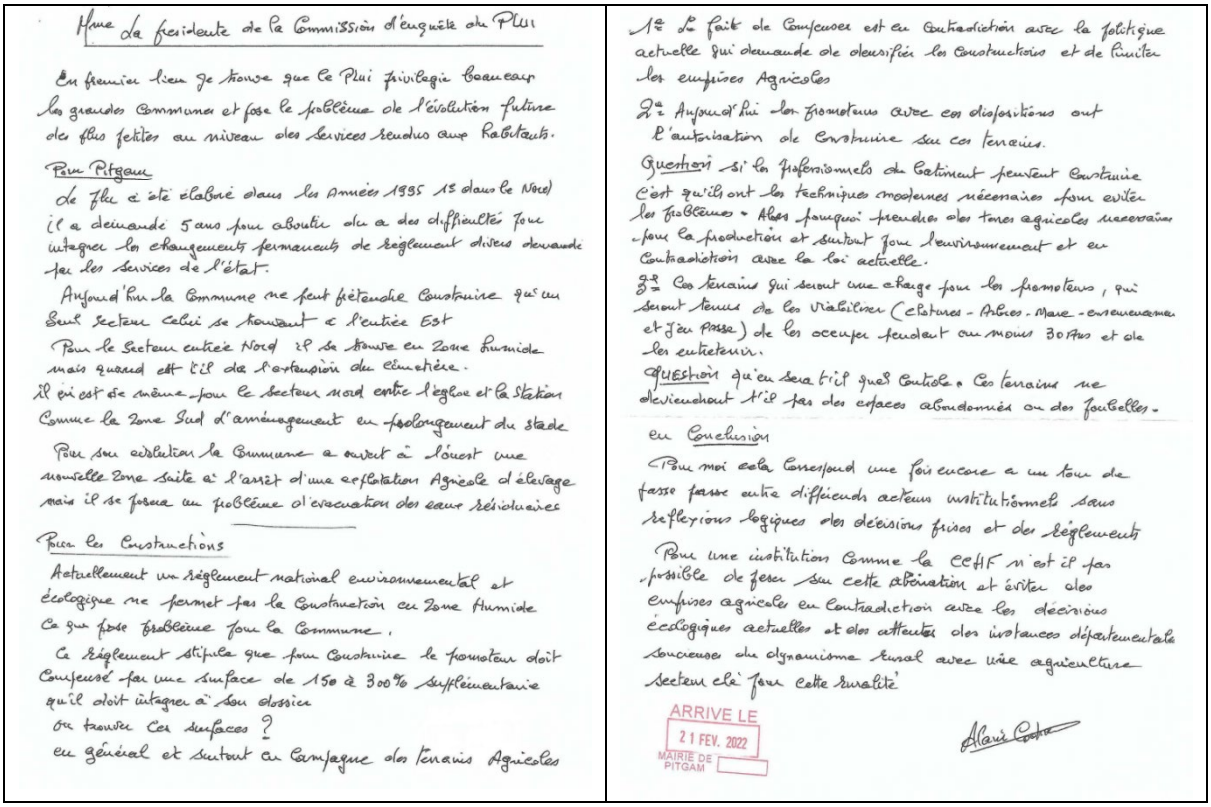
COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte mais le plus sage est d'éviter de construire dans les zones humides …

OBS R498-1 (PITG-A-2) - Alain CODRON - Pitgam

Le 14/02/2022

Observation : réflexions sur les questions de constructibilité des zones humides et les mesures de compensation. Cf. Pièce jointe

Pièce(s) jointes(s) :



Mme la présidente de la Commission d'enquête du PLUi

En premier lieu je trouve que le Plui privilégie beaucoup les grandes communes et pose le problème de l'évolution future des plus petites au niveau des services rendus aux habitants.

Pour Pitgam

Le Plui a été élaboré dans les années 1995 15 dans le Nord il a demandé 5 ans pour aboutir ou a des difficultés pour intégrer les changements permanents de règlement divers demandé par les services de l'état.

Aujourd'hui la Commune ne peut prétendre construire qu'un seul secteur celui se trouvant à l'entrée Est

Pour le secteur entrée Nord il se trouve en Zone humide mais quand est t'il de l'extension du cimetière.

Il en est de même pour le secteur nord entre l'église et la station

Comme la Zone Sud d'aménagement en prolongement du stade

Pour son extension la Commune a ouvert à l'ouest une nouvelle Zone suite à l'arrêt d'une exploitation Agricole d'élevage mais il se posera un problème d'evacuation des eaux résiduaires

Pour les Constructions

Actuellement un règlement national environnemental et écologique ne permet pas la Construction en Zone Humide Ce qui pose problème pour la Commune.

Ce règlement stipule que pour Construire le promoteur doit Compenser par une surface de 150 à 300% supplémentaire qu'il doit intégrer à son dossier

Où trouver ces surfaces ?

en général et surtout en Campagne des terrains Agricoles

1°) Le fait de Compenser est en Contradiction avec la politique actuelle qui demande de densifier les Constructions et de limiter les emprises Agricoles

2°) Aujourd'hui les promoteurs avec ces dispositions ont l'autorisation de Construire sur ces terrains.

Question si les professionnels du Batiment peuvent Construire C'est qu'ils ont les techniques modernes nécessaires pour éviter les problèmes - Alors pourquoi prendre des terres agricoles nécessaires pour la production et surtout pour l'environnement et en Contradiction avec la loi actuelle.

3°) Ces terrains qui seront une charge pour les promoteurs, qui seront tenus de les viabiliser (clotures - Arbres - Mare - ensemencement et j'en passe) de les occuper pendant au moins 30 ans et de les entretenir.

QUESTION qu'en sera t'il quel Contrôle - Ces terrains ne deviendront t'ils pas des espaces abandonnés ou des poubelles -

En Conclusion

Pour moi cela Correspond une fois encore à un tour de passe passe entre différents acteurs institutionnels sans réflexions logiques des décisions prises et des règlements

Pour une institution Comme la CCHF n'est il pas possible de jeter sur cette aberration et éviter des emprises agricole en Contradiction avec les décisions écologiques actuelles et des attentes des instances départementale soucieuse du dynamisme rural avec une agriculture secteur clé pour cette ruralité

ARRIVE LE 21 FEV. 2022 MAIRIE DE PITGAM

Alain Codron

RÉPONSE DE LA CCHF :

La règlementation sur les zones humides s'applique à l'ensemble des projets et relève notammet des dispositions du SDAGE que la CCHF doit prendre en compte.

COMMENTAIRES DE LA CE : : Dont acte mais le plus sage est d'éviter de construire dans les zones humides …

ICPE

OBS @391-3 - DOMINIQUE - Pitgam

Le 21/02/2022

Observation : D'autre part, je m'inquiète pour mon village, de la multiplication des ICPE, déjà au nombre de 6 sur notre secteur. En effet, ces installations peuvent avoir des impacts sur la pollution de l'eau, de l'air, des sols et présenter des risques d'incendie, d'explosion et c'est donc de détériorer notre santé, notre cadre de vie et notre environnement. Pour beaucoup, ce sont des dizaines de tonnes de poussières, d'ammoniac, de particules fines que nous respirons. On ne prend pas en compte le cumul des rejets auxquels on nous expose, pas plus qu'on impose ã ces nouveaux industriels des modèles de filtration comme en Bretagne où cela est obligatoire. Il est regrettable que les réglementations ne soient pas plus sévèrement appliquées, ainsi on ne laisserait pas une ICPE agricole s'installait à moins de 60 m d'une ICPE industrielle (GRTGAZ).

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations.

COMMENTAIRES DE LA CE : la législation réglementant l'exploitation des ICPE est hors champ du PLUi

DEVELOPPEMENT TERRITOIRE

@252-2 - VANRYSSEL BERTRAND

Le 15/02/2022

Il faut également tenir compte des dernières nouvelles économiques du bassin dunkerque (Investissement VERKOR, décarbonations ARCELOR Dunkerque, EPR Gravelines) pour ne citer qu'eux, qui va nécessiter des ressources d'accueil et de besoins hors normes, par conséquent, une requalification du territoire

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les différentes évolutions du territoire pourraient être intégrées lors d'une révision du document d'urbanisme.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

SERVITUDES

OBS @391-1 - DOMINIQUE - Pitgam

Le 21/02/2022

Observation : Habitant Pitgam, je souhaite que vous m'éclairiez sur une carte qui se nomme « impacte de la zone de danger des servitudes de canalisations I3, s'ajoute-elle à la carte des zones létales de GRTGaz 2013, et il me semble pas mise à jour depuis l'arrivée de l'extension de la station de compression en 2016, quelles en sont les conséquences pour les nombreux riverains ?Je suis surprise que ma mare, alors répertoriée par les pompiers ne figure pas sur le document, pas plus que l'ensemble des haies traditionnelles entourant le terrain et source de biodiversité. Il faudrait inventorier avec plus de rigueur et préserver tout cela, à l'échelle de la CCHF ? Comme cela a été fait sur la CCFI.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Sur le sujet de la servitude "gaz", ces données sont transmises dans le porter à connaissance de l'Etat et figurent dans les annexes du PLUi dans les servitudes d'utilité publique.

Sur le sujet environnement et patrimoine, les informations seront vérifiées et corrigées si nécessaire.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

ZONAGE NENR

OBS @429-1 - Amélie - Marcq-en-Barœul

Le 22/02/2022

Objet : Zonage NEnr - Projets Pitgam, Steene et Warhem
Observation : Je vous prie de trouver ci-joint la note de synthèse concernant les projets de centrales photovoltaïques au sol en zonage NEnr au PLUi, portés par la société TSE, sur les communes de Pitgam, Steene et Warhem. Reprise de la conclusion du dossier transmis : Pour conclure l'identification des sites tel que celui de Pitgam, Steene et Warhem en zonage dédié NEnr s'inscrit dans les objectifs nationaux et locaux de développement des énergies renouvelables et permettent l'utilisation de site dégradés.
7 : CONCLUSION
La construction de centrales photovoltaïques sur des sites dégradés, tel que ceux de Pitgam, Steene et Warhem respecte le Cahier des charges de l'appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'Installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales au sol » de la CRE. En conséquence, ces projets permettront de poursuivre l'atteinte des objectifs de la PPE.
Ces objectifs sont également déclinés à des échelles locales des documents de planification supérieurs, tel que les SRADDET, PCAET, Scot dont les PLU et PLUi doivent être en compatibilité. Dans ce cadre, il appartient aux auteurs des documents d'urbanisme de mettre en œuvre un parti d'urbanisme et d'aménagement de nature à permettre le déploiement des politiques nationales applicables. Cette mise en œuvre se traduit notamment par l'identification de sites dédiés aux énergies renouvelables à travers des zonages dédiés.
Enfin, les enjeux à l'échelle des projets seront respectés à travers les études obligatoires dans le cadre de ces installations tel que l'évaluation environnementale, qui permet la prise en compte de multiples enjeux tel que le milieu naturel, humain, physique, etc. Mais également par l'application de la séquence Éviter, Réduire, Compenser permettant de proposer un projet en cohérence avec le territoire d'implantation.
Pour conclure, l'identification de sites tel que celui de Pitgam, Steene et Warhem en zonage dédié « NEnr » s'inscrit dans les objectifs nationaux et locaux de développement des énergies renouvelables et permettent l'utilisation de sites dégradés.
Pièce(s) jointes(s) : Télécharger le document, trop lourd pour être dans ce PV OBS
Télécharger la pièce jointe originale (Note de synthèse - Projets TSE - PLUi CCHF.pdf)

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les zones ENR créées dans le PLUI ont bien la vocation citée ci-dessus.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

PATRIMOINE

OBS O542-1 -
Le 22/02/2022
Observation : Madame DENDRAEL possède des terrains autour du moulin que nous n'avons pas su localiser avec exactitude. Le moulin ne semble pas avoir été répertorié en « patrimoine ».
Quelles sont les critères pour être éligible ?

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le moulin de PITGAM est bien repris dans le document SUP des annexes du PLUI (voir ci-dessous).

04-Protection patrimoine naturel & paysage		
	AC1 *Monument historique*	Monument Classé - moulin à vent- Arrêté préfectoral 17/04/1970
	AC1 *Monument historique*	Monument Classé - moulin à vent regost ou de l'hostine et reste de l'ancien moulin- Arrêté préfectoral 06/03/1979

COMMENTAIRES DE LA CE : Il aurait été utile de donner plus de lisibilité à ces protections au titre des monuments historiques, étant porteuses de contraintes de constructibilité pour les tiers.

26. QUAËDYPRE

La Zone d'Activités C de la Croix Rouge à Quaëdypre

Les avis favorables sont traités sous le chapitre « Tout le Territoire-Avis favorables »

QUESTIONS DE LA CE

Les griefs récurrents sont reproduits ci-après :

-une artificialisation excessive des sols contraire à la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et rappelée par le Préfet du Nord dans sa lettre du 22 novembre 2021. Ce texte stipule dans son article 215 : « l'autorisation d'exploitation commerciale ne pourra être délivrée pour une implantation ou une extension de surface commerciale qui engendrerait une artificialisation des sols » ;

RÉPONSE DE LA CCHF :

La Loi Climat et Résilience ne s'applique pas à la procédure de PLUI en cours, les décrets d'application ne sont pas encore parus. La CCHF répond à l'objectif de division par trois de la consommation foncière inscrite au SCOT (période de référence 2005-2015). La consommation foncière du PLUI était de 41 ha/an jusqu'en 2015, de 21 ha/an de 2016 à 2021 et sera de 12 ha/an de 2022 à 2035.

Concernant la délivrance des autorisations commerciales, l'article L752-6 du code du Commerce prévoit des critères et des dérogations applicables à ce cas. Les décrets d'application ne sont cependant pas encore parus.

COMMENTAIRES DE LA CE :

Le rythme de la consommation foncière est en diminution constante depuis 2005 mais il n'en demeure pas moins que l'autorité environnementale la juge encore trop importante en valeur absolue et qu'elle précise en page 9 de son avis :

« L'artificialisation de près de 340 hectares en 20 ans reste cependant très importante pour un territoire de moins de 54 000 habitants. Pour donner un ordre de grandeur, le SRADDET a pour objectif une consommation maximale sur l'ensemble de la région de 500 hectares par an pour 6 000 000 habitants, soit ramené à la population de la CCHF sur 20 ans d'environ 90 hectares, très en deçà (de l'ordre d'un facteur 4) de l'urbanisation permise par le projet de plan local d'urbanisme. »

-une extension mal perçue dans la mesure où peu de terrains de la zone B, sont occupés ;

RÉPONSE DE LA CCHF : La majeure partie des terrains de la Croix Rouge B est vendue ou en cours de vente. (voir ci-dessous plan à jour au 22 février 2022)



COMMENTAIRES DE LA CE :

Il ne s'agit pas encore de ventes définitives mais de compromis de vente. Il est humain que la population ne juge que par rapport aux constructions nouvellement édifiées.

-une accentuation du risque d'inondation dans ce secteur du Bas de Quaëdypre, caractérisé par un sous-sol argileux ne favorisant pas l'infiltration de l'eau, et générant de la sorte des problèmes d'évacuation ainsi que l'ont démontré les épisodes pluvieux du mois de novembre 2021 ;

RÉPONSE DE LA CCHF :
S'agissant de la gestion hydraulique de la Zone de la Croix Rouge B, cette dernière a fait l'objet d'une autorisation environnementale délivrée par le Préfet dans laquelle le volet hydraulique a été traité. Le débit généré par la zone équivaut à 1l/s/ha pour une pluie de référence de 100 ans (à titre de comparaison, un sol naturel évacue à 2l/s/ha).

COMMENTAIRES DE LA CE :
Le volet hydraulique a été traité dans le cadre de la Croix Rouge B mais sans aborder l'hypothèse de l'adjonction d'une troisième zone qui n'est encore qu'au stade d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global dont l'instauration ne requiert aucune étude préalable.

-ce secteur qui constituait un bassin naturel de rétention d'eau risque, à terme de ne plus pouvoir jouer son rôle hydraulique d'autant que les secteurs environnants sont occupés par entreprises industrielles qui possèdent des terrains de réserve qu'elles pourraient un jour imperméabiliser pour leurs propres besoins ;
RÉPONSE DE LA CCHF :

S'agissant de la gestion hydraulique de la Zone de la Croix Rouge B, cette dernière a fait l'objet d'une autorisation environnementale délivrée par le Préfet dans laquelle le volet hydraulique a été traité. Le débit généré par la zone équivaut à 1l/s/ha pour une pluie de référence de 100 ans. (à titre de comparaison un sol naturel évacue à 2l/s/ha).

COMMENTAIRES DE LA CE :

Voir commentaire précédent

-une consommation excessive de terres agricoles à fort pouvoir agronomique, outil de travail et donc source de revenus pour de jeunes agriculteurs freinés dans leurs ambitions ;
RÉPONSE DE LA CCHF :

La CCHF répond à l'objectif de division par trois de la consommation foncière inscrite au SCoT (période de référence 2005-2015). La consommation foncière du PLUI était de 41 ha/an jusqu'en 2015, de 21 ha/an de 2016 à 2021 et sera de 12 ha/an de 2022 à 2035.

COMMENTAIRES DE LA CE :

Voir commentaire ci-avant concernant cette réponse

-il s'agit de terres bien situées favorisant la production et la distribution en circuits courts ;
RÉPONSE DE LA CCHF :

N'appelle pas de commentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE :

L'orientation 7 du PADD est d'affirmer la place de l'agriculture en tendant à limiter la pression foncière sur les terres agricoles et en permettant de développer les circuits courts. A cet égard les espaces voués à la réalisation de la zone C, répondaient à ces critères par leur situation à proximité de zones agglomérées et de voies de communication majeure pour le territoire.

-la création de nouvelles surfaces commerciales en plus de l'existant, est inutile et nuira aux petits commerces des centres villages comme Bergues, Socx et Quaëdypre ;

RÉPONSE DE LA CCHF :
La CCHF confirme que le site de la Croix Rouge C n'aura pas de vocation commerciale.

COMMENTAIRES DE LA CE :

La Croix Rouge C sera effectivement une zone d'activité et non une zone commerciale comme de nombreux contributeurs semblent le penser.

-la concentration de l'activité économique sur Quaëdypre au détriment des artisans des villages qui ne pourront s'installer ou s'étendre à proximité de leur de leur clientèle ;

RÉPONSE DE LA CCHF :
Le PLUi prévoit des possibilités d'extension des entreprises existantes lorsque ces entreprises sont venues le solliciter lors de la concertation. Cela concerne près de 25% de la consommation foncière dédiée à l'économie.

COMMENTAIRES DE LA CE :
Il importe effectivement que l'ouverture de futures zones d'activités ou de STECAL dans les villages corresponde à des besoins réels.

-la population souhaite avant tout la redynamisation du commerce et de l'artisanat plutôt qu'une concentration des activités telle qu'elle est envisagée ;

RÉPONSE DE LA CCHF :
Des actions sont développées par la CCHF pour le soutien et le développement du commerce de proximité : programme LEADER, FISAC, participation à la journée nationale du commerce de proximité, mise en place d'une plate-forme d'achat "j'achète en CCHF", Fonds d'investissement pour le commerce.

COMMENTAIRES DE LA CE :
Le programme européen LEADER intervient avec financement du FEDER pour soutenir les actions locales. Les Flandres constituent l'un des 9 Groupes d'Action Locale des Hauts de France.
Le FISAC était un fonds de soutien à l'artisanat et au commerce de proximité. Il a été supprimé en 2019.

-le territoire a-t-il besoin de nouveaux commerces à cet endroit ou s'il ne serait pas préférable de redynamiser les commerces de nos villes et villages ;

RÉPONSE DE LA CCHF :
Des actions sont développées par la CCHF pour le soutien et le développement du commerce de proximité : programme LEADER, FISAC, participation à la journée nationale du commerce de proximité, mise en place d'une plate-forme d'achat "j'achète en CCHF", Fonds d'investissement pour le commerce.
La CCHF confirme que le site de la Croix Rouge C n'aura pas de vocation commerciale.

COMMENTAIRES DE LA CE :
Voir commentaires précédents sur les mêmes sujets.

-les terrains déjà artificialisés du secteur ne sont pas requalifiés (friche TIM, sites près de la gare de Bergues).

Commentaires de la CE : les commentaires sur la dimension commerciale de la Croix Rouge C semblent traduire un déficit de communication sur sa vocation et un amalgame avec la Croix Rouge B qui a en partie une vocation commerciale.

RÉPONSE DE LA CCHF :
La CCHF confirme que le site de la Croix Rouge C n'aura pas de vocation commerciale.
S'agissant des friches, le site de TIM a été repris par un repreneur (voir observation 360) et le site près de la gare de Bergues a fait l'objet d'un permis de construire délivré en avril 2021.

COMMENTAIRES DE LA CE :
Il est pris note de ce dernier élément.

Contributions particulières sur l'extension projetée :

-La compatibilité avec le SCoT

-Les ambitions du PADD sont conformes aux objectifs su SCoT mais ne sont pas respectées, notamment :

-optimisation du foncier ne préservant pas le foncier agricole en privilégiant l'utilisation du foncier déjà équipé et urbanisé ;

-prise en compte insuffisante des risques naturels et de la fonction hydraulique de ce secteur dit «Le Bas de Quaëdypre ».

RÉPONSE DE LA CCHF :

L'orientation 7-2 du PADD précise que l'un des outils permettant de limiter la pression foncière sur l'agriculture est l'identification des possibilités de recyclage foncier et de reconquête des friches au sein du tissu urbanisé et de les mobiliser.
Ce travail est retracé à travers le référentiel foncier. 351 logements ont été potentiellement identifiés alors que la SCOT prescrit un minimum de 300 logements. La mobilisation de ces friches est déjà engagée (voir contribution 147-1 sur Zegerscappel).
La CCHF a la spécificité d'avoir 82% de son territoire mis en valeur par l'agriculture (page 95 du diagnostic). Les surfaces mises en valeur par l'agriculture n'ont diminué que de 4% entre 2000 et 2010 quand nos voisins de la CUD (-19%) et la CCFI (-10%) ont diminué plus fortement. Sur un territoire exclusivement agricole avec un faible nombre de friches, il n'est pas anormal d'impacter l'agriculture quand un projet d'aménagement arrive. La volonté d'affirmer la place de l'agriculture dans le projet de PLUi n'est pas remise en cause, son impact n'est que de 0.81% de la surface globale mise en valeur et de nombreux projets de constructions économiques concernent l'agriculture et la valorisation de ses productions (35.84 ha soit 12% de la consommation foncière).
L'orientation "tendre à limiter la pression foncière" a tout son sens dans la mesure où la consommation foncière était de 41 ha/an jusqu'en 2015, de 21 ha/an de 2016 à 2021 et sera de 12 ha/an de 2022 à 2035.

S'agissant de la prise en compte du risque, les projets font l'objet d'une analyse environnementale nécessaire à l'obtention des autorisations. Ce fut le cas pour l'obtention de l'autorisation environnementale de la Croix Rouge B qui a intégré le volet hydraulique. Plus globalement la CCHF a intégré l'ensemble des porter à connaissance en matière de risque que l'Etat a communiqué.

COMMENTAIRES DE LA CE :
Les services de l'Etat ont relevé que « Selon le diagnostic agricole, 75% des zones d'extension étaient concernées par un enjeu agricole sans que ces choix soient justifiés et que ce constat était contraire à la volonté exprimée dans le plan d'Aménagement et de Développement Durable qui tend à valoriser l'espace agricole. Il importe donc de justifier le dépassement de l'enveloppe foncière allouée par le SCoT, par une artificialisation d'espaces à fort enjeu agronomique. »

Le volet hydraulique a été traité dans le cadre de la Croix Rouge B mais sans aborder l'hypothèse de l'adjonction d'une troisième zone qui n'est encore qu'au stade d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global dont l'instauration ne requiert aucune étude préalable.

L'ambition de la CCHF est la protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels essentiellement liés à l'eau mais on remarque cependant que la Croix Rouge C, dans sa partie Est, est impactée par une zone inondable de Pieds de coteaux des wateringues.

La logique du développement économique est source d'inégalité sur l'ensemble du territoire. En effet, il semblerait qu'une attention toute particulière soit apportée pour faire en sorte d'éviter les nuisances aux habitants dans le cadre d'implantation d'activités dans l'ensemble des villes et villages de la CCHF, sauf à Bergues et au Faubourg de Cassel.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Concernant les potentielles nuisances aux habitants, le barreau de contournement a été réalisé dans l'objectif d'éviter des nuisances liées à la circulation automobile au Faubourg de Cassel. Des travaux de réaménagement sont d'ailleurs prévus dans les prochaines années pour apaiser le Faubourg (création de piste cyclable notamment en lien avec le schéma cyclable).
S'agissant du centre-ville de Bergues, un projet de réaménagement des 3 places centrales est actuellement à l'étude.
Ces derniers points ne sont cependant pas du ressort du PLUi.

COMMENTAIRES DE LA CE : Il est pris note de ces éléments.

OBSERVATIONS DÉPOSÉES AU COURS DE L'ENQUÊTE

MR LE MAIRE DE QUAËDYPRE - 7 OBSERVATIONS

OBS R100-1 (QUAE-A-01) – Mr le Maire de QUAËDYPRE
Date de dépôt : Le 05/02/2022

Objet : Opposition à la ZA Croix Rouge C et contestation suppression zone AUH

1) Par deux fois, le Conseil municipal de Quaëdypre a voté contre le projet du PLUI élaboré au niveau de la CCHF

Je ne puis mieux faire que de vous donner ci-après un extrait des délibérations des 27 Juin 2019 et 31 Août 2021.

« ... DÉCIDE à I 'unanimité d'émettre un avis défavorable au projet de PLUI arrêté par la CCHF ». « Le vote unanime contre le PLUI provient d'une opposition ferme sur la zone économique de la Croix Rouge C d'une superficie de 33 ha alors que le domaine Agricole a déjà été imputé de 30 ha par la zone de la Croix Rouge B pour laquelle un accord unanime avait, de ce côté, été donné ».

OBS R100-2 (QUAE-A-01) – Mr le Maire de QUAËDYPRE
Objet : Manque de concertation avec les élus communaux

« La Commune et son Maire n'ont jamais réellement été consultés sur cette zone C et surtout pas sur son périmètre qui aurait pu être revu à la baisse, toutes les terres de cette zone étant occupées par de jeunes agriculteurs ayant des successeurs directs pour certains. Ceux-ci sont fermement opposés à la création de ladite zone C ». On est donc passé en force au mépris de toute concertation, toutes discussions, toutes négociations et le Conseil Communautaire a validé.

OBS R100-3 (QUAE-A-01) – Mr le Maire de QUAËDYPRE
Aucune construction n'est à ce jour érigée sur la première partie, celle de la Croix Rouge B. Il semble donc prématuré de prévoir dès à présent une nouvelle zone complémentaire (Croix Rouge C), une modification partielle du PLUI étant toujours possible en son temps, dans quelques années, si la conjoncture et le développement économique le justifiaient alors.

OBS R100-4 (QUAE-A-01) – Mr le Maire de QUAËDYPRE
La C.C.H.F a été contrainte de diminuer sa consommation foncière pour l'amener à une superficie maximum de 300 ha, toutes destinations confondues. Pour ce faire, la superficie des terrains affectés à I 'Habitat et à l'Économie a dû être revue à la baisse. En ce qui concerne la Commune de QUAËDYPRE, une parcelle d'Iha40 prévue depuis longtemps pour la création de logements a été distraite, alors que la demande est très forte.
La dernière zone aménagée par Flandre Opale Habitat comptait 23 parcelles libres de Constructeur et 5 locatifs : La totalité a été vendue sur une durée de seulement 1 année. N'est-il pas plus judicieux et plus utile à court terme d'amputer la zone de la Croix Rouge C d' Iha40 supplémentaire ??? Il n'y aura aucun projet précis sur cette zone avant plusieurs années.

Sachant toutefois que je sollicite avec l'assentiment de l'ensemble du Conseil municipal, des Agriculteurs concernés ou non et de beaucoup de Quaëdyprois la suppression pure et simple de ce projet de zone C dans l'immédiat.
La parcelle d'Iha40 qui été distraite est située tout près du Centre du Village en zone non humide. Elle doit être réintégrée dans le potentiel HABITAT

OBS R303-1- (QUAE-A-28) – Mr le Maire de QUAËDYPRE
Objet : Opposition ZA Croix Rouge C

La lettre au Préfet faisait état de l'évolution de la zone d'activités de la Croix Rouge qui, dans sa zone B de 28 ha, destinée à l'implantation d'activités commerciales et artisanales, en était au stade de la régularisation de compromis de vente au profit d'acquéreurs potentiels mais sans qu'aucune construction ne soit actuellement réalisée. Une nouvelle zone de la Croix Rouge C à vocation artisanale, est cependant prévue sur 33 hectares de terres de très bonne qualité occupées par de jeunes agriculteurs. Par deux fois, le conseil municipal de Quaëdypre a voté contre cette nouvelle extension, qui a quand même reçu l'approbation du conseil communautaire. Il est demandé d'annuler purement et simplement la zone de la Croix Rouge C.

OBS R303-2- (QUAE-A-28) – Mr le Maire de QUAËDYPRE
La lettre au Président de la CCHF avait trait au document intitulé "Évolution de la consommation foncière-Comparaison Arrêt de projet/Proposition enquête publique». Le maire de Quaëdypre estime que ces modifications lui sont IMPOSÉES sans information préalable et sans demande d'avis alors que les parcelles sont situées sur sa commune.

OBS R303-3- (QUAE-A-28) – Mr le Maire de QUAËDYPRE
La maire de Quaëdypre estime: -que la parcelle de 1ha40 destinée à l'habitat doit être maintenue au même titre que les 2 autres zones d'habitat. Elle est en effet mieux située et ne figure pas du tout en zone humide; -que la parcelle LEDEIN de 1ha13 sera nécessaire à moyen terme à l'ensemble commercial dont elle dépend. Il accepte le retrait de la constructibilité d'une parcelle de 1 ha

dépendant de la propriété Flandre Oignons mais demande le maintien du classement de la parcelle de 1ha40 en zone AUH et de la parcelle de 1ha13 en zone AUE.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les réponses sont apportées par ailleurs dans les autres observations.

COMMENTAIRES DE LA CE :
La commission estime que le questionnement du maire de Quaëdypre était légitime et méritait des réponses plus précises quant aux modifications intervenues sur sa commune pour l'élaboration du document sur l'évolution foncière.

La brièveté de la réponse de la CCHF, de même que l'absence de «réponses apportées par ailleurs dans les autres observations » **constitue la manifestation du manque de concertation stigmatisée par le maire concerné.**

EXTENSION Z.A. LA CROIX ROUGE C - ARGUMENTATION AVIS DEFAVORABLE

OBS R336-2 (HOYM-A-06) - SYLVIE
Date de dépôt : Le 17/02/2022

Observation : Je suis d'accord avec le préfet (courrier du 22/11/2021) qui demande de revoir la partie à vocation commerciale de la zone Croix Rouge B et je rappelle que cette zone n'était pas comptée parmi les « pôles commerciaux structurants » du territoire dans le SCoT 2007- 2017 car l'offre commerciale existante était jugée suffisante Sylvie BRACHET

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : Ces thèmes ont été traités dans les questions posées par la commission d'enquête en préliminaire aux observations détaillées sur la commune de Quaëdypre et plus spécialement sue la zone C de la Croix Rouge.

OBS @339-1–BRACHET Sylvie
Date de dépôt : Le 20/02/2022
Objet : Avis défavorable à l'unanimité de la commune de Bergues contre l'extension commerciale en zone B Croix rouge
En tant qu'ancien Maire de Bergues (mandat 2008 à 2020), je tiens à rappeler la délibération votée par l'ensemble du conseil municipal en 2019 lors de l'enquête publique IOTA portant sur la création de la zone d'activités économiques de la Croix Rouge B .C'était un avis défavorable à l'UNANIMITÉ. Le texte détaillant les motifs est joint. Ils expriment des inquiétudes légitimes quant aux conséquences néfastes de cette extension restent plus que jamais d'actualité pour la zone B et aussi la zone C.

« EXTRAIT DU PV du conseil municipal de Bergues le 8 janvier 2019 pages 5à 8

Réf. : DEL 2019/01/2 - ENVIRONNEMENT

Rapporteur : Madame Sylvie BRACHET, Maire

AVIS SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE concernant la création de la Zone d'Activités Économiques de la Croix Rouge B sur les communes de Quaëdypre et Socx (Autorisation environnementale IOTA au titre du code de l'environnement n°59-2017-00113)

La Communauté de Communes des Hauts de Flandre a déposé un dossier d'autorisation environnementale IOTA portant sur la création de la Zone d'Activités Économiques de la Croix Rouge B sur les communes de QUAËDYPRE et SOCX (aménagement d'une surface de 29ha environ comprenant la création d'un barreau routier de 1.3 km relié par un giratoire nord à l'intersection des RD 110 et 916). Cette demande a été soumise à enquête publique départementale du lundi 26 novembre 2018 au jeudi 27 décembre 2018 inclus, dans les mairies de QUAËDYPRE, SOCX et BERGUES, où le public pouvait prendre connaissance du dossier, tous les jours ouvrables, aux heures d'ouverture des bureaux et formuler ses observations consignées sur le registre d'enquête ouvert à cet effet. L'avis du Conseil Municipal doit être exprimé au plus tard dans les 15 jours suivant la clôture du registre d'enquête.

Madame le Maire donne lecture au Conseil Municipal des arguments suivants : Lorsque les communes et communautés de communes veulent réaliser des aménagements, des ouvrages ou des travaux, qui, en raison de leur nature, sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement, ces opérations sont soumises à enquête publique. Cette enquête a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur ces opérations afin de permettre à la personne publique, dans le cas d'espèce la communauté de communes, de disposer des éléments nécessaires à son information.

Considérant le dossier d'autorisation environnementale IOTA déposé par le Président de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre portant sur la création de la Zone d'Activités Économiques de la Croix Rouge B sur les communes de QUAËDYPRE et

SOCX (aménagement d'une surface de 29 ha environ comprenant la création d'un barreau routier de 1,3 km relié par un giratoire nord à l'intersection des RD 110 et 916),

Considérant l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2018 ouvrant une enquête publique départementale ouverte du lundi 26 novembre 2018 au jeudi 27 décembre 2018 inclus, dans les mairies des communes de QUAËDYPRE, SOCX et BERGUES,

Considérant l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2018 qui donne au Conseil Municipal de Bergues la possibilité d'exprimer son avis par délibération dans les 15 jours qui suivent la clôture de l'enquête publique,

Madame le Maire de Bergues invite les élus à délibérer sur ce projet, et en particulier pour les questions environnementales ayant motivé l'enquête, Elle appelle à prendre en considération les éléments ci-après :

✓ Incompatibilité avec le SCOT

La Communauté de Communes des Hauts de Flandre fait partie du SCOT Flandre-Dunkerque ; le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) a été voté le 13 juillet 2007 pour application de 2007 à 2017. Il a subi une révision en 2011 et c'est un document d'urbanisme opposable. Il s'appliquera jusqu'à l'approbation de la prochaine version dont l'instruction est en cours. 6 Le SCOT 2007-2017 en vigueur ne reconnait que 4 pôles commerciaux structurants : zone d'Auchan à Grande Synthe, de Cora à Coudekerque-Branche, de Carrefour à Saint-Pol-sur-Mer et le centre d'agglomération de Dunkerque. La zone du Faubourg de Cassel n'en fait pas partie, et le SCOT précise que « se pose la question des grands équipements commerciaux dont les caractéristiques ne permettent pas une bonne intégration urbaine. Les élus ont décidé que toute nouvelle implantation de ce type ne pourrait se faire qu'en renforcement des quatre pôles commerciaux structurants existants » - extrait du fascicule de l'AGUR imprimé en novembre 2011 page 96/121.

✓ Consommation de 29 hectares de terres agricoles dont 1 hectare pour le barreau, incompatible avec les intentions du futur SCOT (2020-2030)

Dans le cadre de la révision du SCOT, une étude sur l'évasion commerciale et les manques du territoire a montré qu'il y avait pénurie uniquement dans l'ameublement et quelques niches. Les discussions dans le cadre de la révision du SCOT pour 2020-2030 se sont cristallisées autour des exigences de réduction des surfaces à artificialiser, de densité de l'habitat, des zones humides et de l'implantation des commerces en périphérie ou en centre-ville.

L'objectif du futur SCOT est de tendre vers une consommation foncière d'environ 40ha/an jusqu'en 2030 et de répartir cette enveloppe foncière par intercommunalité comme suit :

- Pour la CUD : 2/3 de cet objectif soit une consommation comprise entre 25 et 30ha/an

- Pour la CCHF : 1/3 de cet objectif soit une consommation comprise entre 10 et 15ha/an

La ZA Croix Rouge B et son barreau monopoliseraient 29 hectares soit l'équivalent de 2 à 3 ans du quota de la CCHF, au détriment des autres développements, dont la construction de logements, et celle d'équipements collectifs structurants comme le futur centre aquatique.

✓ Atteinte au paysage des abords des fortifications de Bergues

Bergues est une ville historique bâtie sur l'ancien trait de côte, le site est inscrit par arrêté du 25 février 1949 et vanté comme paysage remarquable dans le SCOT et autres documents d'aménagement.

Le barreau passerait à moins de 500m des fortifications qui sont classées, traverserait l'ancien glacis et détruirait la cohérence de la vue surplombante. Ce site et sa voie de desserte seraient disproportionnés par rapport à la nature rurale du territoire de la CCHF. Les bâtiments parallélépipédiques formeraient une « verrue » visuelle, olfactive et sonore au pied du Groënberg.

✓ Contradiction avec la politique définie par la Région Hauts de France

Dans son accord cadre de mise en œuvre de la Politique Régionale d'Aménagement et d'Équilibre des territoires 2016.2021, à l'article 3.4 - Le cadre de référence stratégique du Pôle métropolitain des Flandres, la révision du SCOT est largement évoquée. (Délibération n°20170928 du 30 juin 2017)

« L'attractivité du territoire se traduit aussi par la préservation de ses facteurs d'identité (paysage, agriculture, cœurs de nature) et la valorisation des sites touristiques…. Afin de s'inscrire dans un développement vertueux du territoire, il s'agit de chercher à maintenir une armature commerciale en cœur de ville et de limiter son étalement en périphérie. Les mobilités douces sont aussi soutenues, comme la densification et la gestion modérée de la consommation des terres naturelles et agricoles… ».

✓ Destruction de près classés en Zone Humide au bas de Quaëdypre, pour construire un rond-point et le « barreau de contournement »

Cet endroit n'est pas cultivé mais occupé par des pâtures, du fait de sa situation en contrebas, il est régulièrement inondé lors des périodes très humides, comme par exemple l'hiver 2012, assurant naturellement la fonction de rétention des eaux de ruissellement des pieds de coteaux.

✓ Création d'un barreau routier le long d'une ZNIEFF de type 1

Même si le barreau ne pénétrait pas dans la ZNIEF mais la longeait, il apporterait une pollution sonore, lumineuse et des retombées polluantes qui détruiraient le milieu censé être protégé, donc en chasseraient petit à petit la faune sauvage et la flore spécifique. Page 57/465 le dossier mentionne 13 espèces d'oiseaux nicheurs considérées comme patrimoniales ; or la pollution lumineuse nocturne perturbe la reproduction des animaux, et dissuade les oiseaux migrateurs de se poser.

✓ Présomption de vestiges archéologiques dans les parcelles qui seraient traversées par le barreau

Des vestiges de plusieurs époques historiques ont été repérés depuis le début du siècle, et visibles sur certains clichés aériens : motte castrale dans la parcelle A563 ou voisine, construction en « trou de serrure » dans la parcelle A 523, continuité du site d'occupation Ménapienne le long de l'ancien trait de côte. Ils ont fait l'objet de communications, dont une de P. LEMAN, ex-Directeur régional du service des Antiquités Historiques, et les archives de Bergues recèlent plusieurs documents y afférent.

✓Congestion des routes départementales (D916, D916a et bretelle A1 sortie 16), à cause de l'afflux de véhicules attirés par l'hypermarché

Plus de 16000 véhicules par jour empruntent actuellement la D916 qui est très fréquentée. La multiplication par trois de la surface de vente (surface actuelle + extension Leclerc de 7000 m2 + galerie marchande + nouvelles implantations) créerait un flux supplémentaire non négligeable, ce qui justifie d'ailleurs l'agrandissement de la bretelle, cité page 23/465 du dossier, et la création de deux gros giratoires de raccordement sur la RD10 et la RD 916.

L'impact en accroissement de circulation n'est pas chiffré, il est juste évoqué ainsi « +1000 à 1200 véhicules aux heures de pointe » (page 67/465) dont 59% provenant de l'accès au sud et 41 provenant du nord. De ce fait la ville de Bergues risquerait de se trouver coupée de la mobilité aux « heures de pointe », puisque la D916 qui longe les remparts verrait son trafic routier augmenter encore ; or quatre des 6 accès à la commune débouchent sur la RD916 (porte de Cassel, pont de l'arsenal, porte de Bierne et porte de Dunkerque) par des routes non prioritaires (équipées de panneaux « stop » ou « cédez le passage »). Il y aurait donc un risque réel d'isolement pour la commune, et une obstruction de la mobilité des habitants, des parents fréquentant les établissements scolaires et des professionnels.

✓ Implantation à l'écart des zones d'habitation, contraire aux principes du développement durable: La population serait obligée d'utiliser sa voiture pour faire les courses de tous les jours, lorsque les commerces de proximité auraient périclité.

✓ Les habitants du Faubourg de Cassel, qui espèrent retrouver un boulevard urbain apaisé grâce au barreau de contournement, subiraient en réalité toujours la circulation et le bruit côté rue et les nuisances d'une nouvelle route côté jardin.

Outre ces multiples impacts sur l'environnement, ce projet n'aurait pas de véritable utilité pour la population, puisque le territoire ne gagne plus d'habitants, que leur pouvoir d'achat ne progresse pas et qu'il est déjà bien pourvu en commerces alimentaires et équipement de la personne. De plus une partie des coûts serait portée par la CCHF avec une incidence financière pour le Département sur son réseau routier (montants inscrits au budget primitif 2018 CCHF = plus de 8 millions d'€ auquel il faut ajouter le coût des deux giratoires pour 1.3M€ TTC (conseil CCHF du 25/09/2018). Cet investissement public important ne se justifierait pas par la création d'emplois, car toutes les études récentes à ce sujet montrent que la grande distribution ne crée plus d'emploi, qu'elle en déplace certains et détruit ceux du petit commerce.

Il fragiliserait le tissu commercial indépendant des centres-bourgs à Bergues, Wormhout, Hoymille, Herzeele, Esquelbecq, Bollezeele… et autres par la concurrence de l'hypermarché et des franchisés dans la galerie commerciale : pression sur les prix, perte de chiffre d'affaire, baisse de la rentabilité, difficultés à trouver des repreneurs. Page 60/645 le dossier annonce une zone de chalandise qui couvrirait 16000 ménages soit 52800 habitants soit la population de la CCHF ! Ce projet reviendrait à concentrer l'activité commerciale dans les mains d'un seul propriétaire. Conscient de ces menaces, le Conseil Municipal de Bergues a voté à l'unanimité une motion de soutien aux commerçants et artisans de notre ville en juin 2017.

RÉPONSE DE LA CCHF :
N'appelle pas de commentaires. La zone de la Croix Rouge B a obtenu les autorisations nécessaires à son aménagement. Une enquête publique dédiée à ce projet a par ailleurs eu lieu.

COMMENTAIRES DE LA CE : La contribution, bien que très complète, concerne la zone B de la Croix Rouge soumise à enquête publique du 25 novembre au 27 décembre 2018. Cette zone est reprise dans le compte foncier du PLUi puisque ce dernier couvre la période 2016-2035. A l'exception des impacts environnementaux, l'argumentation développée à l'époque parait difficilement transposable à la zone C qui sera une zone d'activités et non une zone commerciale.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : Ces thèmes ont été traités dans les questions posées par la commission d'enquête en préliminaire aux observations détaillées sur la commune de Quaëdypre et plus spécialement sue la zone C de la Croix Rouge.

OBS @403-1 BRACHET Sylvie. Bergues
Date de dépôt : Le 21/02/2022

Objet : Destruction d'un site remarquable de la Région Hauts de France

Observation : La construction d'une zone gigantesque sur les glacis de la ville fortifiée de Bergues va gâcher ce site remarquable de la Région Hauts de France, que nos prédécesseurs ont su nous transmettre, malgré deux guerres destructrices. La beauté et l'élégance de la ville fortifiée surplombant la plaine, les flèches du beffroi et des tours se détachant sur le ciel, tout ce patrimoine architectural sera écrasé et caché par les hangars de 6 à 8 mètres de haut de l'hypermarché. La vue actuelle depuis l'autoroute A25 sur cette silhouette historique sera masquée par la masse des bâtiments bien avant la bretelle n° 16. Ce sera une perte pour les habitants et pour les visiteurs, et une banalisation du paysage regrettable et irrévocable. Les paysages sont notre bien commun, le PLUI doit avant tout s'attacher à les mettre en valeur.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : Le volet environnemental a été traité dans le cadre de la Croix Rouge B mais sans aborder l'hypothèse de l'adjonction d'une troisième zone qui n'est encore qu'au stade d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global dont l'instauration ne requiert aucune étude préalable.

OBS @427-1 DOUAY Brigitte
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Enquête publique relative à l'élaboration du PLUI de la CCHF
Je vous prie de trouver en pièce jointe ma contribution à l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUI de la CCHF. (note CE Synthèse)les points suivants sont abordés :- La comptabilité du PLUI et du Scot : nous sommes en droit de nous interroger quant à la comptabilité du PLUi et du Scot,- le développement économique : l'activité économique du territoire est concentré sur la commune de Quaëdypre (...) sacrifié au profit de ce développement envisagé,- l'habitat (pb accueil personnes handicapées, logements sociaux, structures intermédiaires, EHPAD) pb des stations d'épuration,- déplacement : priorisation voiture, pas d'itinéraire cyclable et piétonnier,- tourisme : peu d'équipements prévus (amélioration offre existante, patrimoine naturel, présence de l'eau, tourisme fluvial, ...- environnement : risque d'inondation généré par les aménagement constatés (notamment sur Quaëdypre) en pied de coteaux- culture

Après une lecture attentive des documents contenus dans le dossier de l'enquête publique relative au PLUI de la CCHF, j'ai pu relever les points suivants:

La compatibilité du PLUI et du SCOT
Le PLUI s'inscrit dans les objectifs définis par le SCOT (projet de territoire 2020-2035).
Les ambitions louables du PADD (Plan d' Aménagement et de Développement Durable) ne sont pas respectées :
optimiser l'utilisation du foncier en préservant le foncier agricole privilégier la réutilisation du foncier déjà équipé et urbanisé en le remettant sur le marché immobilier mettre en valeur le patrimoine spécifique du territoire afin de renforcer l'attractivité touristique prendre en compte les risques naturels et préserver le fonctionnement hydraulique dans les projets d'urbanisation structurer l'offre commerciale de la région Flandre Dunkerque accessible et répondant aux besoins.
Des aménagements ont été réalisés alors que le SCOT n'est toujours pas valide et que l'État a émis un avis défavorable.
Le SCOT approuvé en mars 2020 fait toujours l'objet d'un sursis à exécution.
En conséquence, nous sommes en droit de nous interroger quant à la compatibilité du PLUI et du SCOT.
Le développement économique
Nous pouvons constater que le développement de l'activité économique et commerciale du territoire est concentré sur la commune de Quaëdypre, au Faubourg de Cassel.
De ce fait, le « Faubourg de Cassel » quartier et parent pauvre des communes de Socx et Quaëdypre est sacrifié au profit de ce développement envisagé.
Si les projets d'aménagement des zones de la Croix Rouge B (33 HA) et de la Croix Rouge C (29 HA) devaient aboutir, le triangle, Bergues, Quaëdypre, Socx serait à l'échelle du territoire le plus artificialisé, le plus bétonné de la CCHF.
L'inscription au PLUI de cette nouvelle phase de développement au pied des remparts de Bergues, projet phare de la CCHF, conduirait non seulement à détruire des paysages remarquables et le petit commerce de proximité mais également à engendrer des inondations.
L'aménagement de la Croix Rouge B avec son barreau de contournement porterait atteinte à la qualité des paysages visibles des remparts de Bergues, et réduirait notablement les perspectives visuelles vers la ville fortifiée.
La ZNIEFF à préserver serait amenée à souffrir des nuisances engendrées par ces aménagements intempestifs
Force est de constater que ces modes de développement génèreraient des coûts induits en matière de mise en place de réseaux et davantage de déplacements en voiture.
En ce qui concerne, la zone commerciale de la Croix Rouge B, dans son courrier du 22 novembre 2021, le Préfet du Nord mentionne à juste titre l'article 215 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 qui stipule « l'autorisation d'exploitation commerciale ne pourra être délivrée pour une implantation ou une extension de surface commerciale qui engendrerait une artificialisation des sols »

« À l'échelle de la C.C.H.F., il existe un potentiel foncier à vocation économique à optimiser : par une meilleure occupation des zones, par une réflexion sur les zones à inscrire dans le document d'urbanisme intercommunal, par un réinvestissement de locaux vides, voire par une division de locaux sous-occupés »
Après sa dépollution, la friche industrielle de l'entreprise TIM de Quaëdypre offre un potentiel de 12 hectares à reconvertir en nouvelles activités.
Dans le domaine du développement économique, la logique appliquée n'est pas la même sur l'ensemble du territoire. En effet, il semblerait qu'une attention toute particulière soit apportée pour faire en sorte d'éviter les nuisances aux habitants dans le cadre d'implantation d'activités dans l'ensemble des villes et villages de la CCHF, sauf à Bergues et au Faubourg de Cassel.
En échange de leur approbation pour le développement des zones de la Croix Rouge, les maires territoire ont négocié des quotas de construction d'habitations pour leurs communes respectives.

L'habitat
Dans le domaine de l'habitat, force est de constater que le territoire de la CCHF: dispose de très peu de structures d'accueil d'hébergement pour les personnes en situation de handicap, adultes et enfants manquent de logements sociaux.ne prévoit pas suffisamment de structures intermédiaires entre le domicile et l'EHPAD pour les personnes âgées en perte d'autonomie.
Par ailleurs, les stations d'épuration ne sont pas dimensionnées pour recevoir les eaux usées des nouvelles constructions inscrites dans le PLUI pour de nombreuses communes.

Les déplacements, la sécurité des personnes
On est en droit de se questionner sur le rôle joué par chacune des communes dans le fonctionnement du territoire en garantissant la limitation de la consommation foncière, en évitant l'utilisation de la voiture.
Les études révèlent que 75 % des utilisateurs des transports en commun sont des scolaires, écoliers, collégiens et lycéens ... 5 % des déplacements sur le territoire de la CCHF se font en transport en commun, 93 % en voiture ...
Il manque indéniablement de pistes cyclables et de chemins piétonniers assurant la sécurité des utilisateurs sur le territoire. Il n'y a pas de maillage des itinéraires entre les communes.
De plus, le réseau d'autobus n'est pas à la hauteur des besoins des habitants.

Le tourisme
Peu d'équipements sont prévus pour conforter l'offre touristique du territoire

Dans le domaine de l'hébergement, seul le développement de quelques structures de plein air sont prévues dans 6 villages du territoire.
La valorisation et le développement de l'offre touristique passe par une amélioration de l'offre existante.
La mise en valeur du patrimoine naturel et historique est un levier à exploiter.
« Les cours d'eau mériteraient d'être d'avantage pris en compte dans les aménagements urbains afin de bénéficier plus fortement au cadre de vie des habitants. Une valorisation des bords à canaux pourrait permettre de constituer un réseau de promenades permettant la découverte des paysages, en enrichissant l'offre en espaces récréatifs bénéfiques à l'attractivité du territoire»
Pourquoi ne pas développer le tourisme fluvial ?
La ville de Bergues, riche de son musée et de ses canaux mériterait d'être valorisée.

L'environnement
Bergues, Quaëdypre, Bierne et Socx font partie des secteurs couverts par la doctrine « Pieds de coteaux» des wateringues dans le Département du Nord.
Ces secteurs sont classés en zones inondables.
L'artificialisation des terres liée à la construction de bâtiments et à l'implantation de nouveaux réseaux routiers dans les zones de la Croix Rouge B et C conduirait à une irrémédiable imperméabilisation des sols.
Les risques d'inondations n'ont pas été entièrement pris en compte dans les projets d'aménagement. Les inondations subies fin 2021 sont factuelles et remettent en question le peu d'études consacrées au sujet.
Les risques de mouvements de terrain (argile, tourbe), de remontées de nappe et de débordement des wateringues sont omniprésents.
La biodiversité n'est pas prise en compte.
Aucun plan de reboisement n'est prévu dans le projet.
Les trames verte et bleue sont occultées.
Les espaces naturels, patrimoniaux et historiques remarquables situés autour de Bergues ne sont pas préservés.
« Les espaces boisés des remparts de Bergues font partie du site inscrit des « Abords des fortifications de Bergues», mais aussi de la ZNIEFF-1 dite des« Remparts de Bergues», qui constitue un écosystème humide associant aux boisements des mares et des prairies eutrophiles »
Pourquoi ne pas avoir envisagé une mise en valeur de ces zones situées au pied des remparts de Bergues, à des fins récréatives et paysagères ?
Le barreau de contournement implanté récemment sur le territoire de Quaëdypre, peu fréquenté jusqu'à présent, engendre des nuisances sonores perçues par la population de Bergues vivant aux abords des remparts et par les jardiniers cultivant les jardins familiaux.

La culture

« Pour la plupart, les communes de la C.C.H.F. abritent un patrimoine naturel et architectural présentant un grand intérêt. La présence de ce patrimoine permet d'envisager une meilleure valorisation touristique du territoire et une plus grande attractivité. Certains éléments de ce patrimoine bénéficient déjà d'une protection réglementaire garantissant leur préservation. D'autres ne bénéficient d'aucune protection, mais présentent néanmoins un intérêt patrimonial indéniable, qui met en valeur l'identité même des sites »
Cependant, le PLUI ne décrit pas de projet ambitieux dans le domaine de la culture.

Remarques et conclusion

Les informations contenues dans le dossier devant permettre d'avoir un avis éclairé sur le PLUI ne sont pas actualisées, nécessitent un certain degré de technicité dans différents domaines, économie, urbanisme, gestion de l'eau, des déplacements, nuisances sonores, biodiversité ...
En conséquence, il s'avère compliqué pour tout citoyen non initié de se faire un avis global sur le projet de territoire.
Aussi, les documents d'analyse mis à disposition laissent l'impression amère que les territoires CUO/ CCHF
et les communes sont en concurrence en matière de développement économique et de l'habitat.
Par ailleurs, certains projets décrits dans le document sont déjà réalisés ou en cours de réalisation.
En conclusion des remarques et propositions formulées précédemment, je dirais que le projet de territoire n'est pas le meilleur pour ses habitants et les générations futures en matière d'aménagements et d'écologie.
Je ne suis donc pas en mesure d'approuver le PLUI de la CCHF.

RÉPONSE DE LA CCHF :

De nombreuses observations sont reprises des avis des PPA sur lesquels la CCHF a versé à l'enquête publique des propositions de réponse.

Sur le sujet de la Croix Rouge B, celle-ci a obtenu les autorisations nécessaires à son aménagement. Une enquête publique dédiée à ce projet a par ailleurs eu lieu.

Sur le volet déplacement, la CCHF vient de prendre la compétence Mobilité et le schéma cyclable a été voté en septembre 2021. Il est rappelé que le PLUI n'a pas valeur de PDU et que le territoire n'y est pas soumis.

Sur le volet touristique, la CCHF développe des actions avec son office intercommunal du tourisme mais les remarques formulées ne dépendent pas du PLUI.

Sur le volet risque, la CCHF a intégré les doctrines fournies par l'Etat dans le PLUi.

COMMENTAIRES DE LA CE :

Les remarques formulées quant à la pression foncière sur l'agriculture et aux risques naturels liés à l'eau auraient mérité des réponses plus approfondies de la part de la CCHF.

Les services de l'Etat ont relevé que « Selon le diagnostic agricole, 75% des zones d'extension étaient concernées par un enjeu agricole sans que ces choix soient justifiés et que ce constat était contraire à la volonté exprimée dans le plan d'Aménagement et de Développement Durable qui tend à valoriser l'espace agricole. Il importe donc de justifier le dépassement de l'enveloppe foncière allouée par le SCoT, par une artificialisation d'espaces à fort enjeu agronomique. »

Le volet hydraulique a été traité dans le cadre de la Croix Rouge B mais sans aborder l'hypothèse de l'adjonction d'une troisième zone qui n'est encore qu'au stade d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global dont l'instauration ne requiert aucune étude préalable.
L'ambition de la CCHF est la protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels essentiellement liés à l'eau et ce notamment, dans les secteurs d'accumulation en pieds de coteaux des wateringues constatés dans la partie Est de la zone C. Ce risque a bien été intégré mais n'a pas été pris en compte.

OBS @459-1- ROYER Claude L'Hirondelle des Faux Bourgs

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : CONTRIBUTION ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLUI DE LA CCHF

Observation : veuillez trouver ci-joint le fichier PLUi CCHF contribution 2.pdf contenant notre contribution à l'enquête publique concernant le PLUI de la CCHF. (note CE. reprise des éléments de conclusion. Nous sommes très défavorables à l'application de ce PLUi en particulier pour ce qui concerne l'extension des zones commerciales et d'activité du fait de :la destruction des zones naturelles et des zones humides, la suppression des terres agricoles Une concurrence funeste aux commerces de proximité, du non-respect de la législation en matière d'environnement et de lutte contre le dérèglement climatique, du mépris des citoyens les plus directement impactés (...),du risque d'inondation supplémentaire que l'on fait supporter aux riverains.

Retranscription : L'HIRONDELLE DES FAUX BOURG 120 Faubourg de Cassel 59380 SOCX le 22 février 2022

Pour L'Hirondelle des Faux Bourgs Le président Claude ROYER

L'examen du projet du plan local d'urbanisme intercommunal arrêté à la date du 06 juillet 2021 nous a permis de relever nombre d'insuffisances, d'inexactitudes et d'approximations dans ce projet. Nous avons repris en partie ci-dessous ce qui nous semble être des anomalies sur le plan de la réglementation, sur celui du respect de l'environnement notamment concernant la gestion des eaux pluviales à l'endroit des pieds de coteaux et les risques d'inondation associés.

Le Scot dans sa version de 2007 qui était d'application pour l'installation de la zone commerciale déjà en service au chapitre définition des lieux commerciaux limitait à quatre zones commerciales nommément désignées les « pôles commerciaux structurants» il s'agissait de Grande-Synthe, Dunkerque, Saint Pol Sur Mer et Coudekerque-Branche à l'exclusion de tout autre. Dans sa mise à jour le Faubourg de Cassel est venu compléter cette liste puisque la nature et les surfaces actuelles des commerces installés dans la zone commerciale du Faubourg relevaient déjà de ce qui était désigné dans le SCOT 2007 « pôle commercial structurant », ceci en totale transgression des règles en application.

La récente révision du SCOT s'est efforcée de rendre à postériori plus acceptable et présentable, du moins dans les textes cette zone réalisée en totale infraction avec les dispositions du document d'application, en l'occurrence le SCOT dans sa version de 2007.

Concernant l'analyse du SCOT jointe au PLUI (avis personne publique) elle concède que la consommation foncière dépasse « légèrement» les objectifs fixés cependant le suivi des consommations réelles et le phasage prévisible de réalisation de la zone C devrait permettre de rester sous les 15 hectares /an ... ou non

En clair ce n'est pas grave ce n'est qu'un dépassement léger de« seulement» 36 hectares ...

Toujours au chapitre des bonnes intentions« concernant le commerce, il est important de rappeler que le Scot n'autorise pas la création de nouvelles zones commerciales » mais seulement la possibilité « d'en accueillir dans les zones commerciales déjà existantes » la nuance est importante et les commerces de proximité installés sur le territoire apprécieront « l'accueil» avec la bénédiction du SCOT du doublement de la zone actuelle.

Monsieur le Préfet du Nord s'en est d'ailleurs inquiété puisque dans un courrier du 22 novembre 2021 il demande de réduire les possibilités d'extension de 30 hectares afin de respecter le SCOT. Il demande à la suite que pour ce faire il soit réalisé une réduction à minima d'une quinzaine d'hectares de la Croix Rouge C.

Il précise à la suite « d'exercer cette réduction sur la partie à vocation commerciale de la Croix rouge B qui sera impactée par la loi 2021-1104 du 22/08//2021 portant lutte contre le dérèglement climatique qui proscrit toute implantation de projets commerciaux de plus de 1000m2 qui artificialiserait les sols »

L'implantation des zones d'activité qui conduisent à cette artificialisation démesurée des sols dans une zone de pieds de coteaux n'est pas raisonnable. Nous connaissons à l'heure actuelle de façon régulière des inondations dans les pâtures concernées. Aujourd'hui toutes les zones de rétention sont quasiment pleines sans que les épisodes pluvieux ne soient exceptionnels. Ajouter à cela tel que programmé dans le PLUI une artificialisation sur ces nombreux hectares c'est prendre le risque d'inonder le Faubourg.

Le Faubourg de Cassel fait par ailleurs l'objet d'un traitement particulier dans la révision du Scot dans son chapitre « organiser une structure territoriale» il est nommément désigné sept « hameaux» dont le Faubourg de Cassel. Pour« ces hameaux», le SCOT précise pour ce qui concerne leur développement que« le renouvellement urbain et le confortement urbain sont les modes de développement prioritaires » exception faite du seul Faubourg de Cassel pour qui il est précisé en totale contradiction des dispositions énoncées à la ligne précédente que « il est à noter qu1au Faubourg de Cassel1 le développement économique est la priorité, le développement de /l'habitat est néanmoins possible ... » Le Scot définit « les espaces commerciaux situés le long des axes routiers de flux». Neuf espaces sont ainsi désignés aucun hameau n'en fait partie sauf encore le Faubourg de Cassel.

Double peine donc pour ce quartier, suppression des surfaces agricoles, artificialisation des espaces naturels, saccage de la biodiversité côté jardin, et côté façade implantation de nouvelles activités qui aggraveront encore le trafic, la pollution, les nuisances de façon générale avec un risque supplémentaire de subir des inondations. Cela semble aujourd'hui relever de l'acharnement.

Les analyses et conclusions des représentants de l'état (Préfet du Nord) et des organismes indépendants (MRAE ...) qui au sujet de ce PLUI émettent le plus souvent de nombreuses observations et un avis défavorable, parce que les règlements destinés à protéger l'environnement, à lutter contre le réchauffement climatique sont trop souvent bafoués. La CCHF s'autorise à ne pas respecter les limites avec le plus souvent des tentatives de justification fallacieuse ou fantaisiste.

Aucune attention n'est portée dans ce PLUI aux minorités de citoyens les plus directement impactées tels que les riverains à qui on détruit l'environnement et on dégrade les conditions de vie ou encore les exploitants agricoles à qui on supprime l'outil de travail.

En conclusion, nous sommes très défavorables à l'application de ce PLUI en particulier pour ce qui concerne l'extension des zones commerciales et d'activité du fait de :

• La destruction de zones naturelles et de zones humides
• La suppression de terres agricoles
• Une concurrence funeste aux commerces de proximité
• Du non-respect de la législation en matière d'environnement et de lutte contre le dérèglement climatique
• Du mépris des citoyens les plus directement impactés tels que les riverains à qui on a
détruit l'environnement et dégradé les conditions de vie ou encore les exploitants agricoles à qui on supprime l'outil de travail

• Du risque d'inondation supplémentaire que l'on fait supporter aux riverains.
Résumé de l'observation : Avis très défavorable à l'application de ce PLUi en particulier pour ce qui concerne; l'extension des zones commerciales et d'activité du fait de :la destruction des zones naturelles et des zones humides, la suppression des terres agricoles Une concurrence funeste aux commerces de proximité, le non-respect de la législation en matière d'environnement et de lutte contre le dérèglement climatique, le mépris des citoyens les plus directement impactés (...),le risque d'inondation supplémentaire que l'on fait supporter aux riverains

RÉPONSE DE LA CCHF :

La CCHF n'envisage pas d'extension commerciale dans son PLUI.

La zone de la Croix Rouge B a fait l'objet d'une autorisation d'aménager selon le PLU en vigueur sur la commune de Quaëdypre.

Il est rappelé que la zone de la Croix Rouge C n'aura pas de vocation commerciale.

De façon générale, la CCHF a versé une contribution à l'enquête publique visant à répondre aux remarques des PPA dans le but d'améliorer le document.

Le point majeur est la consommation foncière de ce PLUi et la CCHF a répondu à l'ensemble des remarques sur ce point.

COMMENTAIRES DE LA CE :
Dans sa réponse aux PPA, la CCHF n'a pas répondu à la remarque du Syndicat Mixte du SCoT relativement à la consommation foncière et relevée par le contributeur pour ce qui concernait le rythme d'occupation prévisible de la zone C, à savoir
« La consommation foncière dépasse « légèrement» les objectifs fixés cependant le suivi des consommations réelles et le phasage prévisible de réalisation de la zone C devrait permettre de rester sous les 15 hectares /an »

OBS E-70-1 – Association de Défense de l'Environnement du Littoral Est (ADELE)
Date de dépôt : Le 31/01/2022

Objet : Opposition à la ZA Croix Rouge C

Notre association a pour objet social la défense de l'environnement en Flandre littorale et intérieure, toute action légale pour valoriser ou défendre le patrimoine naturel.

Dans le cadre de l'enquête publique dont vous êtes chargés, nous ne pouvons rester silencieux.

Ce projet aurait pour effet de permettre l'urbanisation d'une trentaine d'hectares supplémentaires à Quaëdypre, malgré l'opposition du Maire, des habitants et des agriculteurs, aux dépens de terres de labour extrêmement riches et fertiles (cf. le journal « la voix du Nord « du 29 janvier.

Pourtant la Loi « Climat et Résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021entend réduire très fortement les possibilités d'artificialisation des sols, notamment pour préserver les terres agricoles. Les articles 191 et suivants de cette loi entendent interdire toute nouvelle artificialisation des sols pour créer des surfaces commerciales nouvelles.

Les dispositions nouvelles précisent qu'il est tenu compte des efforts déjà faits pour limiter dans le passé cette artificialisation. Or, depuis des années, aucun effort n'a été fait en Flandre pour préserver les terres. Chaque commune a classé des terrains agricoles en zones urbanisables voire commerciales. L'exemple du faubourg de Cassel est évocateur de ce qu'il ne faut pas faire : construction de grands centres commerciaux nécessitant des déplacements automobiles individuels au détriment des centres villages qui sont menacés, comme Bergues ou qui se désertifient comme la plupart des villages environnants. C'est une erreur urbanistique majeure et une catastrophe environnementale. Le projet de PLUI actuel ne tend pas à corriger cette erreur mais à l'aggraver en continuant à détruire de bonnes terres agricoles pour créer des surfaces commerciales supplémentaires contre le texte et l'esprit de la loi nouvelle. La légalité de ce projet est donc très contestable. Sur le plan de l'opportunité, il ne tient manifestement pas compte de la volonté du législateur ni des accords de Paris sur le climat. Il est un prolongement d'une conception totalement dépassée de l'étalement urbain, d'une croissance ni durable ni soutenable pour la planète.

Je vous invite par conséquent à rendre un avis défavorable à l'encontre de ce projet.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le Loi Climat et Résilience ne s'applique pas au PLUI de la CCHF pour les raisons suivantes :

- L'article 191 de la loi climat prévoit la diminution par deux du rythme d'artificialisation dans les dix ans suivant la promulgation de la loi. Le texte précise que ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée.

- Ces objectifs ne sont pas encore territorialisés et le décret qui doit fixer les notions et les seuils d'artificialisation n'a pas encore été pris
- Ces éléments devront d'abord être intégrés, lorsqu'ils seront connus, dans le SRADDET, puis les SCOT et enfin dans les PLUI soit en 2026 pour ces derniers.
- Pour autant, la CCHF a mis en œuvre des mesures de limitation d'urbanisation répondant au SCOT qui fixe une division par trois donc plus ambitieuse que la loi qui vient d'être votée.
- La consommation foncière du PLUI était de 41 ha/an jusqu'en 2015, de 21 ha/an de 2016 à 2021 et sera de 12 ha/an de 2022 à 2035.
-

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend note de ces éléments de réponse

OBS E-164-1 – Association de Défense de l'Environnement du Littoral Est (ADELE)

Objet : observations complémentaires sur les projets de PLUI DUNKERQUE CCHF

Retranscription :

En complément à mes observations du 2 février, j'attire votre attention sur le risque important d'inondations consécutives à l'artificialisation de 26 hectares supplémentaires projetée par le projet de PLUI de la CCHF. En effet, l'écoulement des eaux est déjà rendu compliqué par le caractère argileux des sols, la densité de population et le fait que la Flandre est un polder où la question d'écoulement de l'eau est une difficulté. L'artificialisation de 26 hectares supplémentaires, aux dépens de l'agriculture, induit un risque important d'inondation. Les Waeteringues sont équipées de pompes datant de cinquante ans, les canaux seront très vite saturés par les eaux pluviales, les phénomènes d'inondations, déjà récurrents dans des pannes humides telle que la plaine flamande. Le risque devient alors important pour la sécurité des personnes : par gravitation, les villages voisins sont menacés d'inondations. Des manifestations agricoles ont eu lieu ce jour à la Croix rouge, par des agriculteurs : il est d'autant plus important de donner un avis défavorable à ce projet. Le Maire et le Conseil municipal de QUAËDYPRE sont hostiles à ce projet qui réduit par ricochet à la portion congrue toute possibilité de construction dans d'autres communes de la CCHF. Il me paraît donc évident que ce projet doit recevoir un avis défavorable..../...;Le Président JP MOUGEL

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations.

COMMENTAIRES DE LA CE :La zone de la Croix Rouge C n'est encore qu'au stade d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global dont l'instauration ne requiert aucune étude préalable.

AGRICULTURE

OBS R101-1 (QUAE-A-02) – Mr JANSSEN-BENNYNCK

Date de dépôt : Le 05/02/2022 à 10:00:00

Objet ; Opposition ZA Croix Rouge C

Mr JANSSEN ne conçoit pas d'évolution pour un territoire dont on enlève ce qu'il a de plus précieux: LA TERRE AGRICOLE. L'implantation, pour le moment, d'une zone C de 33 ha constitue une aberration à tous les sens du terme:

-elle impacte de très bonnes terres agronomiques;

-5 jeunes agriculteurs y sont installés;

-il s'agit de grandes parcelles remembrées entre les agriculteurs concernés;

-les drainages sont en parfait état;

-la concentration d'usine, de parkings et de routes en cet endroit pourra provoquer la rupture du système hydraulique présent et provoquer de inondations sur le Faubourg de Cassel;

-elle entrainera la délocalisation de PME qui y sont implantées et ne pourront plus s'agrandir à leur emplacement actuel, tandis que d'autres n'auront ni intérêt ni envie de venir s'installer dans cette zone C, qui leur et imposée;

-le maintien, à tout prix, de cette zone C à vocation économique, se fera au détriment d'autres terrains à bâtir;

-La zone B constitue déjà un gâchis foncier avec des bassins emplis d'eau qui sont sur le point de déborder et des parkings immenses et démesurés qui artificialisent les sols alors qu'en Allemagne, pour préserver une terre agricole devenus rare, les parkings sont aménagés en sous-sol ou en toit terrasse des bâtiments afin de limiter au maximum l'emprise foncière.

OBS R107-1(QUAE-A-04) – Mr HEMELSDAEL

Date de dépôt : Le 05/02/2022

Objet : Opposition Croix Rouge C

Mr HEMELSDAEL considère que Quaëdypre a déjà donné des terres agricoles à l'activité économique, plus qu'il n'en fallait. D'abord, il y a eu l'usine TIM qui est aujourd'hui en friches. Il serait préférable de s'occuper d'abord de ce site qui jadis, employait plus de 1 000 ouvriers et d'essayer de le faire renaître comme avant. Après, il y a eu le Faubourg de Cassel construit en zone inondable. Cette zone s'est faite en plusieurs tranches et aujourd'hui, on veut encore agrandir !

RÉPONSE DE LA CCHF :

N'appelle pas d'autres commentaires que ceux qui figurent ci-dessus :

- Le Croix Rouge C n'aura aucune vocation commerciale
- Le compte foncier du PLUi répond aux exigences du SCOT.
- La CCHF a la spécificité d'avoir 82% de son territoire mis en valeur par l'agriculture (page 95 du diagnostic). Les surfaces mises en valeur par l'agriculture n'ont diminué que de 4% entre 2000 et 2010 quand nos voisins de la CUD (-19%) et la CCFI (-10%) ont diminué plus fortement. Sur un territoire exclusivement agricole avec un faible nombre de friches, il n'est pas anormal d'impacter l'agriculture quand un projet d'aménagement arrive. La volonté d'affirmer la place de l'agriculture dans le projet de PLUi n'est pas remise en cause, son impact n'est que de 0.81% de la surface globale mise en valeur et de nombreux projets de constructions économiques concernent l'agriculture et la valorisation de ses productions (35.84 ha soit 12% de la consommation foncière).
-

COMMENTAIRES DE LA CE : La Croix Rouge C est un Périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Général c'est-à-dire une servitude d'inconstructibilité dans l'attente d'un Plan d'Aménagement pendant une durée maximale de 5 ans.

Cet objectif d'aménagement à terme implique la prise en compte des terrains dans la consommation foncière. En cas d'aboutissement du projet, les superficies concernées seront effectivement artificialisées et retirées à l'agriculture ce qui diminuera d'autant les capacités d'exploitation.

Certes l'impact sur la superficie agricole totale n'est que de 0,81% mais 20% de cet impact (60 ha sur 300) concerne la seule commune de Quaëdypre et affecte des très bonnes terres bien situées pour les circuits-courts.

OBS R109-1(QUAE-A-10) – Mr DURANEL

Date de dépôt : Objet : Nuisances ZNT

Mr DURANEL estime que le changement d'utilisation de la parcelle D 174 posera de nombreux problèmes de voisinage, les nouvelles constructions rendant impossible, l'entretien de la haie d'aubépines et empêcherait le développement de l'activité d'élevage.

Il souhaiterait que cette contrainte soit prise compte pour la délimitation de la Zone de Non Traitement et pour le passage nécessaire au broyage annuel de la haie. En outre, il signale le risque de problèmes de circulation dans le CR n°2 si de nouvelles habitations devaient être construites.

OBS R110-1(QUAE-A-11) – Mr DELATTRE Adrien
Date de dépôt : Le 05/02/2022 à 10:00:00

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Mr DELATTRE exploite des terres sur la zone de la Croix rouge C et ne comprend pas les raisons pour lesquelles on prélève à nouveau des terres pour la zone C alors que la zone B est encore en travaux et n'est pas encore remplie. Il craint qu'à terme, la poursuite de l'extension de la zone ne nécessite la réalisation d'une bretelle d'accès à l'autoroute A 25 et d'une voie de desserte à ce nouvel échangeur, ce qui impacterait considérablement la zone. L'accroissement du trafic générerait inévitablement un goulet d'étranglement au niveau du rond-point de jonction de la RD 110 et de la RD 916.

OBS R111-1(QUAE-A-12) – Mr DELATTRE Gilles
Date de dépôt : Le 05/02/2022

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Mr Delattre exploite des terres à Quaëdypre. Il estime anormal que QUAËDYPRE doive laisser des possibilités de construction sur des terres normalement destinées à de jeunes agriculteurs alors qu'à Wormhout, à proximité du double échangeur (vers Lille et vers Dunkerque),existe une exploitation tenue par un agriculteur proche de la retraite et donneur

OBS R111-1-3(QUAE-A-12) – Mr DELATTRE Gilles
Concernant la partie de 7 hectares abandonnée le long de l'autoroute A 25, Mr Delattre tient à signaler qu'une emprise sur ces parcelles aurait remis en cause le plan d'épandage du lisier provenant de son élevage porcin.

OBS R112-2-(QUAE-A-13) – Mr MAES Jean François
Il considère que ces 26 hectares sont importants pour 4 jeunes agriculteurs qui vont perdre de la surface d'exploitation et donc des revenus.

OBS R113-1-(QUAE-A-14) – Mr CANDALE Gauthier
Date de dépôt : Le 05/02/2022

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Pour pallier sa faible SAU, Mr Candaele a créé en 2017 une activité de conditionnement et de commercialisation de pommes de terre primeurs et de consommation, en approvisionnement local dans les grandes et moyennes surfaces de la région ainsi que dans les collectivités locales. Il a fait de nombreux investissements pour l'installation de lavage et de conditionnement de pommes de terre pour répondre à la demande locale. À ce jour, il livre une vingtaine de magasins. Le projet concernera 4 hectares qui avaient été attribués par la SAFER pour compenser l'obligation de céder des terres pour l'extension de l'entreprise TIM. La perte de ces terres ne permettra plus une production suffisante pour répondre à la demande.

OBS R113-2-(QUAE-A-14) – Mr CANDALE Gauthier
Pourquoi artificialiser encore une fois des terres agricoles ? Des terres qui ont pourtant un excellent pouvoir agronomique et dont les agriculteurs ont besoin pour nourrir la population. La CCHF demande de se développer en approvisionnement local des restaurations scolaires et collectives du territoire mais elle supprime les meilleures terres agricoles et empêche de la sorte de produire pour le développement de l'approvisionnement local .Ce projet va porter préjudice à 5 jeunes agriculteurs qu'il faut aujourd'hui préserver et soutenir.

OBS E145-2- Mr MOUGEL Jean Pierre
Date de dépôt : Le 08/02/2022

Objet :TR:

Résumé de l'observation : Le projet prive les agriculteurs de leur outil de travail. Par ailleurs, l'importance de ce prélèvement de terres agricoles a pour effet, par ricochet, de réduire à la portion congrue de nombreuses possibilités de construction sur d'autres communes du territoire de la CCHF

Thématiques : PLUI

OBS 160-1- (UXEM-A-1) VERMERSCH Francis
Date de dépôt : Le 28/01/2022

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Mr VERMERSCH est venu évoquer les problèmes relatifs à la création de la zone C de la Croix Rouge à QUAËDYPRE, venant en extension de la zone d'activités déjà existante sur le site. Outre la perte de très bonnes terres agricoles pour de jeunes agriculteurs,

il évoque également les problèmes liés à l'imperméabilité des sols sur le Faubourg de Cassel et les secteurs environnants (Site Coca Cola notamment)Il déposera un dossier à ce sujet en mairie de QUAËDYPRE;

OBS @183-1- BAPTISTE
Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Des terres agricoles encore une fois perdues, des jeunes agriculteurs qui voit leur ferme qui se réduise mais n'augmente pas.

OBS @194-1- VANDENBAVIERE JUILIE –OCHTEZEELE
Date de dépôt : Le 11/02/2022

Objet :Non à la Zone C !! EN COLÈRE !

Observation : Ahurissant de voir de nouveau des surfaces de terres agricoles être supprimées pour en faire une zone commerciale !! Un projet vraiment insensé... Recréer une zone commerciale alors qu'il y en a déjà une existante; l'agrandir pour quels types de commerces ?! les mêmes qu'on retrouve dans les villes alentours (Dunkerque est à 12kms, Hazebrouck et St Omer à 30 kms). Faire une nouvelle bretelle d'autoroute ? Alors qu'il y en a 2 juste au-dessus ?! Vraiment absurde !Est-ce vraiment ce que les habitants de la CCHF ont demandé ?! Rien de tout ça ne semble cohérent, encore des politiques qui ne savent plus quoi inventer? Un soutien envers VOS agriculteurs, ceux qui VOUS nourrissent chaque jour et qui entretiennent VOS paysages en cultivant la terre (et non en la remplaçant par du béton et des blocs commerciales) seraient tout de même plus judicieux !Pas étonnant que les jeunes ne souhaitent plus s'installer en tant qu'Agriculteurs, ils doivent toujours se battre : pour gagner du fruit de leur travail, pour garder leurs "outils" de travail (les terres), pour gagner la confiance des consommateurs, et en + n'ont aucun soutien des politiciens même en local ! Le jour où il n'y aura plus assez d'agriculteurs et de surfaces pour nourrir la population... peut-être que ça vous inquiètera (Peut-être !) Juste HONTEUX de gaspiller ces terres pour un projet INUTILE !

Résumé de l'observation : Opposition à la création de la ZA de la Croix Rouge C qui sera affectée à l'implantation de cellules commerciales existant déjà dans les villes proches (Dunkerque, Hazebrouck, St-Omer) tout en supprimant des terres, outil de travail des agriculteurs.

RÉPONSE DE LA CCHF : La vocation de la Croix Rouge C n'est pas commerciale.

COMMENTAIRES DE LA CE : Ces thèmes ont été traités dans les questions posées par la commission d'enquête en préliminaire aux observations détaillées sur la commune de Quaëdypre et plus spécialement sue la zone C de la Croix Rouge.

OBS @196-1- Elodie DEGROOTE
Date de dépôt : Le 11/02/2022

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Je souhaiterais formuler mon désaccord sur la mise en œuvre de ce PLUI de la CCHF. En effet, le projet de la croix rouge C défavorise grandement encore une fois nos jeunes agriculteurs quaëdyprois. Cette zone pourrait se située sur Wormhout, non loin de notre nouveau complexe aquatique Lineo, et des sorties autoroute. Redonnez à QUAËDYPRE plus de terrain à bâtir (car la demande est la) plutôt que prendre du terrain agricole. En espérant être écoutée

OBS @198-1- Guy Andries
Date de dépôt : Le 11/02/2022 à 19:20:16
Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C

Je m'oppose totalement au projet d'emprise des terres agricoles d'autant plus qu'elles sont parmi les meilleures du secteur !!Les agriculteurs sont les premières victimes surtout quand ils sont jeunes et pleins d'ambition pour fournir une production locale qui est de plus en plus plébiscitée par nos concitoyens .Laissons les agriculteurs nous nourrir, avec un savoir-faire que le monde nous envie, laissez-les vivre dignement de leur métier en osmose avec la nature. Nos anciens reviendraient, ils seraient outrés de voir cela, cette terre si précieuse transmise de génération en génération qui permet de faire vivre et de créer des emplois en amont et en aval du métier d'agriculteur. Trop de surfaces ont déjà disparu dans la région, arrêtons l'hémorragie !!!!!

OBS @199-1- Mathilde Vandamme
Date de dépôt : Le 11/02/2022
Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C

Je trouve inadmissible et anormal de prendre des terres cultivables pour y introduire une zone commerciale. En effet la surface prise pourrait permettre à des jeunes agriculteurs de s'installer et de pouvoir vivre de leur métier. Construire sur de bonnes terres agricoles, pour importer la nourriture des autres pays, le grand paradoxe ... que nous pensions terminé après des années des remise en question avec la covid. Dans un monde où rien ne tourne rond ne serait-il pas le moment de penser à l'indispensable au lieu de penser uniquement au loisir et aux envies de Mr FIGOUREUX (une fois de plus dans le même secteur). Sans oublier les commerçants du centre de Bergues qui ressentirons une fois de plus la pression d'une zone commerciale.

OBS @203-1- Charlotte (Millam)

: Trop de terres disparaissent pour du béton!!Certes les agriculteurs aiment leur métier et le font par passion (qu'ils ont la plupart du temps depuis tout petit) mais aujourd'hui ils en deviendraient écœurés entre les prêts qu'ils ont sur le dos (pour pouvoir essayer de faire évoluer leurs exploitations et transmettre quelque chose de viable pour leurs générations futures) et l'agribashing qui devient trop important. Trop de personnes oublient souvent leurs racines même lointaines et dénigrent ceux qui les nourrissent alors pourquoi privilégier toute cette population anti-paysan en tournant le dos à nos agriculteurs ! Alors s'il vous plaît, prouvez-nous qu'il y a encore du soutien pour ces jeunes ou moins jeunes agriculteurs qui se lèvent chaque jour pour nous nourrir.

OBS @203-1- Charlotte (Millam)

Date de dépôt : Le 12/02/2022

Objet : Contre la Zone C du faubourg

Je soutiens les agriculteurs qui perdraient leurs terres cultivables en cas d'acceptation du PLUI pour la Zone C prévue au faubourg de Cassel et je suis donc CONTRE cette zone. Il y a déjà bien assez de zones artisanales et commerciales dans le secteur. Les personnes qui veulent habiter la campagne doivent bien savoir à l'avance qu'ils devront prendre la voiture et faire un peu de route et n'auront pas tout au pied de leur porte. Si ça ne leur convient pas ils restent en ville.

OBS R207-1 (WORM-A-12) Philippe LEBAYE

Date de dépôt : Le 12/02/2022

Philippe LEBAEYE agriculteur à Wormhout s'oppose fermement à l'extension de la zone à Quaëdypre AUE1a et AUE1b qui n'apportera aucun emploi supplémentaire, ce ne sera que la délocalisation des emplois existants. C'est du bétonnage supplémentaire avec ses conséquences et la destruction d'un potentiel de terres agricoles nécessaires à l'alimentation des êtres humains, à l'heure où des manques se font sentir créant une envolée des matières premières. Ce sont des projets contraints à la demande de la société, il existe de nombreuses friches non exploitées à des fins de création de pôle commercial, artisanal, industriel.

OBS @213-1- Patrick VANDENBAVIERE

Date de dépôt : Le 12/02/2022

Objet : Refus extension zone commerciale

Observation : Honte aux politiques qui continuent à prendre les terres agricoles, outil de travail et donc revenu des agriculteurs, qui ne ménagent pas leurs heures de travail, et qui font beaucoup d'efforts pour produire et vendre local. Honte aussi pour l'écologie, car quand j'allais à l'école à Bergues, il y avait des pâturages à cet endroit, souvent inondées. On va tout bétonner, macadamiser... trop facile pour les politiques, abus de pouvoir... c'est pourquoi je signe des 2 mains contre ce projet.

OBS @204-1- Guillaume (Broxeele)

Date de dépôt : Le 12/02/2022

Objet : La Croix rouge zone C

Observation : QUAËDYPRE

La Croix rouge zone C Faut-il encore privilégier l'extension de cette zone d'activité ou privilégier l'agriculture française. Tout le monde souhaite manger du local avec des produits de qualité et non des produits de l'étranger. Alors laissons les terres aux agriculteurs pour une nourriture de qualité.

OBS @206-1- Nicole (Rubrouck)

Date de dépôt : Le 12/02/2022

Objet : Refus extension zone commerciale

Observation : Les politiques sont des menteurs. Ils disent ne plus prendre de terres agricoles. C'est faux ! Laissez vivre les agriculteurs ! La terre, c'est leur revenu

OBS R290-1 (QUAE-A-19) –PARESYS Antoine

Date de dépôt : Le 16/02/2022

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Mr PARESYS considère ses terres comme l'instrument de travail de son fils et n'est donc pas vendeur.

OBS R287-1 (QUAE-A-19) –PARESYS OLIVIER

Date de dépôt : Le 16/02/2022

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Jeune agriculteur, Mr Oliver PARESYS est opposé à la création de la zone C initialement prévue et estime que reprendre une exploitation agricole, ce n'est pas pour en être évincé quelques années plus tard. Il soutient le maire de Quaëdypre et le conseil municipal qui ont voté CONTRE ce projet. Le village est déjà pourvu d'une friche industrielle, n'est-ce pas suffisant ?

OBS @389-1 BERNADETTE-BERGUES

Date de dépôt : Le 21/02/2022

Je me permets par cette contribution d'afficher mon désaccord quant à l'agrandissement de la zone commerciale du Faubourg. Il y a à mon avis suffisamment de supermarché aux abords de Bergues.. il serait beaucoup plus logique de porter notre attention sur les commerces de proximité. Si nous voulons garder l'attractivité De notre belle ville de Bergues. Laissons la terre aux agriculteurs,

pour favoriser le circuit court et à la nature qui en ont besoin. Prenons l'exemple de Calais qui avec le pôle de la cité Europe, a fait de Calais ville un désert.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : Ces thèmes ont été traités dans les questions posées par la commission d'enquête en préliminaire aux observations détaillées sur la commune de Quaëdypre et plus spécialement sue la zone C de la Croix Rouge.

OBS R302-1 (QUAE-A-27) –MOENECLAYE Frédéric
Date de dépôt : Le 16/02/2022
Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Exploitant dans la zone C, je m'oppose au projet car ce sont d'excellentes terres agricoles qui produisent. De plus les plans ne respectent pas les limites naturelles du territoire. Le monde agricole emploie également beaucoup de personnes directement ou indirectement. La question des évacuations d'eaux se pose car il y aura des risques d'inondations. Les artisans de 40 communes qui ne pourront plus développer leur entreprise dans leur village, souhaiteront-ils vraiment s'installer à Quaëdypre ?

OBS @318-1et2 MOENECLAYE Bernard-Dunkerque
OBS @319-1et2-3- Xavier
Date de dépôt : Le 18/02/2022 à 19:08:07

Le conseil municipal de QUAËDYPRE a voté à l'unanimité contre le projet de PLUI et surtout contre la zone C . Le Conseil communautaire de la CCHF est passé outre l'avis du conseil municipal .Au total les deux zones B et C vont imputer la commune de QUAËDYPRE de 60 Ha de terres agricoles. L'imperméabilisation de ces terres va avoir des conséquences fâcheuses sur l'évacuation des eaux.

Vouloir concentrer les entreprises de 40 communes sur le même site n'a pas de sens et cela va priver de leur outil de travail plusieurs jeunes agriculteurs. Je me permets donc d'émettre un avis très défavorable à ce projet.

Je suis opposé à la zone c de Quaëdypre pour plusieurs raisons. Il me semble que la zone B, en plus de la friche de l'usine Tim (12 ha) laissent suffisamment de place au développement économique qui ne doit pas se faire qu'au détriment de l'agriculture

D'autre part, l'artificialisation des terrains agricoles au sous-sol argileux ne fera qu'accroitre les problèmes hydrauliques dans la secteur sensible des Faubourgs et de Bierne qui n'échappent aux inondations que grâce aux pompes installées derrière la gare de Bergues.(pas d'autre évacuation possible)

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations.

COMMENTAIRES DE LA CE : Ces thèmes ont été traités dans les questions posées par la commission d'enquête en préliminaire aux observations détaillées sur la commune de Quaëdypre et plus spécialement sue la zone C de la Croix Rouge.

OBS @397-1 LIEVEN Lionel- Killem
Date de dépôt : Le 21/02/2022

En plus de supprimer une nouvelle fois des terres destinées à l'agriculture, la zone C va finir de vider la ville de Bergues de ses commerces intra-muros, augmenter un trafic routier qui devient infernal, et créer de nouvelles aires bétonnées qui vont engendrer des inondations récurrentes. Sur votre PLUi, de nombreuses zones sont classées à risque d'inondation sans motif réel, et ici on fonce pour on construire de nouvelles! Cherchez l'erreur...Il serait grand temps de commencer par réfléchir au besoin ou non de ces infrastructures, à une époque où les gens en ont oublié de placer l'alimentation en priorité d'un budget familial, et se font aspirer par la société de consommation. Il est facile de bétonner une terre agricole, mais l'inverse ne s'opère jamais, et les friches de succèdent!

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : Ces thèmes ont été traités dans les questions posées par la commission d'enquête en préliminaire aux observations détaillées sur la commune de Quaëdypre et plus spécialement sue la zone C de la Croix Rouge.

OBS @404-1et2 -VANDERFAEILLIE Laurent UXEM
Date de dépôt : Le 21/02/2022

Objet :opposition au nouveau plui CCHF

Observation : Je suis opposé à l'extension de la zone du faubourg pour deux raisons principales:

- Pour la première, cette zone ne me parait pas utile en ce qui concerne un ajouts de commerces, services ou entreprises. En effets, de très nombreux commerces sont très concurrencés par les achats en lignes, ce qui n'entraine pas de nouveaux besoins en termes de bâtiments nouveaux. Il suffit de regarder aux alentours de nombreuses zones commerciales ne sont mêmes pas remplies a 100%. Sans parler du tort que cela crée pour les commerces de centre-ville ou malheureusement les commerces deviennent trop souvent

des logements. Concernant les entreprises et services qui pourraient s'y implanter, il serait plus judicieux de compléter des zones industrielles souvent incomplètes avec trop souvent des surfaces disponibles à louer. Le développement continu du télétravail crée un moindre besoin en surfaces de bureaux.

- Pour la deuxième, cette zone impliquerait une trop grosse emprise foncière! C'est un non-sens de vouloir concentrer toutes les volontés de développement dans une seule commune ce qui créerait une "méga zone" inutile et inadaptée aux besoins locaux. D'autant plus qu'il y a des surfaces qui peuvent recevoir ces types de développement, en particulier les zones industrielles désaffectées ou les terres en friches. Il faut absolument arrêter avec les emprises foncières! Les surfaces agricoles utiles sont en diminution permanente, que ce soit pour la construction de lotissements, de ces fameuses zones commerciales ou encore de routes ou aménagements. Sans compter que nous subissons, nous agriculteurs, d'une diminution de nos surfaces utiles au sein de nos exploitations de par les zones de non traitements, bandes enherbées ou jachères. Nous marchons sur la tête car cela ne fera que créer une augmentation de nos importations, car les besoins alimentaires suivent la démographie et sont donc en augmentations permanente. Il faut arrêter d'amputer nos moyens de productions! D'autant plus en Flandres, ou nous avons la chance d'avoir un terroir propice a de bons rendements.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : Ces thèmes ont été traités dans les questions posées par la commission d'enquête en préliminaire aux observations détaillées sur la commune de Quaëdypre et plus spécialement sue la zone C de la Croix Rouge.

OBS @422-1 VANDAELE Philippe
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : EMPRISE DE TERRES AGRICOLES
Je ne suis pas d'accord sur l'emprise de terres agricoles pour implanter des zones commerciales. Des agriculteurs ainsi que leurs enfants qui souhaitent reprendre l'exploitation familiale devront laisser leurs bonnes terres qui les font vivre depuis plusieurs générations au profit d'industriels! De plus, l'agrandissement de zones commerciales au sein de la zone de Quaëdypre va contribuer à la désertification des magasins de la ville de Bergues! C'est une honte! Il faut que cela s'arrête!

OBS @424-1 VANPOPERINGHE Nicolas
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : opposition au projet de zone C à Quaëdypre
Agriculteur installé depuis deux années sur la commune de CROCHTE, il m'est difficile d'accepter qu'une nouvelle zone agricole puisse être bétonnisée pour créer une zone d'activité. En effet, nous constatons que de nombreuses friches au sein de la CCHF n'ont toujours pas trouvé preneur en exemple les ex-établissements TIM et supprimer des terres agricoles qui ont pour vocation de nourrir la population sans exploiter des zones déjà " non agricole " est un non-sens. Ensuite il est important de ne pas perdre de vue que ces surfaces aujourd'hui agricoles ont un but économique pour les agriculteurs en place. Enfin comment peut-on aujourd'hui préférer de créer une zone d'activité à une zone agricole avec la biodiversité et la protection de l'environnement ?

OBS @431-1- Francis
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Parcelle D174 à Quaëdypre. Contestation zonage
: Je ne suis pas favorable au changement de destination de la parcelle D174 à Quaëdypre Les jeunes agriculteurs ne trouvent plus de terres agricoles pour s'installer ou s'agrandir. Mais, une fois de plus, malgré les promesses de l'état qui reproche aux élus de "consommer trop de terres agricoles», on nous impose la bétonisation de 2ha7 de bonnes terres à labour. De plus, l'emplacement de ce futur projet est très mal choisi car le chemin rural n°2 ne se prête pas à une circulation importante .Je ne suis pas opposé au développement de notre territoire, mais les friches disponibles sont nombreuses et nous devons les exploiter en priorité plutôt que de détruire les zones agricoles et tout un écosystème (fossés, wateringues, zones humides ...)

OBS @465-1- Olivier ADRIANSEN
Date de dépôt : Le 22/02/202
Périmètre : QUAËDYPRE DEFAVORABLE
Objet : OPPOSITION AU PROJET DE ZONE C A QUAËDYPRE
: Trop de terres agricoles sont prises à des fins industrielles. En plus des bâtiments beaucoup de terrain sont mis en espaces verts. 5 agriculteurs dont plusieurs jeunes, ont des surfaces supprimées, avec de bons rendements, et elles ne seront pas remplacées.

OBS @469-1 Julie MERCHIER
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : CONTRE LA ZONE DE LA CROIX ROUGE C
Observation : Je m'oppose au projet d'extension de la croix rouge C pour plusieurs raisons : - Ceux sont des terres agricoles à très bon potentiel agronomique - En créant cette zone C, 5 jeunes agriculteurs sont impactés, cette zone risque de mettre en péril ces exploitations et nombreuses autres suite aux échanges fait entre les agriculteurs. - Il ne faut pas oublier que c'est les agriculteurs qui nous nourrissent chaque jour, en prenant ces 26ha de terres, vous empêchez les agriculteurs de nous nourrir et de travailler convenablement.- A quelques kilomètres, certaines zones sont déjà créées mais avec des bâtiments vides, pourquoi vouloir recréer la même chose ?- Aujourd'hui la demande en approvisionnement local est importante, comment est-ce possible de fournir les magasins et collectivités locales quand on leur prend leur terre ? Pensons à l'avenir et à nos enfants qui ont également besoin de ces terres et des agriculteurs pour manger aujourd'hui et demain.

OBS R499-1-2 (QUAE-A-29) – Mr Philippe DEBRUYNE
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Désapprobation du PLUi et opposition à la ZA Croix Rouge C
Observation : Mr Debruyne désapprouve le PLUi et particulièrement la Croix Rouge C, qui enlève l'outil de travail de plusieurs agriculteurs.

OBS R505-1 (SOCX-A-6) –Marie-Dominique BOULOGNE
Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : Consommation foncière

Observation : Il faut préserver nos agriculteurs et ne pas augmenter les zones constructibles en particulier au Faubourg de Cassel "la zone économique de la Croix Rouge".

OBS R505-1 (SOCX-A-6) –Marie-Dominique BOULOGNE
Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : Consommation foncière

Observation : Il faut préserver nos agriculteurs et ne pas augmenter les zones constructibles en particulier au Faubourg de Cassel "la zone économique de la Croix Rouge".

ZONES HUMIDES – INONDABLES - RUISSELLEMENT

OBS R108-1(QUAE-A-09) – Mr CLEENEWERCK
Date de dépôt : Le 05/02/2022

Objet : Nuisances

Concernant le site du Chemin Rural 2 à Quaëdypre: Dans le cadre du regroupement des habitations, Mr CLEENEWERCK estime que l'urbanisation de la parcelle D 174 ne comblera pas une dent creuse mais créera plutôt un carré dans la plaine agricole. Cette parcelle est classée moyennement humide et accentuera le risque d'inondation dans le village dans la mesure où elle est située en amont. La parcelle D 174 fait partie d'un aménagement foncier et il y aurait un moyen d'organiser différemment le parcellaire.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette parcelle est le choix d'urbanisation de la commune.

COMMENTAIRES DE LA CE : Pas d'observation particulière

OBS R111-1-2(QUAE-A-12) – Mr DELATTRE Gilles
Mr Delattre précise que le secteur de la Croix Rouge est situé dans le secteur dénommé "Le Bas de Quaëdypre" situé à proximité immédiate de zones déjà fortement artificialisées par d'autres activités économiques. Cette imperméabilisation excessive des sols risque de provoquer des inondations pouvant s'étendre jusqu'à la ville de Bergues

OBS R112-1-(QUAE-A-13) – Mr MAES Jean François
Date de dépôt : Le 05/02/2022

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Évocation des risques d'inondation résultant de l'artificialisation de 26 hectares, en plus de la zone B déjà créée.

OBS E145-3- Mr MOUGEL Jean Pierre
L'artificialisation de 26 hectares supplémentaires, aux dépens de l'agriculture, induit un risque important d'inondation. Les wateringues sont équipées de pompes datant de cinquante ans, les canaux seront très vite saturés par les eaux pluviales, les phénomènes d'inondations, déjà récurrents dans des pannes humides telles que la plaine flamande. Le risque devient alors important pour la sécurité des personnes : par gravitation, les villages voisins sont menacés d'inondations.

OBS E164-1 – JP MOUGEL
Date de dépôt : Le 09/02/2022

Observation : ADELE - Association de défense de l'environnement Siège social : Maison de l'Environnement 107 avenue du Casino 59240 DUNKERQUE

Objet : observations complémentaires sur les projets de PLUI DUNKERQUE CCHF

Retranscription :

En complément à mes observations du 2 février, j'attire votre attention sur le risque important d'inondations consécutives à l'artificialisation de 26 hectares supplémentaires projetée par le projet de PLUI de la CCHF. En effet, l'écoulement des eaux est déjà rendu compliqué par le caractère argileux des sols, la densité de population et le fait que la Flandre est un polder où la question d'écoulement de l'eau est une difficulté. L'artificialisation de 26 hectares supplémentaires, aux dépens de l'agriculture, induit un risque important d'inondation. Les Waeteringues sont équipées de pompes datant de cinquante ans, les canaux seront très vite saturés par les eaux pluviales, les phénomènes d'inondations, déjà récurrents dans des pannes humides telle que la plaine flamande. Le risque devient alors important pour la sécurité des personnes : par gravitation, les villages voisins sont menacés d'inondations. Des manifestations agricoles ont eu lieu ce jour à la Croix rouge, par des agriculteurs : il est d'autant plus important de donner un avis défavorable à ce projet. Le Maire et le Conseil municipal de QUAËDYPRE sont hostiles à ce projet qui réduit par ricochet à la portion congrue toute possibilité de construction dans d'autres communes de la CCHF. Il me paraît donc évident que ce projet doit recevoir un avis défavorable..../...;Le Président JP MOUGEL

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations.

COMMENTAIRES DE LA CE : Cf. Obs E70 et E145 sur la commune de Quaedypre (Association ADELE)

OBS @198-2- Guy Andries
L'implantation de la zone C impacte un secteur déjà confronté aux problèmes d'évacuation des eaux pluviales.

OBS @246-1- Valérie COLAS
Date de dépôt : Le 14/02/2022
Objet : Contre le projet de la ZAC Croix Rouge Socx

Observation : Contre ce projet d'agrandissement de la ZAC de la Croix Rouge qui:- artificialise les sols et empêche ainsi l'écoulement des eaux de pluies. Nous l'avons déjà constaté en décembre 2021 juste après l'ouverture du barreau de contournement du Faubourg. déjà des inondations.- diminue la biodiversité déjà en danger dans notre région densément peuplée- augmente un trafic de poids lourds déjà trop important sur nos routes
Objet : Contestation zonage
Orientation : Défavorable
Résumé de l'observation : Opposition à la ZA de la Croix Rouge C compte tenu de ses impacts négatifs sur l'environnement: -artificialisation des sols et problèmes d'écoulement des eaux constatés en décembre 2021 après l'ouverture du barreau de contournement; -diminution de la biodiversité; -augmentation du trafic Poids Lourds déjà trop important

OBS R284-2 (QUAE-A-16) BEYAERT

Un dernier point et pas des moindres consiste dans le fait que tous ces hectares construits vont générer un flux d'eau important et très difficile à évacuer car toutes ces eaux vont se retrouver sur la zone B qui est déjà une zone inondable et s'évacuer par le terrain de football situé face au magasin LIDL, qui est déjà surchargé. en cas d'orage ou de fortes pluies les risques d'inondation sont évidents. Mr BEYAERT estime que l'on n'a pas le droit d'inonder délibérément de nouvelles zones en toute connaissance du risque et ceci sous la responsabilité du Préfet.

OBS R285-1 (QUAE-A-17) CHRISTIAENS Philippe

Date de dépôt : Le 16/02/2022
Objet : Contestation Zone inondable

Mr Christiaens est venu contester le classement en "Zone Inondable Constatée " affectant le secteur dans lequel est situé son habitation. Il s'agit d'inondations constatées en 2017.Mr Christiaens déposera une contribution plus détaillée sur le Registre numérique.

OBS R285-2 (QUAE-A-17) CHRISTIAENS Philippe

Il signale qu'il n'a pu trouver sur le Registre Numérique, les derniers documents relatifs aux zones constructibles supprimées.

OBS R287-2 (QUAE-A-19) –PARESYS OLIVIER

Il évoque les nuisances hydrauliques prévisibles dans ce périmètre

OBS R299-2 (QUAE-A-24) –CAMPION Pierre

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Il dénonce l'artificialisation excessive du foncier qui génère des risques d'inondation. Il estime qu'il subsiste suffisamment de friches industrielles à réhabiliter (E SA TIM à Quaëdypre) avant d'utiliser des terres agricoles. Il se déclare contrer la ZA de la Croix Rouge C.

OBS R301-1 (QUAE-A-26) –MOENECLAYE Pascal

Date de dépôt : Le 16/02/2022
Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Étant propriétaire de terres situées dans la zone de la Croix Rouge C, Mr MOENECLAEY déclare n'avoir jamais été contacté par la CCHF. Il faut laisser la terre aux agriculteurs surtout lorsque les emprises impactent de jeunes exploitants. L'urbanisation supplémentaire va provoquer des inondations dans un secteur déjà problématique à cet égard. De plus cette zone est contraire aux dernières décisions gouvernementales contre la consommation foncière. Ce sont 26 hectares de trop qui de plus sont de très bonne qualité. Que l'on commence à s'occuper de la friche industrielle TIM de 12 hectares.

OBS @335-1–BRACHET Sylvie

Date de dépôt : Le 19/02/2022
Objet : Nature inondable des terrains situés dans le bas de Quaëdypre -

Par cette photographie prise fin novembre 2021, j'attire votre attention sur la nature inondable des terrains situés en pied de coteau au pied sud de la ville de Bergues. Cette zone de pâture humides collecte les eaux de pluie dans le cours d'eau Shief Vliet ainsi que le ruissellement qui descend le coteau de Quaëdypre. L'urbanisation des zones B et C avec le bétonnage des sols sur le coteaux qui remonte vers Quaëdypre au sud ne pourra qu'accroître le volume des eaux à stocker lors des épisodes pluvieux qui deviennent plus fréquents ces dernières années à cause du changement climatique. Nous nous inquiétons des risques d'inondation pour les habitations de Bergues, ses monuments, ainsi que pour les habitations du faubourg de Cassel coincées entre la D916 et le nouveau barreau.



RÉPONSE DE LA CCHF :

S'agissant de la gestion hydraulique de la Zone de la Croix Rouge B, cette dernière a fait l'objet d'une autorisation environnementale délivrée par le Préfet dans laquelle le volet hydraulique a été traité. Le débit généré par la zone équivaut à 1l/s/ha pour une pluie de référence de 100 ans. (à titre de comparaison un sol naturel évacue à 2l/s/ha).

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @348 – CHRISTIAENS Philippe et Chantal
Date de dépôt : Le 20/02/2022 à 17:19:00
Objet : refus de zone inondable

Je suis domicilié au lieu-dit: les 5 chemins à Quaëdypre. Le 18 mai 2021, les représentants de la CCHF ont voté le projet de PLUI. Mon siège d'exploitation agricole est entièrement situé en zone inondable. Aucune information n'a été communiquée au préalable au citoyen. Le 17 mai 2021, à la veille de ce vote, j'ai appris fortuitement ce zonage et l'existence du vote. (pièce jointe)Une zone inondable définie par un cercle de 600 mètres de diamètre englobe l'intégralité de mon habitation, bâtiments et terres agricoles. Cette zone serait définie à partir de 3 cartes :?Un plan 3a « pied de coteau » indique une zone inondable en 2017. Je n'ai jamais été inondé en 2017, ni mes voisins. Il y a erreur sur les faits. Il n'y a jamais eu d'inondation en 2017.Un plan 3b « doctrine wateringues » indique également une même zone inondée en 2017. Il n'y a jamais eu d'inondation en 2017.Il y a erreur sur les dates. Il n'y a jamais eu d'inondation dans mon habitation, mes bâtiments en 2017 et en 2012.Une carte « zone inondation constatée N°7/4 QUA05 » mentionne un ruissèlement et débordement de fossé en 2012 avec de fortes pluies à la date du 5 mars 2012. Je n'ai jamais été inondé en 2012 ni mes voisins. Il

Télécharger la pièce jointe originale (courrier de réclamation des habitants et entreprises le 17 05 21.pdf)

Document : courrier de réclamation des habitants et entreprises le 17 05 21.pdf, pages 1 et 2

Mairie de QUAËDYPRE
Les représentants à la CCHF
I bis route de Socx
59380 Quaëdypre
Objet : Conseil Communautaire du mardi 18 mai 2021
LRAR IA 17 63140901
Copie en LRAR à la mairie de Warhem et LRAR à la CCHF
Madame, Monsieur,
Nous nous permettons de vous envoyer cette lettre car nous avons appris que vous et vos représentants allez voter le projet de PLUI pour votre commune ce mardi 18 mai 2021.
Nous sommes surpris et très choqués de ne pas être informés d'une modification nous concernant. Aucune information ne nous a été transmise, ni publiée alors que nous sommes potentiellement impactés.
Sur les documents de zonage (planche I), il apparait qu'il y a création d'un cercle de forme géométrique inattendu, incohérent sur la commune de Quaëdypre et Warhem, au lieu-dit LES 5 CHEMINS.
Ce cercle approximatif définit une zone inondable.
Le recensement est annoncé comme cela est précisé dans l'annexe 7.4 ZIC, recensement :
• uniquement la commune de Quaëdypre.
• nature: fortes pluies du 5 mars 2012, un débordement de fossé.

Il est à noter qu'il n'y a pas de fréquence. Le fossé mentionné n'est pas localisé au lieu-dit les 5 chemins.

II n'y a pas de recensement sur la commune de Warhem alors que le cercle de zonage couvre les 2 communes. Il y a incohérence majeure entre le recensement et le zonage.
Un débordement de fossé localisé sur la V 4 de la commune de Quaëdypre suite à un mauvais entretien par vos services ou mauvais écoulement de la voirie ne doit en aucun cas induire une zone étendue.

Tout débordement de fossé induit-il un zonage ?
De plus, la localisation de ce débordement n'est d'ailleurs pas située dans la zone que vous définissez
Nous demandons la suppression immédiate de cette zone abusive et incohérente. Le motif employé pour créer une zone est un unique débordement de fossé, à une date précise suite à de fortes pluies. Cette raison demeure disproportionnée et abusive par rapport à votre projet.
Nous demandons la suppression immédiate de cette zone dans votre projet.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Les cartes des zones d'inondations constatées sont fournies par l'Etat. Il appartient à la CCHF de les intégrer dans le PLUi.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

OBS @349-1- – CHRISTIAENS Geneviève
Date de dépôt : Le 20/02/2022 à 17:22:59

Objet : refus zone inondable

Je suis domiciliée au lieu-dit : le hameau des 5 chemins, 2475 route du vallon vert sur la commune de Warhem. Je ne comprends pas pourquoi mon habitation est placée en zone inondable alors que je n'ai jamais subi d'inondation et que mon domicile est bâti en hauteur. Je vous invite à venir sur place. Je trouve inadmissible de zoner mon habitation en zone inondable au motif d'un unique débordement de fossé localisé à un endroit complètement différent? Il est aberrant que je subisse des contraintes et interdictions administratives et financières au motif d'une zone définie arbitrairement sans raison. Si mon habitation était inondée, nous nous déplacerions en barque dans toutes les Flandres. Je ne veux pas que mon habitation soit placée en zone inondable et vous demande de supprimer ce zonage.

Télécharger la pièce jointe originale (courrier de réclamation des habitants et entreprises le 17 05 21.pdf)
Document : courrier de réclamation des habitants et entreprises le 17 05 21.pdf, pages 1 et 2

Mairie de QUAËDYPRE
Les représentants à la CCHF
I bis route de Socx
59380 Quaëdypre
Objet : Conseil Communautaire du mardi 18 mai 2021
LRAR IA 17 63140901
Copie en LRAR à la mairie de Warhem et LRAR à la CCHF
Madame, Monsieur,
Nous nous permettons de vous envoyer cette lettre car nous avons appris que vous et vos représentants allez voter le projet de PLUI pour votre commune ce mardi 18 mai 2021.
Nous sommes surpris et très choqués de ne pas être informés d'une modification nous concernant. Aucune information ne nous a été transmise, ni publiée alors que nous sommes potentiellement impactés.
Sur les documents de zonage (planche I), il apparait qu'il y a création d'un cercle de forme géométrique inattendu, incohérent sur la commune de Quaëdypre et Warhem, au lieu-dit LES 5 CHEMINS.
Ce cercle approximatif définit une zone inondable.
Le recensement est annoncé comme cela est précisé dans l'annexe 7.4 ZIC, recensement :
• uniquement la commune de Quaëdypre.
• nature: fortes pluies du 5 mars 2012, un débordement de fossé.

Il est à noter qu'il n'y a pas de fréquence. Le fossé mentionné n'est pas localisé au lieu-dit les 5 chemins.
II n'y a pas de recensement sur la commune de Warhem alors que le cercle de zonage couvre les 2 communes. Il y a incohérence majeure entre le recensement et le zonage.
Un débordement de fossé localisé sur la V 4 de la commune de Quaëdypre suite à un mauvais entretien par vos services ou mauvais écoulement de la voirie ne doit en aucun cas induire une zone étendue.
Tout débordement de fossé induit-il un zonage ?
De plus, la localisation de ce débordement n'est d'ailleurs pas située dans la zone que vous définissez
Nous demandons la suppression immédiate de cette zone abusive et incohérente. Le motif employé pour créer une zone est un unique débordement de fossé, à une date précise suite à de fortes pluies. Cette raison demeure disproportionnée et abusive par rapport à votre projet.
Nous demandons la suppression immédiate de cette zone dans votre projet.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors de la révision du SAGE, les cartes seront actualisées. A Quaëdypre, le plan patrimoine reprend celles qui étaient déjà identifiées dans le précédent PLU.

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de les retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @350-2- – JANSSEN Benjamin
Date de dépôt : Le 20/02/2022 à 17:48:19

Objet : Contestation zone inondable Parcelle B 550
: Une partie des terres labourables que je cultive est classée en « secteurs potentiellement soumis au risque d'inondation ». Je suis surpris de ce classement qui a été fait sans concertation avec la profession agricole et surtout sans visite terrain. Cela ne doit pas contraindre notre activité agricole future et doit purement et simplement être annulé !! On nous prend déjà assez de foncier de toute part.

OBS @350-3- – JANSSEN Benjamin
Date de dépôt : Le 20/02/2022
Objet : Avis PLUI. Opposition Croix Rouge C
C'est une aberration Écologique, Économique et Environnementale de faire une nouvelle zone C sur des terres nourricières et économiquement indispensable pour 5 Jeunes Agriculteurs. Y-a-t-il eu une étude d'impact sur le ruissèlement de l'eau de ces 26 ha ? Il va de soi que l'eau va par gravité par du point le plus haut vers le point le plus bas, soit une nouvelle fois vers le « bas de QUAËDYPRE » déjà fortement fragilisé par la zone B !!! C'est une honte de supprimer des terres filtrantes pour du béton qui va centraliser les eaux !

OBS @350-2- – JANSSEN Benjamin
Date de dépôt : Le 20/02/2022
Objet : Avis PLUI
Bien que revue légèrement à la baisse la consommation foncière, est donc de terres agricoles, reste excessive à l'échelle du PLUi. L'impact est irrémédiable sur les filières agricoles. Près de 300 ha prévus dans le PLUi de la CCHF, TROP c'est TROP. Et surtout réparti de façon inégale ce qui va fragiliser encore un peu plus le tissus économique de certains villages et détriment d'autres qui ne l'ont pas demandé !L'évitement et la réduction des emprises n'ont pas été suffisamment travaillés à l'échelle du PLU. La consommation de terres agricoles présente une menace pour le maintien du potentiel de production (filières de l'amont à l'aval) comme pour l'équilibre de l'environnement (préservation de la biodiversité, lutte contre l'érosion et les inondations).Comment la loi Climat et résilience du 22 août 2021 est-elle appliquée dans le PLUi de la CCHF ? Cette loi renforce l'objectif de « zéro artificialisation nette ». Il faut diviser l'artificialisation par 2 à l'horizon 2030 par rapport à la consommation passée entre 2010-

2019 puis atteindre le ZAN d'ici 2050. Il faudra donc faire plus que ce que prévoit le SRADDET Hauts de France en terme d'économie de foncier. Il va de soi que je suis contre ce PLUI de la façon dont il est présenté actuellement.

OBS @352-1 – CHRISTIAENS Philippe et Chantal
Date de dépôt : Le 20/02/2022 à 18:36:33

Objet : Contestation zone inondable Parcelle B 550
Actuellement, le PLUI mentionne l'intégralité de mon ex parcelle B409 (devenue B 550 et B551), contiguë aux bâtiments de mon exploitation agricole, en zone humide. En 2011, un inventaire des zones humides fut effectué dans la commune. Selon des préconisations du président de la CLE, celui-ci a conseillé : « de recenser par avance des zones permettant de satisfaire aux mesures de compensation imposée pour la réalisation de projets futurs dans des zones humides. » (Page5 art 6 du jugement du 24/03/2016 en PJ)Ainsi, la commune de Quaëdypre a intégré 10 nouvelles zones non identifiées soit 11hectares afin de prévoir des surfaces supplémentaires au titre de futures mesures compensatoires. (page5 art7 du jugement du 24/03/2016)La Cour d'Appel de Douai ne s'est pas exprimée sur «le droit ou le non droit d'utiliser de telles méthodes » car ceci n'a pas été dénoncé par voie juridique, ceci fut effectué de façon arbitraire, sans aucune information du citoyen, en vue de la création des projets sur la commune, c'est à dire la zone B et C et les terrains à bâtir actuels ou futurs. Ce référencement classe ma parcelle B409 en zone humide. D'après le jugement du 24/03/2016 (page 8 art22), on peut, par division cadastrale, exclure la zone humide du reste de la parcelle. Le 23 décembre 2016, une division cadastrale fut effectuée pour la B409 (PJ). La B409 est divisée en 2 parcelles distinctes. La parcelle B551 correspond à la mare soit une zone humide de 104 m2 et la parcelle B550 correspond à une zone non humide. En application de l'Arrêt de la Cour d'appel du 24/03/2016, je demande que la parcelle B550 ne soit pas classée en zone humide.

Objet : Contestation zonage

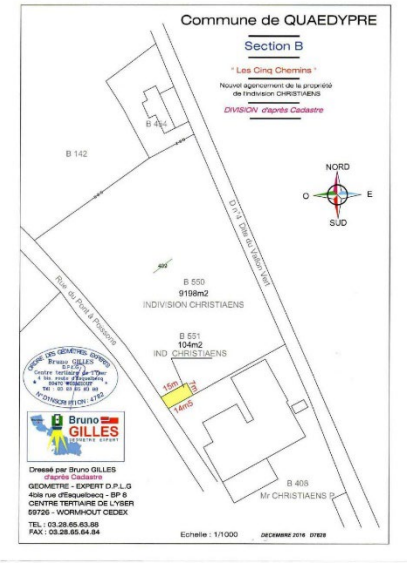
Orientation : Défavorable

Résumé de l'observation : Contestation d'une zone humide sur le fondement d'un arrêt de la Cour d'Appel administrative.

Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (arrêt de la cour d'appel du 23 03 2016.pdf)

Document : arrêt de la cour d'appel du 23 03 2016.pdf, 10 pages



COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE DOUAI
N°14DA01293
CHAMBRE D'AGRICULTURE DU NORD-PAS-DE-CALAIS et autres
Mme Amélie Fort-BesnardRapporteur

M. Jean-Michel RiouRapport

Procédure contentieuse antérieure :
La chambre d'agriculture de la région Nord-Pas-de-Calais, d'une part et la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) du Nord, M. Philippe Christiaens,
M. Christophe Debruyne, M. Grégoire Vanbockstael et M. Jean-François Maes d'autre part ont demandé, séparément, au tribunal administratif de Lille d'annuler pour excès de pouvoir la délibération du conseil municipal de la commune de Quaëdypre du 12 décembre 2011 approuvant le plan local d'urbanisme en tant que ce plan classe en zone humide une partie

du territoire communal.
Par un jugement n° 1203797 et 1203806 du 27 mai 2014 le tribunal administratif de Lille a rejeté leur demande.

Procédure devant la cour :
Par une requête, enregistrée le 24 juillet 2014, la chambre d'agriculture de la région Nord-Pas-de-Calais, la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles du Nord
M. Philippe Christiaens, M. Christophe Debruyne M. Jean-François Maes et venant aux droits de M. Grégoire Vanbockstael, Mme Laurence Vanbockstael Delezoide, Mme Anaïs Vanbockstael, Mme Amélie Vanbockstael et M. Théophile Vanbockstael, représentés par Me Vincent Bué demandent à la cour :

1°) d'annuler ce jugement·

2°) d' annuler pour excès de pouvoir cette délibération ·

3°) de mettre à la charge de la commune de Quaëdypre la somme de 1 000 euros au titre de 1 article L. 761-1 du code de justice administrative et la somme de 70 euros en remboursement de la contribution pour l'aide juridique.

Ils soutiennent que:
les modifications apportées au projet après enquête publique étant susceptibles de porter atteinte à I économie générale du plan notamment en ce qu'elles ne tiennent pas compte de l'objectif de prise en compte des spécificités et besoins de I activité agricole, une nouvelle enquête publique était nécessaire notamment au regard des dispositions de l'article L. 122-5 et du 2° de 1 article L. 123-2 du code de 1 environnement ·
Je rapport de présentation du plan local d'urbanisme en ce qui concerne la détermination du périmètre des zones humides, figurant à l'enquête publique, ne satisfait pas aux dispositions combinées de J article L. 121-11 du code de l'urbanisme et du Il de1 article L. 122-4 du code de 1 environnement dès lors qu' il ne justifie pas de la délimitation des zones humides et ne comporte pas une évaluation environnementale fiable ;
l'étude d'impact s'avère également insuffisante dès lors que la commune a dû modifiersubstantiellement la délimitation et le zonage des zones humides après I enquête publique ;
les extensions substantielles et ajouts de zones humides, réalisés ans concertation et après l'enquête publique, ont méconnu les dispositions de l'article 7 de la charte de 1 environnement des articles L. 120-1 et suivants du code de l'environnement et celles du 1° de l'article L. 211-1 du même code ainsi que celles des articles L. 300-1 et L. 300-2 du code del'urbanisme ;
l'ajout par la commune de zones « non répertoriées» au titre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) constitue en J absence d'évaluation environnementale un détournement de procédure la délimitation de zones humides relève du SAGE en vertu de l'article L. 214-7-1 du code de l'environnement ou du préfet au titre de ses pouvoirs de police de l'eau·
le plan local d'urbanisme n'est pas dans un rapport de conformité avec le SAGE mais de simple compatibilité ;
la délimitation de certaines parcelles en zone humide selon la méthode du « pastillage » a entraîné une rupture d'égalité entre propriétaires fonciers ·
les terrains figurant dans les zones humides retenues ne répondent pas aux critères prévus par les dispositions de l'article R. 211-108 du code de I environnement de l'arrêté du 1eroctobre 2009 et de la circulaire du 25 juin 2008 ;
en ne précisant pas la méthodologie retenue pour l'identification des zones humides et alors que des expertises réalisées sous constat d'huissier ont permis d'infirmer la qualification de certaines zones humides, la commune a procédé à une appréciation manifestement erronée de l'existence de ces zones;
le classement des zones humides dans la zone ZH est également entaché d'une erreur manifeste d' appréciation ·
l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme a été méconnu compte tenu des sites et paysages en cause qui ne sont pas remarquables.
Par un mémoire en défense, enregistré le 15 février 2016, la commune de Quaëdypre, représentée par Me Pierre-Etienne Bodart conclut au rejet de la requête et à la mise à la charge de la chambre d'agriculture de la région Nord-Pas-de-Calais et autres de la somme de3 000 euro au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :
- la chambre d' agriculture de la région Nord-Pas-de-Calais n'a pas intérêt à agir;
la FDSEA n a justifié ni de sa capacité ni de son intérêt à agir;
les demandes de première instance étaient irrecevables en raison de l'imprécision de leurs conclusions ·
c'est an commettre de détournement de procédure que les auteurs du plan ont protégé certaines zones présentant un caractère humide ·
le rapport de présentation est complet ·
l'étude d'impact n'est pas insuffisante;
les modifications apportées au projet après l'enquête publique n' ont pas porté atteinte à l'économie générale du projet;
le moyen tiré de ce que les modifications apportées au projet auraient dû être précédées d'une concertation est inopérant et n'est, en tout état de cause pas assorti de précisions suffisantes ·
le moyen tiré de ce que les auteurs du plan auraient dû consulter la chambre d'agriculture sur toute modification ou réduction des espaces agricoles ou forestiers manque en fait ;
le moyen tiré du manque de précision du règlement applicable aux zones naturellesn'est pas fondé;
le moyen tiré de l'insuffisance de l'analyse des impacts sur l'environnement qui n' estassorti d'aucune précision n' est pas fondé;
les critiques portant sur l'inventaire des zones humides réalisé par la structure porteusedu SAGE sont inopérantes ;

les zonages figurant dans le plan pour identifier et protéger les zones présentant uncaractère humide sont justifiés et ne sont pas entachés d'erreur manifeste d' appréciation;
le choix opéré par les auteurs du plan d'exclure des zones humides les terres labouréesn'est pas entaché d' erreur manifeste d' appréciation.
Par un mémoire enregistré le 3 mars 2016 la chambre d'agriculture de la régionNord-Pas-de-Calais et autres concluent aux mêmes fins par les mêmes moyens.
Ils soutiennent en outre que la chambre d'agriculture de la région Nord-Pas-de-Calais et la FDSEA du Nord justifient d'un intérêt à agir et ont régulièrement autorisé leurs président à les représenter en justice.
Vu les autres pièces du dossier.Vu:
le code de l'environnement ·
le code de l'urbanisme;
l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères dedéfinition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-I et R. 21 1-108 du code de l'environnement ·
- le code de justice administrative.
Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience
Ont été entendus au cours de I audience publique :
le rapport de Mme Amélie Fort-Besnard premier conseiller,
les conclusions de M. Jean-Michel Riou rapporteur public,
et les observations de Me Vincent Bué représentant la chambre d'agriculture la FDSEA du Nord et autres et de Me Chloé Guilbeau, représentant la commune de Quaëdypre.
Considérant que M. Christiaens, M. Debruyne M. Maës et Mme Vanbockstael Delezoide, Mme Anaï Vanbockstael, Mme Amélie Vanbockstael et M. Vanbockstael, venant aux droits de M. Grégoire Vanbockstael ont en tant que propriétaires d'exploitations agricoles situées sur le territoire de la commune de Quaëdypre intérêt à demander I annulation de la délibération approuvant le plan local d'urbanisme de cette commune · que la chambre d'agriculture de la région Nord-Pas-de-Calais et la FDSEA du Nord ont, par une requête collective présenté devant les premiers juges les mêmes conclusions ; que dès lors et sans qu'il soit besoin de statuer sur l'intérêt et la qualité pour agir de cet organisme consulaire et de cette fédération, la demande présentée devant le tribunal administratif de Lille était en tout état de cause, recevable ·
Considérant que la demande présentée devant le tribunal administratif de Lille comportait des conclusions suffisamment précises et des moyens identifiables ; que, par suite elle répondait aux exigences de l'article R. 411-1 du code de justice administrative qui prévoit que la requête contient l'exposé des faits et moyens ainsi que l'énoncé des conclusions soumises au juge ·
Sur les vices entachant l'étude d'impact:
Considérant qu' il ne ressort pas des pièces du dossier qu'une étude d'impact aurait été prescrite· que, par suite le moyen tiré de son insuffisance eu égard aux modifications de la délimitation et du zonage des zones humides après I enquête publique ne peut qu'être écarté ;
Sur la nécessité d'une nouvelle enquête publique :
Considérant qu' aux termes de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme, applicable à la date de la délibération attaquée : « (...) / Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement mod[fié, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. J 23-6, du conseil municipal. / (. ..) » ·
Considérant qu'en vertu de ces dispositions il est loisible à l'autorité compétente de modifier le plan local d'urbanisme après l'enquête publique, sous réserve, d'une part que ne soit pas remise en eau e l'économie générale du projet et d'autre part que cette modification procède de J'enquête, ces deux conditions découlant de la finalité même de la procédure de mise à l'enquête publique ·
Considérant que d'une part, il ressort des pièces du dossier que la direction départementale de territoires et de la mer et le président de la commission locale de 1 eau du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Delta de l'Aa respectivement le 30 mai 2011 et le 10 juin 2011 ont relevé le caractère incomplet de I inventaire parcellaire des zone humides remarquables établi dans le projet de plan local d'urbanisme, par rapport à celui réalisé au titre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Delta de 1 Aa; qu' en outre dans 1. avis du 3 août 2011 qu' il a rendu au terme de ses conclusions motivées à l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 juin au 15 juillet 2011, le commissaire enquêteur a recommandé que
« l'inventaire des zones humides réalisé par la commune soit mis en concordance avec celui fait par le SAGE [schéma d'aménagement et de gestion des eaux] pour pouvoir lever les réserves émises par le président de la CLE [commission locale de I eau] du SAGE»· que la commune, qui a entendu tenir compte de cet avis, a organisé le 14 septembre 2011 une réunion de concertation avec la commission locale de l'eau · qu'à l'issue de celle-ci, le président de cette commission a conseillé à la commune de recenser par avance des zones permettant de satisfaire aux mesures de compensation imposées pour la réalisation de projets dans des zones humides dont le classement le permet ; que, dans ces conditions, les modifications apportées par la délibération attaquée au projet de plan local d'urbanisme portant notamment sur la délimitation des zones humides remarquables, procèdent directement de l'enquête publique·
Considérant que d'autre part, les modifications apportées consistent en un ajustement des limites des zones humides remarquables après prise en compte de l'inventaire initial du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Delta de 1 Aa, en l'intégration de zones du schéma non retenues initialement et en l'ajout de dix nouvelles zones non identifiées dans l'inventaire du schéma correspondant à 11 5 hectares soit 0 6 % du territoire communal afin de prévoir des surfaces supplémentaires au titre de futures mesures compensatoires; qu'il ressort de pièces du dossier que ces modifications, si elles sont susceptibles d'affecter des possibilités de construction portent la superficie totale des zones humides protégées à 92,7 hectares soit 4 9 % du territoire de la commune de Quaëdypre, et n'ont engendré aucun changement de parti pris urbanistique ·

Considérant qu'il résulte des deux points précédents que, par leur nature et leur ampleur, ces modifications qui procèdent directement de l'enquête publique, n'ont pas remis en cause l'économie générale du projet· que dès lors, les requérants ne sont pas fondés à

soutenir qu'à défaut de nouvelle enquête publique, la procédure d'adoption du plan local d'urbanisme est entachée d'irrégularité ;

Sur les moyens tirés d'un défaut de concertation préalable compte tenu des modifications apportées au projet après enquête publique :

Considérant, en premier lieu, que le moyen tiré de ce que les modifications opérées après 1 enquête publique méconnaîtraient le principe de participation du public prévu par l'article 7 de la charte de I environnement et .les dispositions de l'article L. 120-1 du code de l'environnement qui le précisent n'est en tout état de cause, pas assorti des précisions qui permettraient d'en apprécier le bien bienfondé; qu' il en va de même du moyen tiré de ce que ces modifications méconnaîtraient les dispositions du 1° de l'article L. 211-1 du code de l'environnement relatives à la gestion de la ressource en eau en vue d'assurer notamment la préservation des zones humides;

1O. Considérant en deuxième lieu, que le moyen tiré de ce que ces mêmes modifications seraient intervenues en violation des dispositions de I article L. 300-1 du code de 1 urbanisme relatives aux objets des actions ou opérations d'aménagement outre qu'il. n'est pas davantage assorti des précisions qui permettraient d'en apprécier le bienfondé, ne peut être utilement invoqué dès lors que ces dispositions qui n'imposent d'ailleurs pas de modalités de concertation particulières ne sont manifestement pas applicable au litige ; que le moyen, également soulevé à ce titre tiré de la violation de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme relatif aux modalités de concertation arrêtées par le conseil municipal quant aux projets d'aménagement ou de travaux soumis a permis de construire ou d'aménager ne peut qu' être éclairé dès lors notamment qu'il n'est pas établi, ni même véritablement allégué que ces modalités n'auraient pas été respectées ; que ces dispositions, dans leur rédaction alors applicable, n imposaient pas, contrairement à ce qui est soutenu, une concertation avec les représentants de la profession agricole pendant toute la durée de l'élaboration du projet ·
Sur le moyen relatif à l'évaluation environnementale :
Considérant qu' il ne ressort pas des pièces du dossier et il n'est d'ailleurs pas établi ni même sérieusement allégué que le plan local d'urbanisme en cause nécessitait une évaluation environnementale en application de 1 article L. 122-4 du code de l'environnement· que, par suite, le moyen tiré de ce que les modifications apportées au projet à l'issue de l'enquête publique impliquaient sur le fondement de l'article L. 122-5 et du 2° de l'article L. 123-2 du code de l'environnement une nouvelle évaluation environnementale est, en tout état de cause inopérant·

Sur le moyen relatif aux insuffisances du rapport de présentation :

Considérant en premier lieu que pour les mêmes raisons que celles exposées au point précédent le moyen tiré de ce que le rapport de présentation soumis à 1 enquête publique ne repose pas sur une évaluation environnementale fiable et méconnaît les dispositions combinées de l'article L. 121-11 du code l'urbanisme et du II de l'article L. 122-4 du code de 1 environnement doit être écarté ;

Considérant en second lieu que ce rapport comporte, d'une part, une définition et une analyse détaillée des zones humides remarquables recensées avec pour chaque zone le nom la localisation et la typologie du site, accompagnés d'un renvoi aux mentions pertinentes de 1 inventaire réalisé au titre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, et d'autre part, les motifs de !'identification des zones humides remarquables dans le plan Local d'urbanisme ; que dès lors le moyen tiré de l'insuffisance du rapport de présentation quant à la délimitation du périmètre des zones humides doit être écarté

Sur les moyens liés à la méconnaissance du schéma d'aménagement et de gestion de
Considérant qu'aux termes du second alinéa de l'article L. 123-1-9 du code de 1 urbanisme dans sa rédaction alors en vigueur : « Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les di positions du schéma de cohérence territoriale (...). Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code »
Considérant que les dispositions alors applicables de I article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme rappelées au point précédent ne font pas obstacle à ce qu' une commune, dans une perspective d'urbanisme, prévoit d'assurer une protection plus large que celle qu'implique le rapport de compatibilité qu'elles définissent; que, par suite, la circonstance que les auteurs du plan en litige aient entendu prendre en compte et compléter l'identification et la délimitation des zones humides ne rend pas par elle-même ce plan illégal ;
Considérant qu'il n'est pas établi que tous les propriétaires se trouvant dans une situation comparable n'aient pas été traités au regard de l'élaboration du règlement et du zonage du plan local d'urbanisme de la même manière · que, par suite le moyen tiré d'une rupture d'égalité entre propriétaires fonciers ne peut qu'être écarté ;

Sur le classement et l'inventaire des zones humides :
Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-8 du code de I urbanisme dans a version application à la date de la délibération attaquée : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. soit de leur caractère d'e pace naturels (. ..) » ;

Considérant qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et le possibilités de construction · que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu' au

ca où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts

Considérant que les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de Quaëdypre ont entendu protéger I intérêt écologique et paysager des zones humides remarquables au titre des dispositions du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme qui prévoit notamment que le règlement du plan peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter Je immeubles sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection ; que ce parti pris d'urbanisme les a conduits à renforcer la protection des parcelles les plus remarquables par la création d'une zone naturelle NZh; que ce classement touche 63 7 hectares du territoire communal et a pour objectif d'exclure toute construction nouvelle à l'exception des constructions ou installations rendues nécessaires à la gestion des zones humides ·

Considérant que la délibération attaquée approuvant le plan local d'urbanisme qui ne constitue pas une décision prise pour I exercice des pouvoirs de police de l'eau lesquels appartiennent au représentant de I État n'a pas été prise pour la délimitation de zones humides remarquables au regard de l'article R. 211-108 du code de l'environnement et de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 ; que, par suite le moyen tiré d'une erreur de droit et d'un détournement de procédure ne peut qu'être écarté;

Considérant que la commune de Quaëdypre a procédé au travail d'identification des zones humides remarquable en s'inspirant d'une recommandation du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Delta de l'Aa qui prescrit aux collectivités locales de réaliser un inventaire des parcelles présentant un caractère humide et de I intégrer dans leurs documents d'urbanisme· qu'au demeurant dans son guide méthodologique, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux expose que son inventaire des zones humides ne présente pas un caractère exhaustif et qu'il est destiné à être complété par les collectivités qu'il ressort des pièces du dossier que, pour délimiter les zones humides au titre du plan local d'urbanisme, les auteurs de ce plan ont repris tes trente-et-une parcelles identifiées comme telles par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Delta de l'Aa et en ont ajouté dix
11. Considérant qu'à la suite de I avis émis par la commission locale de I eau le pourtour des corps de ferme de MM. Maes Christiaens, Debruyne et Vanbockstael a été classé en zone naturelle et non plus agricole, eu égard à leur caractère de zones humides · que les requérants ont fait procéder à des sondages sous constat d'huissier, tendant à vérifier les caractéristique de sols en cause et, donc, la nécessité de leur protection par un classement en zone naturelle· que ces sondages ont révélé, pour les propriétés de MM. Maes Christiaens et Vanbockstael l'existence d'au moins une zone humide; que dès lors, leur classement en tant que zone humide, au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation · qu' en revanche aucun des sondages pratiqués sur la parcelle cadastrée D 107, propriété de M. Debruyne, n a permis de mettre en évidence les caractéristiques d'une zone humide ; que cette parcelle avait d'ailleurs été expressément exclue des zones humides par le répertoire établi au titre SAGE · que, dans ces conditions sa qualification de zone humide seule justification de son classement au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 relève, quant à elle, d'une erreur manifeste d'appréciation · que, de même le classement, sur ce fondement, des habitations de MM. Femery et Reumaux, respectivement localisées aux points 6 et 21 du plan lesquelles ne peuvent manifestement pas présenter les caractéristiques de telles zones relève d'une même erreur manifeste d'appréciation
qu'en revanche le déclassement d'habitations et d'une activité hôtelière, postérieurement à la délibération attaquée ne révèle pas à lui seul une telle erreur· qu'enfin, contrairement à ce qui est allégué, il a bien été tenu compte du caractère de zone humide du secteur dit du « bas de Quaëdypre » dès lors qu'il a été classé en zone de protection forte du paysage (Npp1) · que les classements erronés de la parcelle de M. Debruyne et des habitations de MM. Femery et Reumaux étant divisibles du reste du plan il n'y a lieu d'annuler la délibération attaquée qu' en tant qu'elle classe en zone naturelle ces parcelles ;

Sur la violation de 1 article L. 146-6 du code de l'urbanisme :
12. Considérant que la commune de Quaëdypre ne constitue pas une commune littorale
· que par suite, les requérants ne peuvent utilement se prévaloir de la méconnaissance ou de l'interprétation des dispositions de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme qui porte sur le espaces sites et paysages du littoral ;

13. Considérant qu' il résulte de tout ce qui précède que la chambre d'agriculture de la région Nord-Pas-de-Calais et autres sont seulement fondés à soutenir que c'est à tort que par le jugement attaqué le tribunal administratif de Lille a rejeté leur demande en tant qu' elle concerne le classement de terrains mentionnés au point 21 de MM. Debruyne Femery et Reumaux ; qu' il n y a pas lieu dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Quaëdypre une somme sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ni de faire droit aux conclusion de cette dernière présentées sur le même fondement

DÉCIDE:

Article 1cr: Le jugement du tribunal administratif de Lille est annulé en ce qu'il a rejeté les conclusions la chambre d'agriculture de la région Nord-Pas-de-Calais et autres tendant à l'annulation de la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme de la commune de Quaëdypre en tant qu' elle porte sur le classement en zone naturelle de la parcelle de M. Debruyne et des habitations de MM. Femery et Reumaux/ La délibération du conseil municipal de Quaëdypre approuvant le plan local d'urbanisme est annulée dans la même mesure.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête et celles de la commune de Quaëdypre présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, sont rejetées.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la chambre d'agriculture de la reg1on Nord-as-e-Calais à la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles du ord à M. Philippe Christiaens, à M. Christophe Debruyne à M. Jean-François Maes et venant aux droits de M. Grégoire Vanbockstael, à Mme Laurence Vanbockstael Delezoide, à Mme Anaïs Vanbockstael à Mme Amélie

Vanbockstael et à M. Théophile Vanbockstael ainsi qu' à la commune de Quaëdypre.

Copies-en sera adressée pour information au préfet du Nord.
Délibéré après I audience publique du 10 mars 2016 à laquelle siégeaient :
- M. Olivier Yeznikian président de chambre,
- M. Christian Bernier président-assesseur,
- Mme Amélie Fort-Besnard, premier conseiller Lu en audience publique le 24 mars 2016.

Le rapporteur Le premier vice-président de la cour
Président de chambre,
Signé: A. FORT-BESNARD Signé : O. YEZNIKIAN
Le greffier Signé : S. DUPUIS
La République mande et ordonne au ministre du logement et de l'habitat durable en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêt.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le PLUi a repris les zones humides du précédent PLU qui intègrent les zones humides du SAGE du Delta de l'Aa.

Les parcelles B550 et B551 sont identifiées au titre du SAGE.

Le jugement du CAA dans son alinéa 22 ne reprend pas la possibilité de division cadastrale pour exclure une zone humide du reste de la parcelle (voir ci-dessous). Seules les parcelles de M. REUMAUX, FEMERY et DEBRUYNE étaient concernées.

> 22. Considérant qu'à la suite de l'avis émis par la commission locale de l'eau, le pourtour des corps de ferme de MM. Maes, Christiaens, Debruyne et Vanbockstael a été classé en zone naturelle, et non plus agricole, eu égard à leur caractère de zones humides ; que les requérants ont fait procéder à des sondages, sous constat d'huissier, tendant à vérifier les caractéristiques des sols en cause et, donc, la nécessité de leur protection par un classement en zone naturelle ; que ces sondages ont révélé, pour les propriétés de MM. Maes, Christiaens et Vanbockstael, l'existence d'au moins une zone humide ; que, dès lors, leur classement, en tant que zone humide, au titre du 7° de l'article L. 123-1-5, n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation ; qu'en revanche, aucun des sondages pratiqués sur la parcelle cadastrée D 107, propriété de M. Debruyne, n'a permis de mettre en évidence les caractéristiques d'une zone humide ; que cette parcelle avait d'ailleurs été expressément exclue des zones humides par le répertoire établi au titre SAGE ; que, dans ces conditions, sa qualification de zone humide, seule justification de son classement au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 relève, quant à elle, d'une erreur manifeste d'appréciation ; que, de même, le classement, sur ce fondement, des habitations de MM. Femery et Reumaux, respectivement localisées aux points 6 et 21 du plan, lesquelles ne peuvent manifestement pas présenter les caractéristiques de telles zones, relève d'une même erreur manifeste d'appréciation ; qu'en revanche, le déclassement d'habitations et d'une activité hôtelière, postérieurement à la délibération attaquée, ne révèle pas à lui seul une telle erreur ; qu'enfin, contrairement à ce qui est allégué, il a bien été tenu compte du caractère de zone humide du secteur dit du « bas de Quaëdypre », dès lors qu'il a été classé en zone de protection forte du paysage (Npp1) ; que les classements erronés de la parcelle de M. Debruyne, et des habitations de MM. Femery et Reumaux étant divisibles du reste du plan, il n'y a lieu d'annuler la délibération attaquée qu'en tant qu'elle classe en zone naturelle ces parcelles ;

Ces parcelles sont classées en zone agricole et permettent les constructions dans la limite du règlement. Tout projet devra faire l'objet d'une étude de définition de zones humides et la doctrine ERC devra s'appliquer le cas échéant.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

OBS @383-1 DEJONGHE Christian

Date de dépôt : Le 21/02/2022
Objet : PLUI de la CCHF

Tous les PLUI de l'arrondissement de Dunkerque prévoient une artificialisation supplémentaire des sols importante, cependant le calibrage des systèmes d'évacuation à la mer, même s'ils sont entretenus, n'ont pas ou peu évolué depuis 50 ans, tout au moins pas au même rythme que l'appétit foncier des SCOT ou PLUI. Les pluies de Décembre dernier ont montré les limites du système. Dans le PLUI de la CCHF sont indiquées des zones humides dont la cartographie ne reposait sur aucune étude précise. Elles ont été positionnées par des agents sur les pâtures manoir des fermes depuis la vue approximative de la voie publique. Fait reconnu puisqu'une réévaluation est en cours. Suite à cette réévaluation, une révision du PLUI serait nécessaire. Si ce n'est pas le cas cette cartographie sans fondement restera en vigueur tant que durera ce PLUI, pénalisant principalement les exploitations agricoles dans le développement du foncier bâti. Il n'y a aucune information à ce sujet. On y trouve aussi des zones inondables constatées, des zones concernées par les débordements de canaux et des zones d'accumulation de ruissellements aux pieds de coteaux. La plupart de ces zones, situées essentiellement en zones agricoles ne doivent pas devenir le remède ou une normalité acquise sur le terrain en mettant de côté le souci des évacuations à la mer qui poseront de plus en plus un problème majeur. Il importe aussi de freiner l'eau en amont, une fois arrivée en aval il est trop tard. Constater n'est pas agir.

OBS @383-2 DEJONGHE Christian

Bergues, avant le canal qui porte son nom, est un point de convergence de gros émissaires, cours d'eau ou voies d'eau, les débits sont proches de saturation ou le sont lors de fortes précipitations. La zone Croix Rouge B est un pari osé. En effet, l'extrémité avale du Schelvliet, cours d'eau qui réceptionne les eaux de ces deux secteurs, se termine par une canalisation souterraine. Le débit est donc limité. Par ailleurs il est important de souligner que cette canalisation passe dans la ville sous les secteurs berg 1, 4, 6, 7, 8,9 RU. Il conviendra de répertorier, de délimiter un accès et un passage suffisant pour d'éventuels travaux de nettoyage ou de réparation avant de planifier le site.

OBS @421-1 CANOEN Tony

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : enquête publique relative à l'élaboration du PLUI de la CCHF

Le développement des zones de la Croix Rouge B et C entraînera plusieurs conséquences Le flux routier augmentera la pollution atmosphérique et la nuisance sonore qui constituent les plus évidentes dégradations de l'environnement découlant parfois d'une mauvaise gestion de l'urbanisation. Les niveaux de qualité de vie et de pureté de l'air se trouveront dégradés. Le commerce de proximité sera en danger : concentrer les commerces dans une seule zone aura pour conséquence, la fermeture de nos commerces intramuros essentiels à la vie de tous les jours. L'une des conséquences majeures est l'inondation. La suppression de zone humide et l'imperméabilisation des sols auront pour conséquences d'accentuer le phénomène de monté des eaux. Les habitants du faubourg de Cassel seront les premiers impactés. Les wateringues de la ville de Bergues ne seront plus en mesures d'évacuer les eaux. Même si ce phénomène préjudiciable est causé par de nombreuses actions comme la pollution, les causes climatiques etc., l'urbanisation y joue un rôle important. Les activités humaines sur l'environnement, notamment l'urbanisation, participent à faciliter la disparition de certaines espèces. Parmi ces espèces nous avons les animaux mais aussi les végétaux qui risquent de disparaître si cette tendance à l'urbanisation non contrôlée n'est pas freinée ou réduite. Peu d'études environnementales : L'atlas de la biodiversité de la ville de Bergues n'est pas récent (2008). Il est nécessaire afin de préserver et de valoriser notre patrimoine naturel. L'ABC est élaboré à partir d'un inventaire précis et cartographié des habitats, de la faune et de la flore. Cet atlas a pour objectifs de mieux connaître la biodiversité sur notre territoire et identifier les enjeux spécifiques liés. Il facilite la prise en compte de la biodiversité lors de la mise en place des politiques communales ou intercommunales. Les trames verte et bleue ne sont pas évoquées dans le PLUI. La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques impliquent que l'on agisse partout où cela est possible : en milieu rural, à l'échelle des cours d'eau et dans les zones urbaines. Les trames verte et bleue luttent contre la fragmentation des milieux naturels et participent à la préservation de la biodiversité. Elles visent à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Les zones humides ne sont pas préservées, Au fur et à mesure que les villes grandissent, les zones humides se dégradent et disparaissent au profit de constructions souvent éphémères et substituables. Or les zones humides sont vitales pour la préservation de l'environnement et contribuent à rendre les villes et village agréables à vivre. Aucun plan de reboisement n'est inscrit dans le projet. Ce Plan est une composante de développement agricole et rural nécessaire, qui vise la mise en valeur des terres et du patrimoine, la lutte contre la désertification, la protection et de la valorisation des ressources naturelles dans le cadre d'un développement rural durable. Mobilité douce :Le manque de pistes cyclables est à déplorer. La circulation dans les grandes villes est orientée autour du véhicule au détriment des piétons et des vélo-cyclistes. Il faut repenser l'espace et favoriser (sans punir les autres), les déplacements écologiques, redéfinir les trajets extra-muros. Trois axes me paraissent nécessaires, un entre Bergues et Coudekerque-Branche, un autre sur la route du golf et un dernier le long du chemin de halage entre Bierne et Watten. Aussi, Un pont pour les vélos permettrait de joindre deux de ces axes en toute sécurité

OBS @468-1 Didier FLAMENT

Organisme : Citoyen de SOCX

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : Mon avis en tant qu'habitant de la commune de SOCX, au faubourg de Cassel sur ce projet de PLUI

Observation : Remarques concernant le projet de PLUI de la CCHF? Zones UE et zone B croix rouge AUE1a : sur ces zones placées en zone humide, interdire les parkings imperméables pour permettre l'absorption par le sol des eaux de ruissellement de pieds de coteaux.

Résumé de l'observation : Préconisation de l'implantation de parkings perméables en zone UE, en zone B et en zone AUE1a.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le règlement des différentes zones citées permet la mise en œuvre de matériaux perméables pour les parkings.
Le règlement prévoit que 50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable.

COMMENTAIRES DE LA CE : Pas de commentaires.

OBS @468-2 Didier FLAMENT

?Zone AUE1b zone C Croix rouge, ne pas se contenter de diminuer la superficie de la zone en consommant encore des terres agricoles et en imperméabilisant les sols (voir complément avis d'état du Préfet de Nord du 22/11/2021) mais abandonner ce projet et utiliser pour créer les activités, la friche TIM de Quaëdypre non répertoriée d'ailleurs en page 112 du document « artificialisation des sols » page 103 du chapitre 8 du Rapport de présentation partie 1/5 diagnostic thématique.

OBS @468-3 Didier FLAMENT

: Le faubourg de Cassel classé dans les risques « eau » Chapitre 4 Rapport de présentation partie 2/5 état initial de l'environnement page 92 est bien repéré comme fortement impacté par les risques d'inondation, notamment dans sa partie urbanisée nord, limitrophe de la zone de pied de coteau de Quaëdypre. Les terrains affectés à la zone d'activité de la zone B de la Croix rouge (zone AUE1A) sont d'ailleurs continuellement inondés depuis la création du barreau de contournement. Qu'en sera-t-il si cette zone venait à être imperméabilisée par des constructions de bâtiments et de parking ? Il faut définitivement cesser de classer cette zone en zone AUE et la rendre à la culture, donc en zone A.

Résumé de l'observation : Ne plus créer de zones constructibles dans ce secteur fortement impacté par les risques d'inondation aux termes mêmes de l'État Initial de l'Environnement (page 92)

RÈGLEMENT

OBS R102-1 (QUAE-A-03) – Mr BEYAERT Jean
Date de dépôt : Le 05/02/2022 à 10:00:00

Objet : Opposition à la ZA Croix Rouge C

Mr BEYAERT, adjoint au maire de Quaëdypre, fait part de son opposition au PLUi et plus particulièrement à la création de la zone d'activités économiques de la Croix Rouge C à Quaëdypre. Il partage les arguments évoqués à ce sujet, par les agriculteurs.

En outre, il ne comprend pas, qu'alors que les médias ne parlent que de revitalisation des villages, la CCHF s'obstine à créer cette zone de 32 hectares en rognant sur les terrains à bâtir de chaque commune pour respecter le quota de terres à urbaniser. Il cite en exemple: un artisan de Watten, commune de la CCHF, qui ne pourra pas construire un bâtiment pour son activité dans son village situé à 28 km de ladite zone C alors que sa clientèle se situe dans un périmètre de 30 kms autour de chez lui. Où est l'économie s'il doit parcourir ces 28 kms pour s'installer ? De même pour les personnes travaillant dans son entreprise et demeurant généralement autour de chez lui et devront supporter des frais de transport alors qu'elles font vivre les villages des alentours du lieu actuel d'exploitation.

OBS R106-1(QUAE-A-04) – Mr LEDEIN-E373-R545-R547
Date de dépôt : Le 05/02/2022
Objet : Patrimoine

Mr LEDEIN demande de reclassement en zone d'activité économique. À défaut demande d'indemnisation du préjudice subi suite au déclassement en zone agricole.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Afin de rentrer dans le compte foncier fixé par le SCOT, la CCHF a dû proposer la suppression de zones à urbaniser. Une actualisation du document d'urbanisme pourra être envisagée pour répondre aux besoins de développement de l'activité existante

COMMENTAIRES DE LA CE : Il est pris note de cette réponse.

OBS @180-1- (UXEM-A-1) Anne-Laure et Frédéric VANHEMS
Date de dépôt : Le 10/02/2022

Objet : Parcelles C 890 et 891 à Quaëdypre

Par la présente lettre, nous souhaitons vous apporter un avis à l'enquête publique en cours et plus précisément pour les parcelles C890 et C891 sur la commune de Quaëdypre.

En 2010, une révision des documents d'urbanisme a été entreprise avec l'ouverture d'une enquête publique. À cette occasion, le 7 juin 2010, nous avons formulé un avis oral auprès du commissaire enquêteur, puis sollicité le Maire et les membres du conseil municipal par un courrier daté et reçu en Mairie le 6 juillet 2010.

Dans la lettre annexée au présent avis :

- nous posions des interrogations quant au projet d'emplacement réservé de 223 m2, cette mesure devait sectionner et morceler notre terrain;

- nous évoquions notre désir de construire un ou plusieurs logements. Nous proposions des solutions qui nous paraissaient réalistes, nous voulions contribuer aux besoins en matière d'habitats proche du centre bourg.

- nous interrogions également quant au fait que la parcelle voisine Cl 81, devait profiter d'un classement en zone« U » et devenait constructible pour un habitat individuel.

Le projet PLU a ensuite été adopté, l'emplacement réservé a bien été retenu. Nos terrains rattachés aux parcelles voisines C259 et C328, ont ainsi été classés en zone 1AUa2 appelée« contour du village». Les orientations d'aménagements prévoyaient sur nos espaces, le passage d'une voie de connexion au lotissement Saint-Pierre ; la construction de logements sur l'ensemble.

Depuis l'été 2010, en fonction des projets d'aménagements portés par différents aménageurs fonciers et lotisseurs privés, nous avons maintenu le désir de construction sur nos espaces. Pour illustrer nos propos, nous vous joignons en annexe, la proposition commerciale et foncière que nous a fait l'un d'entre eux en mars 2016.

Pour des raisons qui ne nous appartiennent pas et malgré notre volonté de voir aboutir le projet, nous regrettons qu'aujourd'hui l'aménagement envisagé à l'est du village soit abandonné. Ainsi nos parcelles C890 et C891 seraient déclassées en« A», elles deviendraient inconstructibles. Par ailleurs, nous constatons que depuis l'origine, la parcelle C 181 qui jouxte notre terrain et bénéficie des mêmes critères techniques en matière d'accès routier et desserte réseaux que nos terrains, n'est toujours pas construite. À la différence de nos terrains, la dite parcelle resterait rattachée et classée avec l'ensemble« UD3 ».

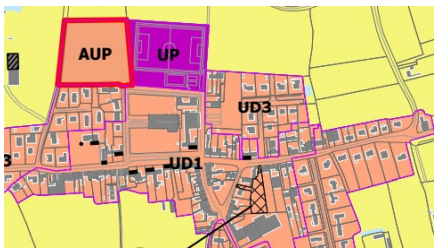
L'abandon du projet de construction sur les terrains agricoles exploités C259 et C328 met un terme au projet d'ensemble, il libère aussi la contrainte d'emplacement réservé qui nous impactait.

Notre souhait de construire demeure, nous aimerions pouvoir ériger un logement individuel sur la parcelle C890.

La parcelle se trouve à proximité immédiate de l'école et des services du centre du village. Notre projet de construction est raisonné, nous nous engageons à ce qu'il respecte l'ensemble des critères techniques pour s'harmoniser avec le lotissement Saint Pierre.

Nous vous sollicitons donc Madame la présidente, et demandons à ce que le périmètre de la zone« UD3 » puisse être modifié et adapté pour intégrer notre projet de construction. …/… Anne-Laure et Frédéric VANHEMS

Ajouts du CE





RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Quaëdypre a atteint le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE :

La configuration cadastrale de la parcelle C 890 pour 567 m2 figure ci-après :



La parcelle était incluse en zone 1AUa2 avec les parcelles C 259 et 328 pour un projet de plus grande envergure qui n'est plus retenu.

Elle est placée dorénavant placée en zone agricole, au même titre que les parcelles C 259 et 328, ce qui est normal du fait qu'elle n'est pas directement desservie par les réseaux nécessaires pour construire (pas d'accès direct à la rue Saint Pierre).

OBS @181-2- (UXEM-A-1) Anne-Laure et Frédéric VANHEMS
Date de dépôt : Le 10/02/2022

Classées en zone 1AUa2 constructible au PLU actuel, les parcelles des contributeurs sont dorénavant en zone A inconstructible. La parcelle C 890 d'une superficie de 567 m2 étant contigüe à cette dernière à la zone UD3, ils demandent une légère modification de cette dernière pour y intégrer leur parcelle et la rendre constructible

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Quaëdypre a atteint le nombre de logements prévus dans l'analyse multicritères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

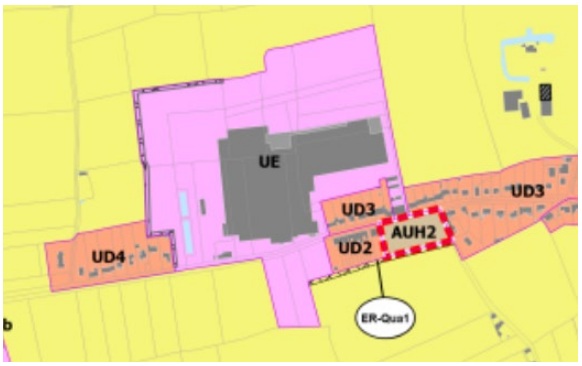
COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé Cf OBS @180-1

OBS @360-1 DELBAERE Alexandre

Date de dépôt : Le 21/02/2022

Objet : Demande de changement hauteur constructions sur le ex-site TIM Quaëdypre

: Je constate que le site dont je suis propriétaire (ex-site Tim) est classé en zone UE dont le règlement prévoit une limitation des hauteurs de constructions à 15 mètres pouvant être portées à 18 mètres pour les équipements spécifiques. Au vu des installations projetées, je souhaiterais pouvoir porter les possibilités de hauteur à 20 mètres pour les constructions et 26 mètres pour les équipements spécifiques Alexandre DELBAERE



RÉPONSE DE LA CCHF :

Il sera pris contact avec le porteur de projet pour vérifier le besoin et le règlement sera ajusté en conséquence.

COMMENTAIRES DE LA CE : Il est pris note de cet engagement.

OBS @373-3 Me AIMARD

Date de dépôt : Le 21/02/202

Observation : seul le zonage, présenté au dossier d'enquête publique, dispose d'une valeur règlementaire, les documents informatifs, tels que le document intitulé « évolution de la consommation foncière » étant dépourvus de valeur juridique.

OBS @373-3 Me AIMARD (suite)

Je vous confirme que mon client est d'accord, avec le zonage proposé, en zone AUE2b, figurant sur les plans de zonage du dossier d'enquête publique.

J'attire néanmoins votre attention sur le manque d'information relatif à la servitude « Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (L151-41) ».Le 5° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme prévoit certes la possibilité d'instituer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, mais « sous réserve d'une justification particulière ».

Sauf erreur, je ne trouve pas au projet de PLUi, une justification à l'urbanisation différée des parcelles de mon client.

Pour renforcer la sécurité juridique du PLUi, je suggère donc de justifier plus en détails cette servitude ou, plus simplement, de l'abandonner.

Le moyen soulevé s'applique à chaque P.A.P.A.G. du territoire.

OBS @373-3 Me AIMARD du 21/02/2022

Observations M. Marc LEDEIN - projet de PLUi

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

Je viens vers vous en qualité de conseil de M. Marc LEDEIN, dans le cadre de l'enquête publique portant sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, de la Communauté de

Communes des Hauts de Flandre.

1. M. Marc LEDEIN demande à ce que les deux parcelles, sises sur la Commune de Quaëdypre, cadastrées OA646 et OA656, dont il est propriétaire indivis, soient classées en zone constructible :

2. Ces deux parcelles sont en effet adjacentes d'un ensemble à usage d'activités, dont il est également propriétaire indivis, composé de bâtiments de bureaux, de commerce, et de stockage, accessibles depuis le Faubourg de Cassel, et la rue de la chapelle :

Les parcelles OA646 et OA656 ont été précisément découpées, dans le but d'étendre le site à usage d'activités.

3. Les parcelles OA646 et OA656 sont propices à l'urbanisation.

Elles sont déjà desservies par les réseaux.

Elles présentent en outre une accessibilité aisée aux réseaux routiers, avec deux accès au Faubourg de Cassel, et un accès à la rue de la chapelle.

Un classement, en zone constructible, serait donc parfaitement justifié, au regard de la position, et de la nature du site.
4. J'attire votre attention sur le fait que les documents, présentés dans le cadre de l'enquête publique, ne permettent pas à mon client de valablement s'exprimer sur le projet de PLUi.
Le site suivant contient les documents de projet de PLUi, soumis à enquête publique (Pièce n°1)
:

Le zonage, du dossier d'enquête publique (Pièce n°2), classe les parcelles OA646 et OA656 en zone AUE2b, en « Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (L151-41) » :
Toutefois, un autre document, intitulé « évolution de la consommation foncière », trouvé dans la catégorie « avis des personnes publiques associées », semble indiquer que tel ne serait pas le cas :
Selon ce document, le « site LEDEIN » aurait été « supprimé » :
C'est à ni rien comprendre.
Les parcelles de mon client sont constructibles au zonage du dossier d'enquête publique, mais ne le sont pas dans un document informatif relatif à l'« évolution de la consommation foncière » … que l'on retrouve caché parmi les « avis des personnes publiques associées ».
Je gage que nous n'aurons pas à exploiter ce vice, devant le Tribunal administratif.
5. Quoi qu'il en soit, seul le zonage, présenté au dossier d'enquête publique, dispose d'une valeur règlementaire, les documents informatifs, tels que le document intitulé « évolution de la consommation foncière » étant dépourvus de valeur juridique.
Nous partons donc du principe que le projet de PLUi classe les parcelles de mon client, en zone
AUE2b.
6. Je vous confirme que mon client est d'accord, avec le zonage proposé, en zone AUE2b, figurant sur les plans de zonage du dossier d'enquête publique.
J'attire néanmoins votre attention sur le manque d'information relatif à la servitude « Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (L151-41) ».
Le 5° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme prévoit certes la possibilité d'instituer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, mais « sous réserve d'une justification particulière ».
Sauf erreur, je ne trouve pas au projet de PLUi, une justification à l'urbanisation différée des parcelles de mon client.
Pour renforcer la sécurité juridique du PLUi, je suggère donc de justifier plus en détails cette servitude ou, plus simplement, de l'abandonner.
Pièces jointes :
1. Page de présentation des documents composant le dossier de PLUi, sur le site internet :
https://www.registre-numerique.fr/plui-cchf/documents ;
2. Zonage du PLUi, soumis à enquête publique, inclus dans le dossier d'enquête publique, publié sur le site internet de l'enquête publique ;
3. Document intitulé « évolution de la consommation foncière », trouvé dans la catégorie « avis des personnes publiques associées », du dossier d'enquête publique, publié sur internet de l'enquête publique.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Seul le document approuvé et opposable aura une valeur règlementaire.

La teneur des avis des PPA concernant la consommation foncière nécessitait d'apporter des propositions d'évolution du document qui méritaient d'être portées à connaissance du public à l'enquête publique.

COMMENTAIRES DE LA CE :

Effectivement, le projet en son état d'avancement ne peut être opposé et n'a pas de valeur réglementaire. Le document « Evolution de la consommation foncière » a été élaboré suite à la décision du Comité de Pilotage de réduire la pression foncière pour assurer à cet égard, la compatibilité du PLUi avec le SCoT Flandre-Dunkerque. L'adjonction de ce document au dossier d'enquête publique, répond à une volonté de transparence de la part de la CCHF. Il ampute la zone originelle d'une superficie de 7 hectares la ramenant ainsi à 26 hectares.

La zone C de la Croix Rouge est une extension envisagée dans le cadre d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (P.A.P.A.G) .réglementé par l'article L151-51 5° du code l'Urbanisme :

*Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une **justification particulière**, pour une **durée au plus de cinq ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations **d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement**. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*
D'une durée de validité de 5 ans, il est doit être justifié. Cette justification figure en page 53 du livre 4 « Justification du Projet » :
« ***- Quaëdypre – Site de la Croix Rouge C Le projet d'extension de la zone d'activités de la Croix Rouge nécessite de mener des études prospectives quant à l'évolution de la demande et des besoins des entreprises, ainsi que des études***

d'aménagement pour adapter cette offre foncière. Il s'agit, en instaurant un PAPAG, d'optimiser l'utilisation de ce foncier en offrant du foncier adapté et efficient aux entreprises et leurs besoins d'implantation. »

Historiquement, le PAPAG constitue une exception à la constructibilité de principe des zones U. Son institution est donc encadrée strictement et doit reposer sur « une justification particulière » devant concerner un projet d'aménagement global.
En la forme, cette justification doit être développée au sein du rapport de présentation du PLU, en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
Sur le fond, la justification doit porter sur les objectifs poursuivis par la création d'un tel secteur. Il s'agit de poser les enjeux et d'expliquer pour quelle raison il convient de « restreindre » les demandes d'autorisation de construire dans un secteur pourtant ouvert à l'urbanisation.
Le règlement écrit doit obligatoirement, dans la partie consacrée à la zone concernée, indiquer le seuil à partir duquel les constructions sont interdites. Ce seuil est en pratique fixé en surface de plancher. Il peut être égal à zéro.

Par ailleurs l'article R 151-32 stipule que dans les zones U et AU, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs délimités en application du 5° de l'article L. 151-41 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Le dossier devra donc être complété pour chaque PAPAG figurant dans le projet.

AUTRES OBSERVATIONS

OBS R103-1 (QUAE-A-04) – Mr DELATER Antoine
Date de dépôt : Le 05/02/2022 à 10:00:00

Mr DELATER met en garde les "quelques personnes" qui ont décidé le projet de la zone C à Quaëdypre, contre l'impact négatif de cette création:
-vouloir imperméabiliser une zone de 26 ha en amont du Faubourg de Cassel avec le risque de l'inonder;
-vouloir concentrer les entreprises dans une seule zones alors que certaines voudraient rester dans leur commune;
-prendre le risque de saturer la circulation au niveau du Rond-Point de la Croix-Rouge

OBS R103-2 (QUAE-A-04) – Mr DELATER Antoine
Date de dépôt : Le 05/02/2022

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C

Il considère par ailleurs que ce projet a été pensé à la légère (le tracé de son côté Est ne respecte pas la limite naturelle de la Becque) et a été décidé sans concertation avec les élus de la commune.

OBS R108-2(QUAE-A-09) – Mr CLEENEWERCK
En outre, la parcelle D 174 se situe en bordure de lotissement pour ensuite s'étendre au milieu des champs et il conviendra de régler le problème des ZNT.

RÉPONSE DE LA CCHF : Cette parcelle est le choix d'urbanisation de la commune.
COMMENTAIRES DE LA CE :
Cette zone a été maintenue par la CCHH au détriment d'une autre zone située de l'autre côté de la route derrière un lotissement et qui a été supprimée pour diminuer la pression foncière. La commune aurait pu être consultée à cet égard et assumer ainsi pleinement son « choix d'urbanisation ».

OBS E145-1- Mr MOUGEL Jean Pierre
Date de dépôt : Le 08/02/2022

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Le sous-sol argileux, le fait que la Flandre est un polder et la densité de population constituent autant d'éléments qui accentuent, sur le secteur considéré, le problème de l'écoulement des eaux.

OBS E145-3- ; E149-1 ; E162-1Mr MOUGEL Jean Pierre
Des manifestations agricoles ont eu lieu ce jour à la Croix rouge, par des agriculteurs : il est d'autant plus important de donner un avis défavorable à ce projet. Le Maire et le Conseil municipal de QUAËDYPRE sont hostiles à ce projet qui réduit par ricochet à la portion congrue toute possibilité de construction dans d'autres communes de la CCHF. Il me paraît donc évident que ce projet doit recevoir un avis défavorable

OBS O171-1
Date de dépôt : Le 08/02/2022

Deux Mrs : Étude du zonage de la Croix Rouge C à Quaëdypre et du document « Évolution de la consommation foncière - Comparaison arrêt de projet / proposition enquête publique

OBS @186-1- Mr DEBLOCK Charles
Date de dépôt : Le 11/02/2022

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Merci d'arrêter d artificialiser des sols, surtout à cet endroit. Rien que le barreau de contournement et ses abords directs sont régulièrement sous l'eau. Il serait temps d'avouer que ces projets sont un échec? L'endroit est très mal choisi et le modèle économique qui y sera mis en place déjà dépassé. C'est vous qui avez la possibilité de changer les choses. Faites-le!

OBS @189-1- Henriette ESSOYES
Date de dépôt : Le 11/02/2022

Objet : Avis favorable au PLUi

Je veux que mes enfants vivent en rural avec un vrai confort sans aller en ville pour tous les services et faire des kms pour rien Combien d'agriculteurs qui sont contre cette zone sont propriétaires de terrains actuellement à vendre pour des lotissements ???Cette zone permettra aussi une zone uniquement artisanale à vocation en partie agricole ? Pôle excellence régional lin en projet si j'ai bien lu !! C'est aussi ça le pari de l'avenir

OBS @195-1- Mr MIELLOT Ludovic
Date de dépôt : Le 11/02/2022

Observation : Veuillez prendre en compte mon insatisfaction pour la prise de terres agricoles dans le cadre du futur projet de la "croix rouge C" sur la commune de Quaëdypre. Sur la croix rouge B, à ce jour , seules 3 parcelles ont été vendues. comment peut-on connaitre les besoins de créer une future zone en ayant si peu de demande d'installation. En résumé , le seul souhait d'un président ne peut impacter autant de jeunes agriculteurs .
De plus , la CCHF à décider de son propre chef de supprimer 1ha40 prévue pour la construction de prochain logement (notre commune ayant un fort pouvoir d'attractivité) , construction qui pourrait servir à pérenniser nos écoles.
Pourquoi la suppression d'une future zone d'habitat qui aurait permis l'arrivée de nouveaux résidents susceptibles de pérenniser l'école.
RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.
COMMENTAIRES DE LA CE : Ces thèmes ont été traités dans les questions posées par la commission d'enquête en préliminaire aux observations détaillées sur la commune de Quaëdypre et plus spécialement sue la zone C de la Croix Rouge.

OBS @197-1- Blandine
Date de dépôt : Le 11/02/2022

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C

Le Leclerc actuel (qui vient d'être rénové) et la zone existante sont amplement suffisants. La création d'un immense Leclerc avec sa galerie marchande va à l'encontre du courant actuel, à savoir redynamiser les centres villes, mettre en avant les commerces de proximité. Monsieur FIGOUREUX, lors d'une réunion publique à Quaëdypre, a dit ouvertement, que les gens faisaient plus de 1 000 km pour faire leurs courses. Il a ajouté que les commerces susceptibles de s'implanter dans la zone B seraient des commerces inexistants dans les environs pour ne pas impacter nos villages. FOUTAISE. Laissons les commerçants vivre de leur travail. NON à la zone B et à la zone C.

OBS @224-1- Bertrand CALMEIN
Date de dépôt : Le 13/02/2022
Observation : Nous sommes une communauté de communes et non une communauté urbaine. Nous avons choisi de vivre à la campagne, pourquoi donc vouloir la bétonner ? La zone artisanale et commerciale du faubourg de Cassel est déjà largement développée. Laissons aux cultures et prairies les terres inondables des zones AUE1a et AUE1b de Quaëdypre. Il y a bien assez de grands centres commerciaux et artisanaux autour de la CCHF. Quelle fierté d'un autre temps nous pousse à avoir le nôtre ? Quant aux zones industrielles et artisanales il y a déjà tout ce qu'il faut chez et autour de nous. Les locaux à vendre ou à louer ne manquent pas. Choisir de vivre en zone rurale c'est pour voir une rouge flamande brouter dans une belle prairie et non pour voir clignoter une enseigne lumineuse.

OBS @224-2- Bertrand CALMEIN
Observation : Chaque ville et village cherche à garder un centre vivant avec ses commerçants. C'est tellement agréable de faire ses courses à pied. Développer les centres commerciaux aux portes de nos villages c'est tuer les commerces de centre-ville. Quoi qu'il arrive, il faut prendre sa voiture pour aller faire les gros pleins, les quelques kilomètres de plus n'y changent rien. Cependant quand les centres-villes seront déserts il faudra aussi la prendre pour aller chercher son pain, son fromage ou aller chez le coiffeur.

OBS @246-2- Valérie COLAS
Contre ce projet d'agrandissement de la ZAC de la Croix Rouge qui : - prend des terres agricoles riches qui doivent rester aux agriculteurs afin de nourrir les populations en circuits court. -nuit au développement des petits commerces des centres villages comme Bergues, QUAËDYPRE, Socx

Nous avons déjà suffisamment de zones commerciales aux alentours : sur la ZAC existante, Route de Bergues, ...Les PME qui souhaitent s'implanter peuvent le faire sur des friches commerciales ou industrielles existantes. Réutilisons ces friches qui constituent déjà des emprises au sol importantes. Les grandes surfaces commerciales, les hypers ne sont pas des modèles de consommation d'avenir. Redonnons une vie commerciale et économique au cœur de nos villages et à petite échelle.

Résumé de l'observation : Opposition à la ZA de la Croix Rouge C compte tenu de ses impacts négatifs sur l'économie existante: -perte de terres pour l'agriculture en circuit court; -concurrence néfaste pour les petits commerces au centre des villages; -insuffisamment de zones commerciales sur le secteur; -existence de fiches non utilisées. -nécessité de rendre une vie commerciale et économique au cœur de nos villages et à petite échelle.

OBS R273-1 (QUAE-A-15) Mme Sandrine VANDERSZLUYS
Date de dépôt : Le 07/02/2022

Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Observation : Ce PLUI tel que présenté par la CCHF pose la question de la pertinence de la Croix Rouge C. En effet, outre le fait que la décision de l'implantation future de cette zone se soit faite en l'absence totale de concertation avec la commune de Quaëdypre, elle pose d'autres problèmes non négligeables: -il n'y a pas de réel projet économique pour cette zone (les parcelles de la Croix Rouge B n'ont même encore toutes trouvé preneur !); -alors que ces terres ont déjà une vocation économique bien affirmée, qu'elles sont occupées par des agriculteurs opposés à ce projet et soucieux de pérenniser leur projet; -comment ces agriculteurs peuvent-ils envisager sereinement l'avenir à court terme avec de nécessaires investissements pour maintenir la productivité de leur exploitation, s'ils ne peuvent se projeter dans un avenir proche ? -d'autre part, il n'y a qu'à passer par le barreau de contournement

pour se rendre compte de la fragilité de ces zones humides et des risques d'inondation inévitablement entrainés par une artificialisation de ces sols ; -la loi "Climat et résilience" votée en 2021, veut lutter contre l'artificialisation des sols. Il est nécessaire d'aller dans le sens de cette loi qui prévoit de diviser par 2 le rythme d'artificialisation des sols, cause majeure du déclin de la biodiversité. Il est de notre devoir de faire ce qui est encore en notre pouvoir pour protéger notre environnement. Pour toutes ces raisons, je souhaite le retrait de la zone de la Croix Rouge C du PLUi.

Résumé de l'observation : Opposition à la Croix Rouge C: -décision prise sans concertation avec la commune; -terres occupées par des agriculteurs devant réaliser des investissements alors qu'ils ne disposeront plus d'aucune vision à court terme; -artificialisation excessive sur une zone inondable. Demande d'abandon du projet de Croix Rouge C.

OBS R284-1 (QUAE-A-16) BEYAERT
Date de dépôt : Le 16/02/2022
Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C

Mr BEYAERT écrit être contre le fait de prendre des terres agricoles pour faires des zones industrielles. Il rappelle que sur la commune de Quaëdypre, il existe 14 ha de terrains disponibles correspondants à la SA TIM et que près de la zone B (déjà un scandale), il y a 6 ha 50 passant inaperçus, qui ont été rachetés par "Leclerc». Par ailleurs, il faut considérer que ce n'est pas 26 ha mais 33 ha qui sont concernés car les 7 ha du bord de l'autoroute ne sont pas constructibles, mais sont néanmoins pris aux agriculteurs. Il y a aussi certains artisans qui souhaiteraient s'installer dans leur commune mais ne le peuvent pas faute de terrains disponibles et les incitations de la CCHF pour venir dans la nouvelle zone constitue une aberration. Mr BEYAERT souhaite que les agriculteurs soient respectés.

OBS R287-3 (QUAE-A-19) –PARESYS OLIVIER
Mr PARESYS s'est étonné de trouver de nouveaux plans à l'occasion de l'enquête publique et souhaiterait savoir si les personnes associées ont été consultées et notamment le conseil municipal et la Chambre d'Agriculture.

OBS R299-1 (QUAE-A-24) –CAMPION Pierre
Date de dépôt : Le 16/02/2022
Objet : ZNT

Beaucoup de chemins sillonnent les environs de son exploitation. Mr Campion demande si des Zones Non Traitement seraient créées pour les chemins classés "Chemin de Randonnée

OBS R300-1 (QUAE-A-25) –IOOS Romain
Date de dépôt : Le 16/02/2022
Objet : Opposition à la Z.A. Croix Rouge C à Quaëdypre

Mr Ioos se déclare contre la Zone C de Quaëdypre. Il estime que:
-1 ha = 250 000 baguettes
-1 ha = 50 T de pommes de terre26 ha c'est beaucoup trop alors qu'il y a encore des friches industrielles.
Voulez-vous inonder le Faubourg ?

OBS R301-2 (QUAE-A-26) –MOENECLAYE Pascal
Est-il nécessaire de créer une zone C alors que la zone B n'est pas encore remplie? Y mettre des activités artisanales reviendra à vider les villages de leurs activités économiques

OBS @333-1–MOENECLAYE Pascal
Date de dépôt : Le 19/02/2022
2022 ne peut-être la dernière année où l'on verra des fleurs bleues de lin sur cette emprise foncière agricole :la CCHF dit soutenir les liniculteurs mais leur prend leurs terres ! Le conseil municipal de Quaëdypre y est opposé ainsi que les exploitants. Les conseillers communautaires des 39 autres communes n'en tiennent pas compte et en acceptant ce projet ont programmé la mort des activités économiques et artisanales dans leurs villages : tous développements se fera par un déménagement dans cette zone, et nos villages deviendront des dortoirs. C'est de l'urbanisation à outrance, la zone B est loin d'être remplie (seulement trois déménagements d'entreprises annoncées et un agrandissement du centre commercial), et la friche TIM de 12 hectares n'est pas la priorité de nos élus communautaires : c'est bien plus facile de détruire des terres agricoles ! Ce projet va accentué les problèmes d'évacuation des eaux dans le bas de Bergues (terres allant de la gendarmerie de Hoymille jusqu'au barreau de contournement inondées plusieurs fois cet hiver et bassins de rétention d'eau de la zone débordant alors qu'aucune construction n'est réalisée) ainsi que la commune de Bierne ; le seul écoulement étant les pompes derrière la gare de Bergues qui sont déjà surchargées. Messieurs les conseillers communautaires réagissez , ne soignez pas uniquement que les intérêts de votre propre commune ! Le territoire de la CCHF est rural . L'activité agricole est en manque de main d'?œuvre , elle est également source d'emploi à des niveaux de plus en plus qualitatifs . Arrêtons de détruire le paysage que des générations d'agriculteurs ont entretenus avec passion ; la terre doit rester aux paysans , elle vous nourrit . J'espère messieurs les commissaires enquêteurs que vous transmettraient à qui de droit mes observations et mon désaccord sur ce projet de zone C

OBS @342-1 Jean-Michel VANDERMEERSCH
Date de dépôt : Le 20/02/2022
Objet : Contre le projet d'agrandissement de la zone commerciale de Quaëdypre

Observation : Je me souviens que, de tout temps, nos élus de toutes tendances politiques, tenaient absolument à préserver nos zones humides en Flandre Maritime et c'était du bon sens. Celles-ci sont d'une importance capitale notamment autour de Bergues et particulièrement aux abords de Quaëdypre. Espaces naturels indispensables afin d'éviter les grandes inondations, territoire d'une flore et d'une faune diversifiée patrimoine de la Flandre française, ceux-ci sont réduits peu à peu enfouis sous du béton prétexte au développement économique. Je parlerai plutôt de déplacement économique, en tous cas en ce qui concerne les commerces. En effet, en agrandissant et développant la zone commerciale de Quaëdypre (Leclerc) , des emplois vont effectivement être créés - combien en équivalent temps plein - mais beaucoup d'autres disparaîtront occupés actuellement dans les commerces de proximité des villes centre-bourg comme Bergues, Wormhout et à moindre échelle à Esquelbecq, Zeggers-Cappel, Bollezelle, Hoymille, Rexpoëde, Hondschoote. Cette raréfaction programmée des commerces de proximité obligera les citoyens à utiliser de plus en plus leur véhicule pour aller faire les courses. CE N'EST PAS DANS L'AIR DU TEMPS. On sait, qu'une voiture, à temps équivalent, pollue plus sur un court trajet que sur un long. Alors pourquoi augmenter une zone commerciale intermédiaire géographiquement alors qu'il en existe déjà sur le territoire de la C.U.D. (Grande-Synthe, Coudekerque-Branche, Dunkerque), à Hazebrouck et à Bailleul ? D'autre part, dans une société de plus en plus individualiste (médias, réseaux "dits" sociaux, télétravail) le commerce de proximité reste un lieu de convivialité propice aux rencontres et aux échanges. Les hypermarchés étant présents sur notre littoral depuis 50 ans, on sait que ceux-ci ne favorisent pas la convivialité. Pour toutes ces raisons, je suis contre l'agrandissement de la zone Leclerc à Quaëdypre.

OBS @361-1 VERMERSCH

Date de dépôt : Le 21/02/2022

A L'intention des commissaires enquêteurs et enquêtrice
le monde agricole ne veut pas de la zone C de 26ha sur la commune de QUAEDYPRE, en effet ils étaient cent agriculteurs le 8 Février pour montrer leur désaccord (tous syndicats confondus et chambre d'agriculture) Ils venaient défendre la survie de cinq agriculteurs de la commune concernés par ce projet sur les meilleurs terres du territoire. des échanges étant pratiqués cela concerne la moitié des agriculteurs de la commune si cette zone se crée, il faudra une nouvelle sortie d'autoroute(ceci est à la charge de l'état)car le trafic déjà dense sera multiplier par trois cela fera trois échangeurs à la suite. Toutes ces surfaces imperméalisées créant des problèmes d'évacuation des eaux en effet cette eau arriverait sur la zone B qui servait autrefois de bassin de rétention d'eau d'où le présence surtout de prairies. Si,par miracle l'évacuation se ferait quand même c'est les territoires contigus qui vont souffrir(surtout avec le changement climatique en cours) Si l'on regarde les zones urbanisables aujourd'hui la CCHF possède plusieurs sites industriels importants existants sur la commune de Bierne :Coca-Cola, Kubota,ball-Packagin ainsi que des entreprises un peu moins connues, toutes ont encore du terrain en réserve pour leur expansion .Il existe d'autre part encore la friche industrielle :TIM 12ha environ sur Quaedypre,plus des batiments proches de la gare de Bergues pour respecter les comptes fonciers imposés par le SCOT les communes ont été démuni des surfaces constructibles pour les activités économiques ?alors que cela peut poser problème à des petites et moyennes entreprises ou des artisans locaux qui n'ont pas vocation à de délocaliser dans de grandes zones comme celles de la Croix Rouge
On a considéré ceci comme du pastillage alors qu'il s'agit de remplir des dents creuses(pour les villages de Killem et Quaedypre ,on n'a pas demandé leur avis) ces entreprises restent sans solution,car dans l'impossibilité de construire de nouveaux bâtiments. Ces PME sont pourtant source d'emplois locaux et font vivre les petites villes et villages de la CCHF
Nous nous demandons si l'extension de la zone de Quaedypre sera remplie et effective alors qu'à moins de 15 km ,sur le territoire de la CUD il existe également des zones prévues et dans lesquelles des entreprise peuvent déjà s'implanter.cela ressemble à un conflit politique et concurrentiel entre la CCHF et la CUD.Nous sommes encore bien loin de zéro artificialisation des terres et de la loi climat et résilience de 2021 (soit diviser par deux l'artificialisation des terres agricoles
il faut assurer la pérennité des exploitations qui assurent notre sécurité alimentaire et également l'installation des jeunes agriculteurs
Par ailleurs, la zone B de 28ha et une zone de 5,88ha (ancienne ferme Castelyn) contigüe ont encore peut de projets concrets
En effet ,même si le Leclercq déjà présent en zone A a acquis 5 ha : son projet peut interpeler en effet le secteur bricolage et jardin concurrencerait trois magasins existants à moins de 500m,et l'argument de creation d'emplois ne tient pas,car si dans un premier temps des emplois sont crées il est prouvé qu'a à moyen terme cela supprime trois fois plus d'emplois indirectement
il est dommage que le SCOT ne prend pas en compte les 1000 ha de terres agricoles qui vont disparaitre dans les dix ans sur le territoire du port de Dunkerque dont déjà 400ha cette année et 50ha prés de la centrale nucléaire pour le projet de super réacteurs car cela donnerait encore plus de poids à la non artificialisation des terres sur les autres territoires
ce n'est pas en créant des zones commerciales que l'on sauvera les commerces locaux et agriculteurs en vente direct. A L'heure ou chaque déplacement coute de plus en plus cher une réflexion doit s'engager et les mentalités doivent changer car ces commerces font la vie des petits villages
Puisque un choix de la SAFER a été évoqué je tiens à préciser que la commission locale de la SAFER à l'unanimité a préféré attribuer 7ha sur Bierne à un jeune agriculteur (ingénieur agricole) pour permettre son installation
Choix a été fait malgré la demande en réserve de la CCHF pour servir éventuellement de compensation car ces terres de mauvaises qualités mis suffisantes pour un éleveur n'auraient jamais pu servir de compensation par exemple pour les agriculteurs de la croix rouge

OBS @393-1 DURANEL Francis

Date de dépôt : Le 21/02/2022

Objet : Urbanisation excessive et destruction de notre environnement

Observation : (Note CE Extrait de a contribution) « Ce PLUI me semble complètement déconnecté des enjeux auquel notre territoire doit faire face aujourd'hui. En effet, nous habitons dans un espace déjà très fortement urbanisé où la densité de zones

résidentielles et de zones d'activités économiques est l'une des plus fortes de France. Je considère que pour conserver un cadre de vie décent nous ne devrions plus réaliser autant de nouvelles constructions »

OBS @413-1 GORIN Benoit
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Construction de routes et rondpoint en zone humide protégée à Quaëdypre
La macadamisation de la zone humide protégée pour la transformer en zone d'activités économiques croix rouge. Il y avait d'autres solutions plus proches des rails SNCF. Tout est fait pour Leclerc et les magasins de la zone. Les feux de circulation ont un timing "feu rouge" qui incite à faire un détour sur la nouvelle rocade. Ce saccage ne profite pas à Bergues.

OBS @425-1 DEROO Daniel
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Zones B et C. Avis défavorable
Regrets éternels Regret de n'avoir pas intégré la Communauté Urbaine de Dunkerque :- d'une part nous aurions pu bénéficier de ses avantages : bus à tarif préférentiel et participation à la restauration de nos remparts et du centre-ville- et nous aurions évité le délire du bétonnage de notre environnement (Dunkerque ayant assez de friches industrielles à réhabiliter).Assez de béton, assez de consommation effrénée Sauvegarde de nos commerces berguois.

OBS @436-1- RYCKEBUSH Thomas
Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : Opposition croix Rouge C

Tout d'abord concernant la zone B : peu de création d'emplois, les premiers terrains vendus pour la zone artisanale ne sont que des délocalisations, les commerces berguois et autres continueront de souffrir..... Il est depuis longtemps prouvé qu'une ZAC détruit plus d'emplois qu'elle n'en crée, mais peu importe, le long d'une autoroute chacun veut avoir la sienne plus grande que celle d'à côté....On veut y implanter une zone de loisirs. Et si à Dunkerque AMC a cédé son cinéma à Ociné c'est qu'il devait rapporter de trop! Alors un cinéma à Bergues comment l'amortir ? On veut y implanter des magasins de meubles: sur l'A25 la sortie d'après un magasin de meubles (DLB pour ne pas le citer) n'a pas tenu 3 ans et terminé au tribunal ! On veut y implanter un magasin de bricolage: c'est vrai qu'il n'y en a que 7 (ou plus) dans un rayon de 12/15 km. En ce qui concerne la zone C: Pourquoi vouloir tout centraliser ? Oui le développement économique a suivi et suivra les grands axes routiers. Mais ne pensez-vous pas que certaines communes de la CCHF voudraient avoir des terrains pour leurs petits artisans locaux ? Cette centralisation ne fera qu'accentuer les problèmes de circulation et dégrader le bilan carbone global. Les communes de la CCHF ne seront bientôt plus que des dortoirs....Alors oui je comprends les résultats du vote des maires de la CCHF ! Tout le monde est pour avoir la ZAC..... chez le voisin Quaëdyprois !!!!!Pourquoi chaque commune ne doit-elle pas contribuer foncièrement par l'achat ou l'échange amiable (bi voir tripartite) de parcelles ou par des remembrements (totaux ou partiels) avec emprise collective ??? Bien sûr que le maire d'une commune distante de cette ZAC votera pour: création d'emplois (à confirmer) et pas d'emprise !!!!Si emprise il y a elle doit être commune à l'ensemble du territoire de la CCHF. Et chaque commune devrait apporter sa part de foncier pour pouvoir prendre part au vote !A l'échelle de l'arrondissement et non pas en étant nombriliste de la CCHF, combien de surfaces en friches industrielles ? TIM c'est 12 hectares qu'on n'a pas voulu aménager! Combien d'entreprises profitent à tour de bras sur le dos du contribuable d'avantages fiscaux pour investir et réinvestir 10 ans plus tard pour être redéfiscalisé ??? (Exemple à Socx)Ce système est plus qu'à bout de souffle: consommation irrationnelle de foncier que chaque président de communauté ne voit que comme une réserve foncière pour attirer chez lui des entreprises et avoir des retombées financières. Les chiffres sont éloquents 26m2/seconde en France. Pour exemple l'Allemagne consomme 2 fois moins de foncier pour un mème développement économique....Et comment après tout cela vouloir parler d'écologie ? Ou c'est un mot dont on ne parle que chez les autres ? Bétonner et après les problèmes hydrauliques on fait comment ? Le territoire est déjà plus que limite en termes d'évacuation des eaux pluviales. On dit quoi aux agriculteurs en place ? Et on dit quoi aux contribuables de la CCHF qui financent l'achat d'une maison au milieu de la zone C qui a été très longtemps à vendre pour une bouchée de pain, que la CCHF n'a ni acheté ni préempté, pour laquelle la CCHF a autorisé un permis de construire et que la CCHF a racheté presque 6 fois plus cher ????Vous l'aurez compris, je ne suis pas contre le développement économique régional. Cependant la manière dont on veut l'imposer au sein de nos communes ne peut être acceptée. J'apporte mon soutien à Mr le maire de Quaëdypre ainsi qu'au monde agricole en disant NON à cette forme de PLUI. Thomas RYCKEBUSCH Agriculteur à Quaëdypre

OBS @466-1- Christophe DESREUMAUX
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Zones de La Croix Rouge et mises en place de Trames noires
Observation : Je suis défavorable au PLU concernant les communes de Bergues, Quaëdypre et Socx et l'aménagement des zones B et C de La Croix Rouge :- disparition des terres agricoles- destruction de zones humides déjà bien mises à mal avec l'aménagement du barreau de contournement- imperméabilisation des terres avec un risque accru d'inondations sur le faubourg de Cassel, ajouté aux risques actuels dus à la zone d'activités créée et du barreau de contournement- occultation de la vue panoramique de la cité fortifiée de Bergues (la ville ne sera plus visible depuis l'autoroute A25)- augmentation des nuisances lumineuses

Résumé de l'observation : Opposition à la ZA Croix Rouge car:-disparition terres agricoles-destruction de zones humides-imperméabilisation des terres- augmentation des nuisances lumineuses- occultation de la vue panoramique de la cité fortifiée de Bergues- occultation de la vue panoramique de la cité fortifiée de Bergues- augmentation des nuisances lumineuses

OBS @466-2 Christophe DESREUMAUX

À ce sujet aucune mesure ne semble avoir été prise dans le PLU de l'ensemble du territoire de la CCHF pour lutter contre les pollutions lumineuses. Ce serait un vrai challenge écologique que de mettre en place des « trames noires » où la gestion raisonnée de la lumière artificielle (maîtrise de la quantité de lumière émise, planification temporelle de l'éclairage) contribuerait à préserver ou restaurer la qualité de l'environnement nocturne. Compte tenu des effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité, la gestion de la lumière artificielle est devenue urgente et incontournable dans tous les milieux (naturels, urbains, zones d'activités ?)

OBS R500-1- (SOCX-A-1) – Mme Catherine LONGATTE

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : La Croix Rouge et le barreau de contournement

Observation : Les aménagements des abords du Centre Leclerc à Faubourg de Cassel présentent différents aspects:

-des aspects positifs: constitution d'étangs de rétention d'eau indispensables pour recueillir les pluies et utiliser l'eau éventuellement en été;

-nouvelles implantations de magasins (?) mais qui doivent répondre à la réelle demande de la population de la zone de chalandise (et non avec l'accord systématique de la CCHF pour toute demande;

-réduction du trafic pour les habitants du Faubourg, en obligeant les camions roulant vers l'autoroute, à passer par le barreau.

Résumé de l'observation : Les aménagements de la Croix présentent des aspects positifs sous réserve: -de la constitutions de réserves d'eau à réutiliser; -la possibilité d'implantation de magasins sélectionnés comme correspondant à la demande locale;---la présence du barreau dont il faut profiter pour dévier la circulation des Poids Lourds.

OBS R500--2 (SOCX-A-1) – Mme Catherine LONGATTE

-des aspects négatifs:

-l'extension entraine une artificialisation trop importante des terres situées à l'Est de la route. Nous avons besoin de notre bonne terre du Nord pour l'agriculture et l'élevage c'est à dire, l'inverse de l'objectif du projet;

-des parkings beaucoup trop importants par rapport à leur utilisation et dont il serait possible de diminuer la surface de moitié en réalisant des parkings en étage comme dans le Sud de la France où les espaces sont restreints;

-politique parfois à l'ancienne car s'il faut physiquement des magasins, beaucoup d'achats se font sur internet et nécessitent moins d'implantations

-augmentation du trafic par le Faubourg.

Résumé de l'observation : Artificialisation trop importante Trop de parkings qui devraient être implantés différemment (en étage par exemple)-augmentation du trafic du Faubourg

27. REXPOËDE

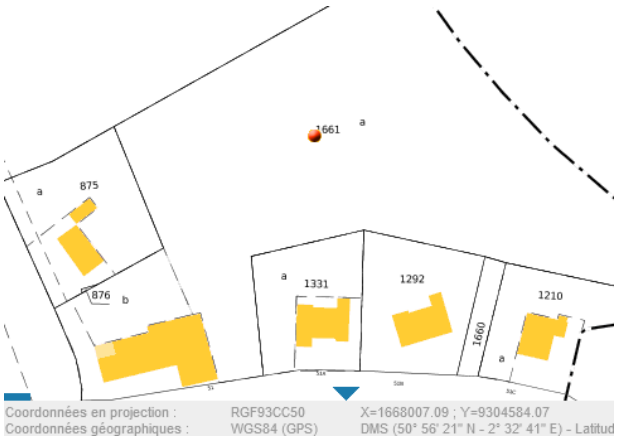
DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE

OBS R56-1 (REXP-A-R1) - BOLLENGIER

Date de dépôt : Le 28/01/2022

Philippe BOLLENGIER demande que la parcelle n°1661 puisse passer en zone constructible. Elle dispose d'une entrée suffisamment large.

COMMENTAIRES DE LA CE : Cela aboutit à rendre constructible le fond de parcelle située derrière le front bâti des propriétés riveraines



RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Rexpoede a atteint le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

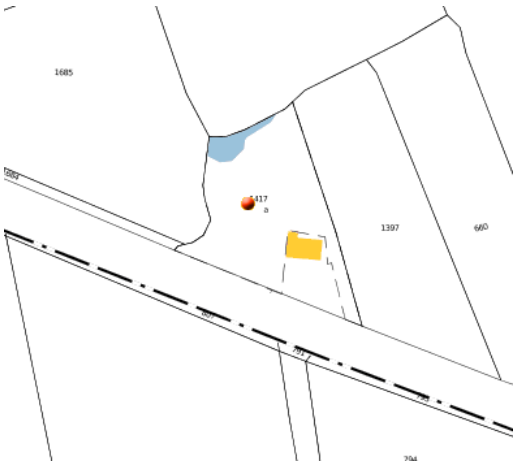
COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse, avis partagé

PATRIMOINE

OBS R57-1 (REXP-A) – CLESSE - REXPOËDE

Date de dépôt : Le 28/01/2022

Ayant une propriété en bordure de la route d'Ypres à Rexpoëde, je dispose d'une pâture avec mare attenante à la maison.
Ayant consulté le projet du PLUI de la CCHF, je constate que la mare n'a pas été répertoriée au titre du patrimoine naturel rural.
Je précise que cette mare (400 m2) « dite mare ouverte » accueille la totalité des eaux du versant Sud/Ouest communal (depuis Bambecque). Cette mare sert à réguler le réseau hydraulique de ce secteur, avant de verser les eaux vers le versant Nord/Est (vers Killem) depuis une canalisation ouverte puis à ciel ouvert.
La parcelle concernée est cadastrée section A n° 1417.
Aussi je vous demande que cette mare soit inscrite, au même titre de bien d'autres mares communales, au titre de la préservation du patrimoine naturel rural et du bon maintien du fonctionnement hydraulique de cette partie communale.



Résumé de l'observation : "Mr Alain CLESSE 7 route d'Ypres 59122 REXPOEDE, parcelle A 1417, demande que la mare ""ouverte"" sise sur la parcelle A 1417, importante pour la gestion des eaux du bassin versant, soit répertoriée au titre du patrimoine naturel rural.

RÉPONSE DE LA CCHF :

La mare sera identifiée sur le plan environnement et patrimoine.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R308-1 (WORM-A-R18) - Guillaume

Date de dépôt : Le 17/02/2022

Monsieur MOENECLAEY Guillaume, 10 route d'Ypres 59122 Rexpoëde, j'ai constaté dans le PLUi (carte PDIPR Rexpoëde) que ma cour de ferme artificialisée qui constitue l'entrée de mes bâtiments agricoles est classée en "espace boisé". C'est une erreur dont je demande le retrait du PLUi. La carte PDIPR Rexpoëde est en pièce jointe.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Les cartes PDIPR ont été fournies par le Conseil Départemental du Nord pour être portées à connaissance . Elles figurent dans les annexes du PLUI qui n'a pas vocation à les faire évoluer.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

OBS @455-1 - Moeneclaey Jean Luc

Date de dépôt : Le 22/02/2022

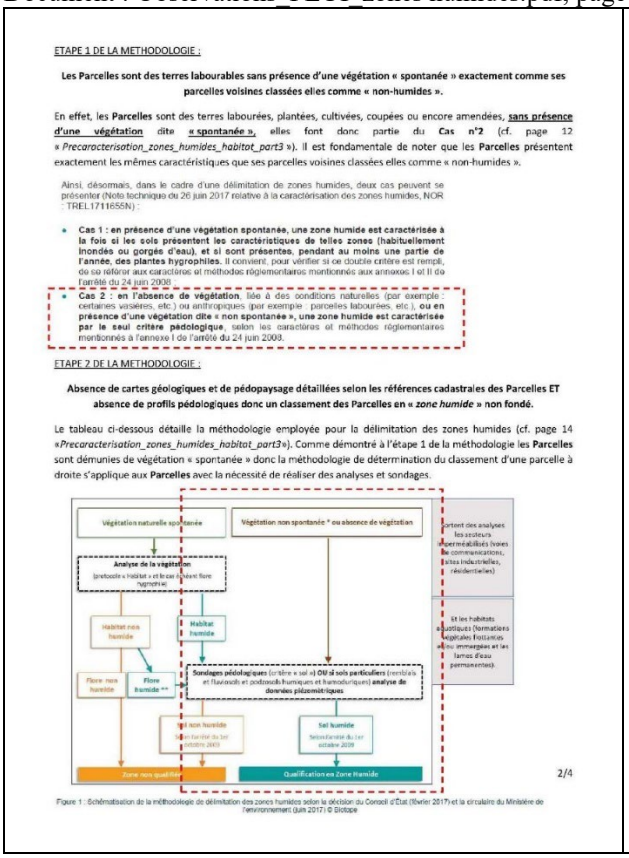
Objet : observations concernant les zones humides du PLUI

Je souhaite vous faire part de ma contribution à l'enquête publique du CCHF, Veuillez trouver ci-dessous mes observations concernant les parcelles à REXPOËDE (B294, B305, B306, B312, B313 B506, B604, B734, B76a, B76b, B76f, B61, B75 et B78) qui sont l'objet d'une erreur de classement en « zones humides ». Par conséquent, pour refléter la réalité et corriger l'erreur de classement, il conviendrait de retirer les Parcelles du zonage « zone humide ».

L'application de la méthode officielle de classification aux Parcelles démontre l'erreur de classement des Parcelles telle que rappelée à la page 14 du document « Precaracterisation_zones_humides_habitat_part3 » disponible dans l'enquête publique.

1. La première étape de la méthodologie est de déterminer si les sols sont en présence ou non d'une végétation «spontanée».
Il. En l'absence de cette végétation dite« spontanée», la seconde étape de la méthodologie est la nécessité d'effectuer un sondage pédologique des sols pour pouvoir conclure qu'une parcelle est en zone humide ou non.

Extraits du document :
Les Parcelles sont des terres labourables sans présence d'une végétation « spontanée » exactement comme ses parcelles voisines classées elles comme « non-humides ».
En effet, les Parcelles sont des terres labourées, plantées, cultivées, coupées ou encore amendées, sans présence d'une végétation dite « spontanée », elles font donc partie du Cas n°2 (cf. page 12 « Precaracterisation_zones_humides_habitat_part3 »). Il est fondamental de noter que les Parcelles présentent exactement les mêmes caractéristiques que ses parcelles voisines classées elles comme« non-humides ».
Ainsi, dans le cas des Parcelles (cas n°2 : végétation « non spontanée ») le profil pédologique est indispensable pour qualifier la zone et déterminer son caractère humide ou non. Cependant, les Parcelles n'ont jamais fait l'objet d'un profil pédologique permettant une classification. En effet, il est à noter qu'il n'existe pas dans l'enquête publique de cartes géologiques et de pédopaysages détaillées selon les références cadastrales des Parcelles comme représentées par exemple ci-dessous avec la commune de Cappelle-Brouck.
Pièce(s) jointes(s) :
Télécharger la pièce jointe originale (Observations_PLUI_zones humides.pdf)
Document : Observations_PLUI_zones humides.pdf, page 1 à 4


ETAPE 1 DE LA METHODOLOGIE :

Les Parcelles sont des terres labourables sans présence d'une végétation « spontanée » exactement comme ses parcelles voisines classées elles comme « non-humides ».

En effet, les **Parcelles** sont des terres labourées, plantées, cultivées, coupées ou encore amendées, **sans présence d'une végétation dite « spontanée »**, elles font donc partie du **Cas n°2** (cf. page 12 « *Precaracterisation_zones_humides_habitat_part3* »). Il est fondamentale de noter que les **Parcelles** présentent exactement les mêmes caractéristiques que ses parcelles voisines classées elles comme « non-humides ».

Ainsi, désormais, dans le cadre d'une délimitation de zones humides, deux cas peuvent se présenter (Note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides, NOR : TREL1716553N) :

- **Cas 1 : en présence d'une végétation spontanée, une zone humide est caractérisée à la fois si les sols présentent les caractéristiques de telles zones (habituellement inondés ou gorgés d'eau), et si sont présentes, pendant au moins une partie de l'année, des plantes hygrophiles.** Il convient, pour vérifier si ce double critère est rempli, de se référer aux caractères et méthodes réglementaires mentionnés aux annexes I et II de l'arrêté du 24 juin 2008.
- **Cas 2 : en l'absence de végétation**, liée à des conditions naturelles (par exemple : certaines vasières, etc.) ou anthropiques (par exemple : parcelles labourées, etc.), **ou en présence d'une végétation dite « non spontanée », une zone humide est caractérisée par le seul critère pédologique**, selon les caractères et méthodes réglementaires mentionnés à l'annexe I de l'arrêté du 24 juin 2008.

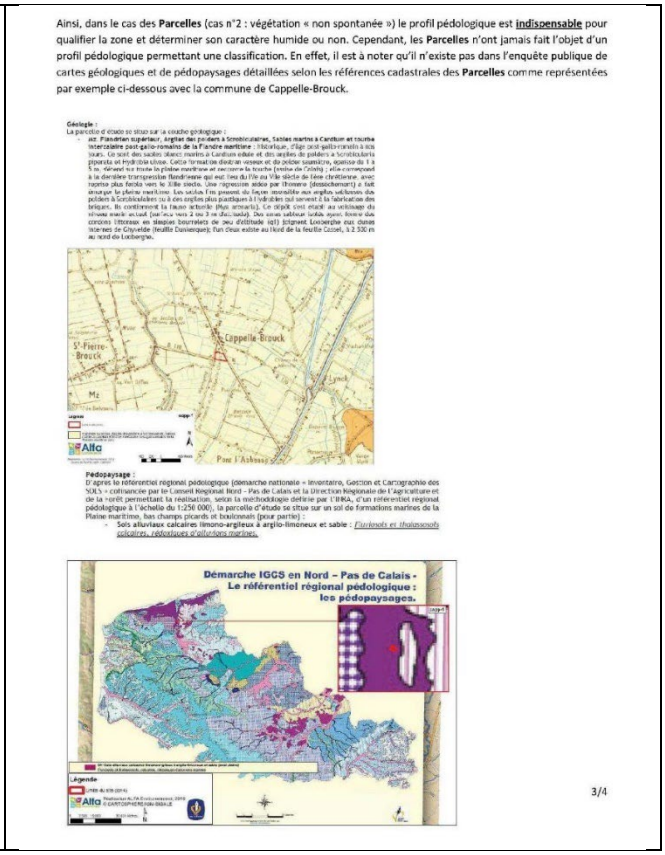
ETAPE 2 DE LA METHODOLOGIE :

Absence de cartes géologiques et de pédopaysage détaillées selon les références cadastrales des Parcelles ET absence de profils pédologiques donc un classement des Parcelles en « *zone humide* » non fondé.

Le tableau ci-dessous détaille la méthodologie employée pour la délimitation des zones humides (cf. page 14 «*Precaracterisation_zones_humides_habitat_part3*»). Comme démontré à l'étape 1 de la méthodologie les **Parcelles** sont démunies de végétation « spontanée » donc la méthodologie de détermination du classement d'une parcelle à droite s'applique aux **Parcelles** avec la nécessité de réaliser des analyses et sondages.

2/4

Figure 1 : Schématisation de la méthodologie de délimitation des zones humides selon la décision du Conseil d'Etat (février 2017) et la circulaire du Ministère de l'environnement (juin 2017) © Biotope


Ainsi, dans le cas des **Parcelles** (cas n°2 : végétation « non spontanée ») le profil pédologique est **indispensable** pour qualifier la zone et déterminer son caractère humide ou non. Cependant, les **Parcelles** n'ont jamais fait l'objet d'un profil pédologique permettant une classification. En effet, il est à noter qu'il n'existe pas dans l'enquête publique de cartes géologiques et de pédopaysages détaillées selon les références cadastrales des **Parcelles** comme représentées par exemple ci-dessous avec la commune de Cappelle-Brouck.

3/4

Résumé de l'observation : revoir la caractérisation zones humides concernant les parcelles à REXPOËDE (B294, B305, B306, B312, B313 B506, B604, B734, B76a, B76b, B76f, B61, B75 et B78)

RÉPONSE DE LA CCHF :

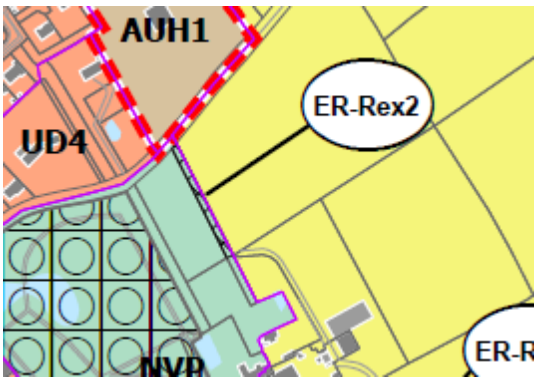
Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors de larévision du SAGE, les cartes seront actualisées.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

EMPLACEMENT RESERVE

OBS @261-1 - COULON DOMINIQUE - Rexpoëde
Date de dépôt : Le 15/02/2022

Résumé de l'observation : Considère que l'emplacement réservé ER-Rex2 prévu pour l'accès au Parc est inutile, alors qu'un accès existe déjà à 30 m de là et nuira à leur tranquillité

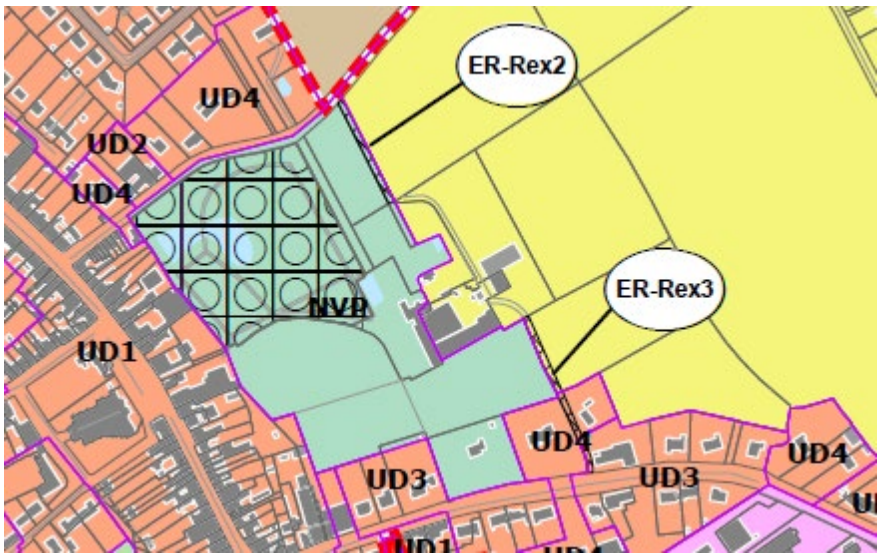


RÉPONSE DE LA CCHF :

Cet emplacement réservé est positionné dans l'objectif de créer un cheminement piéton au profit de la commune. Ce cheminement permettra de boucler le village tel que l'étude FDAN Cadre de vie de 2001 l'avait imaginé.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse argumentée

OBS @357-1 - DELOS Antoine - Rexpoëde
Date de dépôt : Le 20/02/2022
Objet : Emplacements réservés ER-Rex2 et ER-Rex3
Observation : REXPOËDE Agriculteur au 47bis rue du Général Anthoine et suis le seul à utiliser en totalité les 2 emplacements cités (ER-Rex2 et ER-Rex3). Je ne vois pas l'utilité de créer des emplacements réservés pour accéder au parc du Groënhof alors qu'il en existe déjà Rue Jules Kinoo ainsi que par la médiathèque, le tout par l'espace public. Ce que vous voulez créer devrait se faire en totalité sur des terrains privés, et bien entendu ni les utilisateurs, ni les propriétaires concernés et ayant droits n'ont été consultés... ??? Je pourrais dire que ça devient une (très mauvaise...) habitude à laquelle on met fin. De plus, utilisant déjà des pairies bordant les accès actuels, je suis bien placé pour savoir ce que je retrouve dans les parcelles pâturées, ou dans les fourrages récoltés sur ces parcelles, à savoir déchets alimentaires, plastiques, ferrailles, verre... et autres. J'ai même déjà une bête empoisonnée il y a 3 ans, c'est donc catégoriquement non à la création de ces emplacements qui ne seront que sources de problèmes, nuisances pour moi ainsi que pour mes voisins sur ces accès qui je le rappelle sont totalement privés.
Résumé de l'observation : Mr DELOS s'oppose à la création des 2 emplacements réservés (ER-Rex2 et ER-Rex3) pour accéder au parc du Groënhof alors qu'il en existe déjà Rue Jules Kinoo ainsi que par la médiathèque. Ces deux accès ne seront que sources de nuisances (dépôts sauvages, dégradations) des propriétés riveraines.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Cet emplacement réservé est positionné dans l'objectif de créer un cheminement piéton au profit de la commune. Ce cheminement permettra de boucler le village tel que l'étude FDAN Cadre de vie de 2001 l'avait imaginé.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse argumentée

CONTESTATION ZONAGE

OBS @321-1 - Thomas - Rexpoëde

Date de dépôt : Le 19/02/2022

L'agrandissement du village sera et se fera sur notre propriété, considérée en zone humide, à l'état actuel qui est une pâture, et qui est donc classée non-constructible ! Mais sur le plan du PLUi, vous voulez construire sur notre pâture ?! Et sans demande d'autorisation ? Sans rencontres ? Sans avis ? Honteux ?!

RÉPONSE DE LA CCHF :

Ce site a été retenue par la commune. Les études d'élaboration du PLUI n'oblige pas à prendre contact en amont avec les propiétaires. C'est l'objet notamment de l'enquête publique de porter à connaissance le projet de PLUi arrêté par les élus.

Le propriétaire du terrain concerné par une zone à urbaniser garde le bénéfice de l'usage de son terrain. Il choisit le moment où il vendra et à qui il le vendra.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

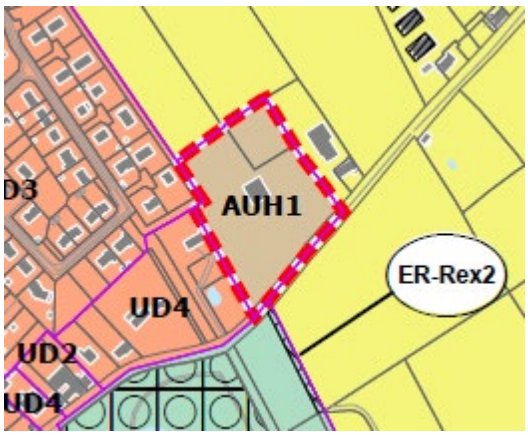
OBS @358-1 - DELOS Antoine - Rexpoëde

Date de dépôt : Le 20/02/2022

Objet : Zone AUH1 rue Jules Kinoo-route de Killem

Observation : Je ne comprends pas la façon dont vous créez cette zone, je l'exploite actuellement et depuis très longtemps en une seule et même culture, sur votre projet vous la découpez environ en deux moitiés à peu près égales créant par la même occasion une enclave qui de fait nécessitera un accès par la zone que vous créez, vous souhaitez "tirer au carré" la zone que vous créez en voulant prendre du terrain chez un voisin qui ne le souhaite pas et désire conserver sa tranquillité. Je vais rester avec une parcelle d'environ 8000m2 qui fait une quarantaine de mètres de largeur, à une époque où on travaille avec du matériel de plus en plus grand, et ou la productivité est un facteur clé sur une exploitation agricole, vous créez des "jardins", pour info complémentaire, je ne peux pas faire paître des vaches sur ces parcelles car on me reprochera des nuisances, et que de mon côté je supporte déjà les nuisances d'un fossé créé suite à la création d'un lotissement de l'autre côté de ce dernier et ou les plans de création n'ont pas été respectés. En résumé, vous feriez mieux de prendre la totalité de la parcelle, au moins la situation serait plus simple pour tous...

Résumé de l'observation : Incompréhension quant à la délimitation de la zone AUH1 route de Killem à Rexpoëde qui crée des délaissés agricoles inexploitables du fait de leurs trop faibles dimensions et nuisances de proximité



RÉPONSE DE LA CCHF :

La parcelle concernée est accessible aussi bien par la route de Killem que par la rue des Bouleaux au nord de la parcelle. Elle en sera pas enclavée.



COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS C514-1 (BERG-B-16) - - Rexpoede

Date de dépôt : Le 22/02/2022

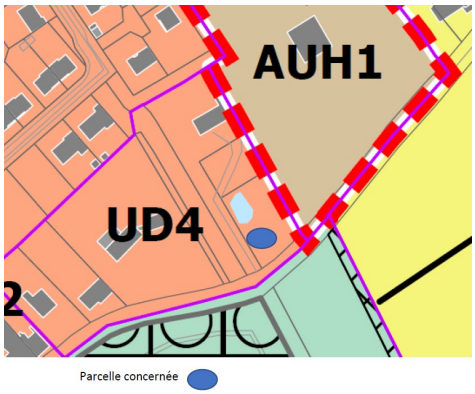
Objet : contestation zonage

Nicolas et Isabelle Brygo-Vermersch 15 Rue Jules Kinoo 59122 Rexpoëde Dans le cadre de l'enquête publique menée concernant le PLUI (CCHF), nous tenions à attirer votre attention concernant la parcelle N °1055 à Rexpoëde En effet, si vous regardez la vue satellite de cette parcelle, vous pouvez constater que celle-ci constitue l'un des derniers poumons verts de la commune.

En effet, sachant qu'il y a quelques temps toute une belle zone boisée a déjà été défrichée sur Rexpoëde (près de l'école Ste Gertrude) et que nous sommes plutôt dans une ère où les questions environnementales sont fondamentales ... ne faut-il pas préserver cette zone?

Cette parcelle, acquise dans les années 70 et arborée par Mr Jules Kinoo - professeur en horticulture de métier et ancien maire de la commune - est porteuse de tout un bel écosystème:- Une mare (bordée de roseaux , d'iris d'eau ,d'un saule pleureur ...) qui abrite des grenouilles , des libellules ... et où chaque année une cane vient couver , de même que des poules d'eau .NB: Cette même mare, sert de tampon et évite d'avoir des sols détrempés dans une zone humide .- des arbres et buissons (dont un magnifique mirabellier , 2 grands pins , un if, des bouleaux ,une haie de charmilles ...) qui abritent diverses espèces d' oiseaux que nous n'avions pas vus pour certains depuis longtemps (pics épeiches ,pics-verts , 3 sortes de mésanges , geais , rouges-gorges , pinsons, pigeons ,tourterelles, rossignols ...)

Un dernier point, également important , concerne à la fois les habitants et le tourisme local :Une allée piétonne entre le domaine des bouleaux et le Groënhof longe cette parcelle et permet aux promeneurs (à pieds, à vélo, ou à cheval) de profiter pour leur plus grand plaisir d'un cadre bucolique sur leur parcours .Ayant connaissance de toute cette biodiversité présente sur cette parcelle ... ne serait-il pas possible d'éviter de la mettre en péril en la rendant constructible ?Merci Madame de bien vouloir reconsidérer cette affectation, pour le bien être des habitants et le bien être environnemental (compte tenu des exigences à venir sur ce plan)



RÉPONSE DE LA CCHF :

La mare et les arbres et bosquets seront identifiés sur le plan environnement et patrimoine.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

28. SAINT-MOMELIN

OAP : REFLEXION DE LA CE

La commune à fait le choix de venir renforcer le centre du village, en inscrivant en zone AUH un secteur situé à l'arrière du front bâti de la rue de la Mairie. Les enjeux écologiques et paysagers du site sont importants.
Site de la pâture : La zone d'extension située au sud du village, prend place au sein d'une pâture, légèrement en contre bas par rapport à la rue du Chauffour. Visible en entrée de village, à proximité de l'Aa, les enjeux écologiques et paysagers du site sont importants. Elle s'étend sur une superficie d'environ 1 hectare.

La zone à urbaniser AUH de la commune a un objectif de production de 20 logements / hectare minimum. Ce niveau de densité tient à la fois compte du tissu résidentiel existant jouxtant la future opération de logements (de 13 à 29 logements / ha), et du fait qu'il s'agit de l'une des toutes dernières possibilités d'urbanisation du village, compte tenu des contraintes environnementales qui s'exercent sur son territoire.

QUESTION DE LA CE : L'intérêt environnemental de cette zone est avéré et nécessiterait une justification vis-à-vis de la proximité d'un élevage et de son caractère supposé humide.

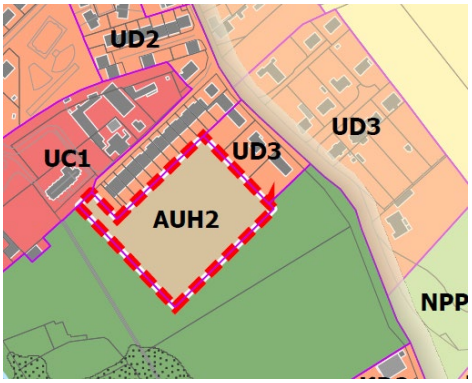
RÉPONSE DE LA CCHF : Voir document OAP.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse, mais souhaite une explication plus explicite à la question de la CE.

RENSEIGNEMENT ET AVIS SUR PLUI

OBS R217-1 (WATT-A-14) - SAINT-MOMELIN,
Le 10/02/2022

Le contributeur souhaite signaler que :-Le précédent PLU communal classé en « N » la zone identifiée AUH2.-L'accès à cette zone AUH2 pose souci en passant par la zone pavillonnaire, pourquoi il n'est pas prévu un accès direct depuis la rue « chaufour » ?



RÉPONSE DE LA CCHF :

La Rue du Chauffour est trop éloignée de la zone AUH et le Conseil Départemental souhaite limiter les accès aux routes départementales.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R217-2 (WATT-A-14) - - SAINT-MOMELIN,
Le 10/02/2022

Le contributeur demande pourquoi la zone classée NPP n'est-elle pas restée en Agricole ?

RÉPONSE DE LA CCHF :

Ce reclassement est justifié par l'intérêt écologique de la zone.

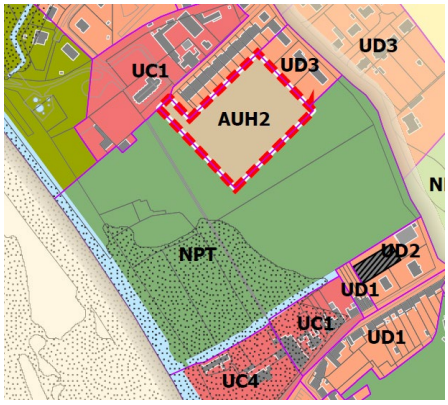
COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

PATRIMOINE

OBS R229-1 (BOLL-A-6) - Gregory

Le 12/02/2022

M. Clay exploitant de la pâture entourant le projet d'OAP - site de la Pâture à Saint Momelin demande que le chemin piéton prévu pour rejoindre le chemin de randonnée existant qui traverse sa pâture ne soit pas réalisé afin de ne pas avoir une barrière supplémentaire d'accès à sa pâture sachant qu'il en a déjà deux et que cela lui pose des problèmes.



RÉPONSE DE LA CCHF :

L'OAP sera modifiée sur ce point.

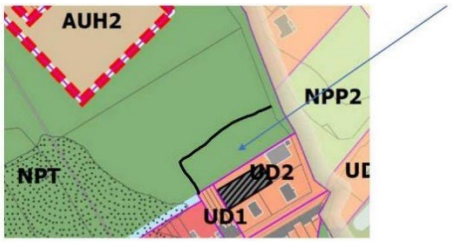
COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

CHANGEMENT DE CLASSEMENT

OBS R230-1 (BOLL-A-6) - Gregory - Saint Momelin

Le 12/02/2022

M. Clay indique que son exploitation située 2 route de Bergues à Saint Momelin présente des risques liées à la sortie sur la départementale (arrêt de bus, bacs à verre, bac à habit, ...) . Il demande qu'une partie de la zone NPT en arrière de son exploitation soit classée (en zone NPP2 ?) afin de pouvoir y construire ses bâtiments agricoles et avoir une sortie sur la route communale. Une parcelle de 5 000 M2 à 1 hectare serait nécessaire. Il indique que la pâture ne présente pas de caractéristiques spécifiques de zone naturelle et que cette même pâture fait l'objet du projet d'OAP de site de la pâture.



Parcelle sur laquelle M. Clay demande le reclassement en zone NPP2 pour construction de batiment agricole

Document : Parcelle M Clay.docx, page 1 sur 1

RÉPONSE DE LA CCHF :

La parcelle A526 ainsi qu'une portion de 5000 m² de la parcelle A421 seront classées en NPP2.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

OBS R280-1 (ESQU-A-22) - Saint Momelin

Le 16/02/2022

Observation : SAINT MOMELIN M. et Mme Boddaert demandent que la zone constructible UD4 le long de la rue du vieux Chauffour à Saint Momelin soit prolongée en zone constructible. L'ensemble du front à rue est presque totalement construit. Cela permettrait la construction des quelques dents creuses existantes.



RÉPONSE DE LA CCHF :

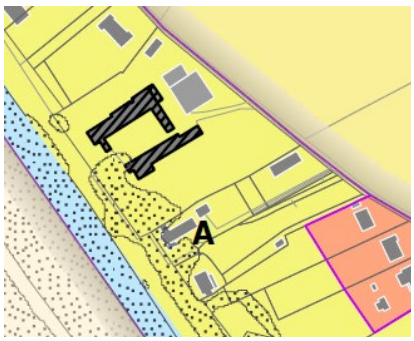
Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Saint Momelin a atteint le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

OBS R494-2 (HOND-A-26) - Mme BODAERT

Le 15/02/2022

Par ailleurs Mr et Mme BODAERT ont acquis une propriété située 32 rue du Vieux Chaufour à Saint Momelin. Cette propriété est située en zone Agricole A mais supporte un corps de ferme et est entourée d'habitations dont certaines très récentes. Ils souhaiteraient savoir si sur cette parcelle cadastrée section A n° 647, il serait possible de rénover les bâtiments, de changer la destination des bâtiments existants et de construire une nouvelle habitation. La propriété d'une superficie totale de '(ordre de 8 000 m2 est classée en zone A, alors qu'elle constitue une dent creuse entre des habitations et que des immeubles sont en cours de construction à proximité immédiate vers la parcelle A 769.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Le règlement de la zone agricole prévoit la construction à usage d'habitation, à condition qu'elle soit indispensable à l'activité agricole (présence permanente nécessaire au fonctionnement de l'exploitation) et implantée à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux bâtiments de l'exploitation.

Le règlement de la zone agricole prévoit également :

- *L'extension de la construction principale dans la limite de 25% de la surface de plancher, à la date d'approbation du PLUI*
- *Les annexes sur la même unité foncière que la construction principale dans la limite de 30m² d'emprise au sol et implantées à moins de 25 m de la construction principale.*

Les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments identifiés au plan de zonage dans la zone agricole et dans la limite du règlement.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

29. SAINT-PIERRE-BROUCK

OAP : REFLEXION CE - SITE DE LA RUE DE LA CHAPELLE ET DE LA ROUTE DE BOURBOURG

La commune souhaite poursuivre son développement urbain dans la continuité du tissu existant et en lien avec la dernière extension urbaine réalisée rue de la Chapelle.
D'une superficie de 2 hectares, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.
Le niveau de densité fixé à 15 logements / ha minimum. Cette zone comportera des logements destinés aux personnes vieillissantes de type béguinage.

QUESTION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : L'emprise sur les terres agricoles est conséquente, mais le site est central par rapport à la zone urbaine.
Notons que ce projet est ici présenté pour une densité de 15 logements/ha alors que la densité annoncée pour la commune est de 17 dans le dossier 4 justificatif des choix du rapport de présentation.
L'aménagement du carrefour avec la RDI devra respecter les règles de conception et notamment les distances de visibilité devront être suffisantes.

RÉPONSE DE LA CCHF : Voir document OAP.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse, mais souhaite une explication plus explicite à la question de la CE.

RENSEIGNEMENT ET AVIS

OBS R63-1 (WATT-A-8) -

Le 27/01/2022

Venu chercher des informations sur des parcelles sur différentes communes : BIERNE, HOLQUE, Saint PIERREBROUCK

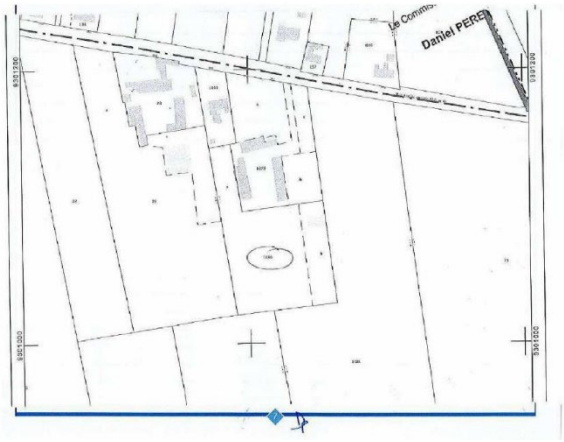
N'amène pas de commentaires

PATRIMOINE

OBS R219-1 (CAPP-A-2) - Christophe, - CAPPELLE BROUCK

Le 25/01/2022,

Je suis exploitant agricole sur BOURBOURG et propriétaire des parcelles B 1080 a et b. Sur ces parcelles le PLUi actuel reprend des alignements d'arbres et des haies bocagères, ces spécificités n'existent plus, je souhaite que cette contrainte soit levée. Je souhaite anticiper le rapatriement de ma raison sociale sur CAPPELLE-BROUCK avec la construction d'un bâtiment pour stockage de matériel et fourrages, disposition autorisée dans le projet de PLUi mais interdit dans le PLU communal en vigueur car les parcelles son classée « NHP » (dominante logement). Je souhaite une dérogation pour la construction d'un bâtiment agricole dans le cadre du nouveau PLUi. Piece joint un extrait cadastral,



RÉPONSE DE LA CCHF :

Concernant le plan environnement et patrimoine, les informations seront vérifiées et corrigées si nécessaire.

Concernant la demande sur Cappellebrouck, la parcelle B1080 est classée zone agricole et permet la construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

ZONAGE

OBS R50-1 (CAPP-A-1) - DEHORTER - CAPPELLE-BROUCK

Le 25/01/2022

L'exploitant agricole (M DEHORTER) demande une modification de classement de la parcelle A691 sur la commune de Saint Pierre Brouck. Il souhaite que cette parcelle devienne constructible, en effet du fait de son enclavement en zone pavillonnaires elle n'est plus exploitable en culture céréalière.



RÉPONSE DE LA CCHF :

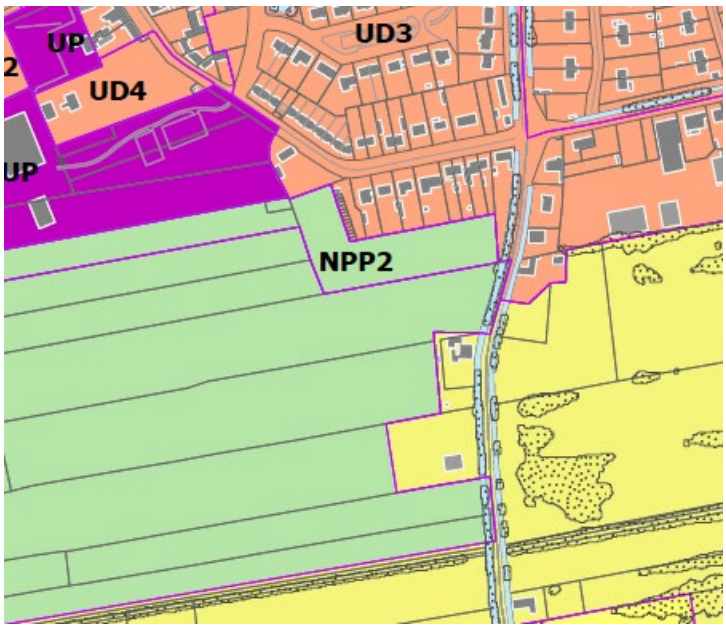
Cette parcelle n'est pas en continuité du tissu urbain et n'est pas en zone pavillonnaire. Elle est située en zone agricole. Ce n'est pas la vocation de la zone agricole. Il ne sera pas donné suite à cette demande

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

OBS R208-1 (WATT-A-8) - Luc, - Saint PIERREBROUCK,

Le 19/01/2022,

Nous sollicitons de nouveau le classement de nos parcelles A1882 et A 1883 en zone constructible à partir du front de route sur 30m de profondeur :-En continuité de l'urbain existant (route de Watten)-Pour objectif de combler les dents creuses entre les habitations situées entre ces 2 parcelles, le long de la route de Watten, Saint PIERREBROUCK. À notre avis, cela ne fera pas obstacle au classement de cette zone naturelle (NPP2) en zone constructible puisqu'elle se situe en agglomération et ne concerne que les parties situées en front de route sur 30 mètres de profondeur et en alignement des parcelles urbanisées existantes.



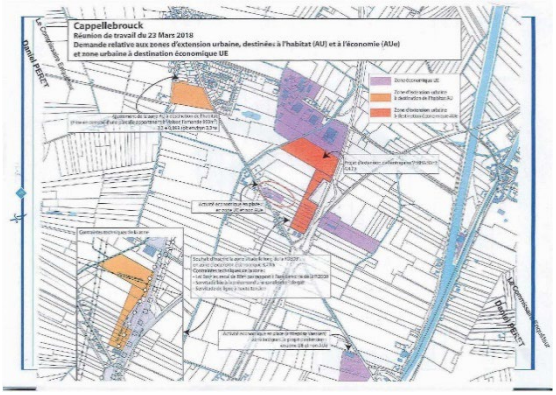
RÉPONSE DE LA CCHF :

Ces parcelles ne sont pas en continuité du tissu urbain. Elles sont situées en zone agricole. Ce n'est pas la vocation de la zone agricole. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

OBS R220-1 (CAPP-A-3) - Éric - CAPPELLE BROUCK,
Le 25/01/2022

Je suis transporteur routier, je souhaiterais maintenir et étendre mon activité sur les parcelles B2105, 2107,2109, avec la réalisation de bâtiments. Il s'avère que le classement de mes parcelles évoquée supra est en zone « AE » (initialement la municipalité avait souhaité un classement « UE »),Le classement en « AE » au règlement n'est pas suffisamment précis pour je puisse imaginer l'implantation et la surface de mes futurs bâtiments (Ne comprend pas ce classement en « AE », souhaite avoir la certitude de pouvoir édifier un hangar afin de stoker des marchandises et y stationner les véhicules de l'entreprise (semi-remorques) au même titre qu'un classement en UE),Pieces jointes : un extrait cadastral et le document « réunion de travail du 23 Mars 2018 » relatif au classement des zones d'extension urbaine,





RÉPONSE DE LA CCHF :

Dans la zone AE, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et extensions mesurées nécessaires au développement des activités économiques existantes à la date d'approbation du PLUi.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

OBS R519-1 (SAIN-A-1) - MAIRIE - SAINT PIERREBROUCK

Le 17/02/2022 ,

Lors de notre dernier Plan Local d'Urbanisme, la commune possédait 6 hectares de terrain constructible propriété de « Flandres Opale Habitat ».

Le nouveau projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal n'octroie à la commune que 2 hectares. Je tenais à attirer votre attention sur le développement économique local pour les prochaines années.

La centrale nucléaire de Gravelines va accueillir 2 nouveaux réacteurs EPR, la ville de Bourbourg accueillera dès 2024, « Verkor », usine de batteries électriques, Saint-Georges sur l'Aa, l'usine « Clarebout » transformation de pommes de terre en frites surgelées, toutes ces structures se situent dans un rayon de 10 kms de notre village et entraînera irrémédiablement la création de nombreux emplois, et surtout une forte demande de logements. Pour toutes ces raisons, la commune souhaiterait pouvoir bénéficier d'une augmentation de la surface constructible prévue dans le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunale.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Contribue à la consommation foncière. La commune de Saint Pierre Brouck a atteint le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

OBS R529-1 (WATT-A-18) - Gérard - SAINT PIERRE BROUCK

Le 21/02/2022,

La commune souhaiterait pouvoir bénéficier d'une augmentation de la surface constructible prévue dans le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunale.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Saint Pierre Brouck a atteint le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

30. SOCX

OAP REFLEXION DE LA CE - SITE DU PONT D'ENFER

La future zone à urbaniser se situe au nord-ouest du centre-bourg de Socx, en continuité du tissu urbain existant.
D'une superficie de 2,8 hectares, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.
La zone AUH de Socx a vocation à s'intégrer dans la partie Nord du village, dans un contexte bâti de très faible densité (de l'ordre de 4 à 10 logements / ha), qui est aussi une caractéristique du village.
La densité sera plus élevée à proximité immédiate du centre du village : entre 15 et 20 logements/ha
La densité sera plus faible en s'éloignant de la proximité du centre du village : inférieure à 15 logements/ha

- Phase 1 : secteur de développement de densité comprise entre 15 et 20 logements/ha
- Phase 2 : secteur de développement de densité inférieure à 15 logements/ha

COMMENTAIRES DE LA CE : N'aurait-il pas été plus logique de poursuivre l'urbanisation au sud de la salle sports, au sein de l'espace agricole enclavé dans la zone d'habitat ?

RÉPONSE DE LA CCHF : Voir document OAP.

OAP NUISANCE

OBS R14-1(HOND-A-01) – BEELKENS

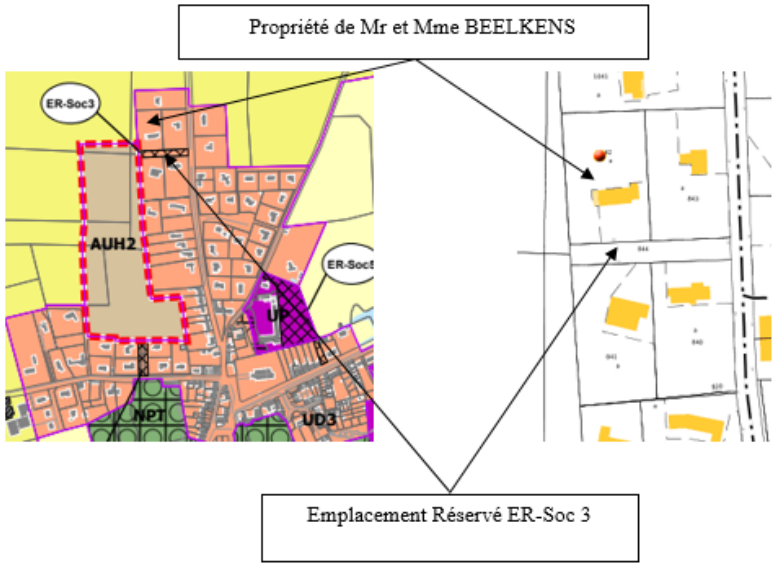
Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Contestation d'une zone à urbaniser et d'un emplacement réservé

Mr et Mme Beelkens sont propriétaires de l'habitation sise 22 route de Bierne à Socx cadastrée section A n° 842 et propriétaires indivis (25%) de la parcelle A 844 desservant 4 logements dont le leur.
Ils contestent l'ouverture urbaine prévue au PLUi sur le terrain contigu, qui leur occasionnera de nombreux troubles :

-nuisances sonores :
-trop fréquents passages ;
-entrée personnelle à leur habitation, stationnement à prévoir, trottoir ;
-tranquillité ;
-valeur de la maison ;
-constitution de vis-à-vis.

Ils pensent qu'il serait possible de faire un agrandissement en un autre endroit et font une contre-proposition : l'implantation d'une zone de construction entre la salle de Sports et l'ancien chemin d'Esquelbecq.
Ajout du C.E.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Le site du Pont de l'Enfer était inscrit dans le PLU et a été repris dans le PLUi à la demande de la commune.

COMMENTAIRES DE LA CE : Mr et Mme BEELKENS ont acquis récemment leur habitation notamment pour la perspective sur des parcelles agricoles. Ils estiment n'avoir pas été informés du

projet de construction et que la création d'une zone d'habitation à la limite Ouest de leur propriété leur fera perdre cet attrait et leur créera des nuisances Leur bien subira inévitablement une perte de valeur.
Dans sa réponse, la CCHF fait valoir que cette zone d'habitation était déjà prévue au PLU actuellement en vigueur. Si tel est le cas, les professionnels de l'immobilier ayant participé à la transaction (notaire, agent immobilier) étaient à même à cette époque, et se devaient donc déontologiquement, de les informer de ce projet de zone d'habitation.

OBS E69-1 – CNAPELYNCK
Date de dépôt : Le 31/01/2022

Objet : Voie d'accès à un lotissement

Le projet de lotissement qui sera situé en bordure de la route de Bierne à SOCX, prévoit, en guise de voie d'accès--l'autre se situant rue du Pont d'Enfer--la voie de desserte de 776M2,
Cadastrée section A numéro 844, appartenant, en copropriété, aux habitants des numéros 20,21,22 et 24 de la route de Bierne et raccordée perpendiculairement à la route principale.
Outre les nuisances prévisibles et les dangers que représentera, pour ces riverains, un trafic important, cet accès à la route de Bierne, qui n'est pas dégagé, me parait accidentogène en raison de la vitesse excessive de la plupart des véhicules empruntant cette route en provenance ou à destination du village.
Un peu plus en aval, à quelques dizaines de mètres, un champ sépare 2 habitations : dans ces conditions, ne serait-il pas judicieux de déplacer à cet endroit, la voie d'accès laquelle profiterait, ainsi, d'une visibilité parfaite?
Pas de pièce jointe à cette contribution.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Le site du Pont de l'Enfer était inscrit dans le PLU et a été repris dans le PLUi à la demande de la commune.

COMMENTAIRES DE LA CE :

OBS @239-1– David SALOME
Date de dépôt : Le 14/02/2022
Objet : Remarques sur le PLUi pour la commune de Socx
Les remarques concernent essentiellement la zone de forte densité en première partie de parcelle, côté route du pont d'enfer. La description en pièce jointe retranscrite ci-dessous : document OAP CCHF décembre 2021.pdf, pages 286 et suivantes. L'arrivée de plusieurs dizaines de logements sur de petites parcelles contraste fortement avec le caractère rural de l'environnement existant (cf. accès actuel pour les maisons actuellement situées dans l'impasse de la route du pont d'enfer sur des parcelles de 1000m²). On peut comprendre la nécessité de construire de nouveaux logements sur le territoire de la commune mais on doit garder à l'esprit que les propriétaires ayant acquis une maison riveraine à l'époque étaient à la recherche de l'esprit "rural" de la commune de Socx. À cet effet, il paraît indispensable :
o Soit d'étager les parcelles par taille décroissante et donc de situer les plus grandes parcelles à côté des parcelles déjà loties afin de faire une transition la plus douce possible entre des parcelles de grande taille et des parcelles de taille beaucoup plus modeste. La proposition de placer la zone de plus forte densité à côté des parcelles existantes suscite une très forte opposition des riverains actuels. La création d'un nouveau lotissement ne peut se faire au détriment de la qualité de vie des riverains "historiques". Rien n'empêche de déplacer la zone de forte densité au cœur du futur lotissement. Cela n'affecte en rien le projet de futur lotissement et ne complique pas la mise en place des réseaux.
o Soit de faire une transition verte entre les "anciennes maisons" et le nouveau lotissement en intercalant des zones vertes, de type haie bocagère proposée en page 289 qui ne doivent pas nécessairement se limiter à la lisière du projet mais pourraient séparer utilement les différentes zones d'habitation afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales mise en avant par le projet. Les futurs propriétaires achèteront ces parcelles de taille plus modeste en toute connaissance de l'environnement immédiat. Cela n'est pas le cas des propriétaires des habitations "historiques" qui étaient eux à la recherche de grandes parcelles et d'absence de voisinage concentré direct. Rappelons à cette occasion qu'il avait été évoqué à l'époque la construction de 5 à 6 maisons en voisinage direct, ce qui avait motivé l'achat de notre parcelle. Il conviendra également de conserver un esprit résidentiel au lotissement en traitant avec un soin tout particulier l'aménagement des zones humides et de rétention des eaux pluviales par l'apport de végétation par exemple, présence de caillebotis, ? De sorte que l'éventuel bassin de rétention ne se résume pas à une excavation recouverte de bâche noire ? Nous nous tenons à disposition de tout groupe de travail qui souhaiterait approfondir les points cités lors de réunions publiques.

Résumé de l'observation : *Les remarques concernent essentiellement la densité prévue dans le cadre de l'OAP du Pont d'Enfer. L'arrivée de plusieurs dizaines de logements sur de petites parcelles contraste fortement avec le caractère rural de l'environnement existant La création d'un nouveau lotissement ne peut se faire au détriment de la qualité de vie des*

riverains "historiques". Afin de respecter la qualité et le cadre de vie des propriétés existantes riveraines, il est souhaité, à l'inverse des orientations actuelles, de situer les plus grandes parcelles côté des habitations existantes. Une transition verte conséquente entre les "anciennes maisons" et le nouveau lotissement pourrait également séparer utilement les différentes zones d'habitation tout en accueillant les espaces destinés à la gestion des eaux pluviales Il est demandé aussi de conserver un esprit résidentiel au lotissement en traitant avec un soin tout particulier l'aménagement des zones humides et de rétention des eaux

RÉPONSE DE LA CCHF :
La zone AUH1 sera adaptée selon la demande relative à l'observation R503-1.

COMMENTAIRES DE LA CE :

OBS R310-1 (WORM-A-20) –MR DUMOLIN
Date de dépôt : Le 17/02/2022
Objet : OAP Pont d'Enfer

Monsieur DUMOLIN considère que le projet de lotissent du Pont d'Enfer va engendrer un accroissement de la circulation non compatible avec le dimensionnement des voiries communales concernées

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires

COMMENTAIRES DE LA CE : Le contributeur constate la non compatibilité du dimensionnement des voies vis-àvis de l'intensification du trafic résultant de la création de la zone d'habitat du Pont de l'Enfer. Cette observation parait légitime et il appartenait à la CCHF d'y répondre.

OBS @317-1– MR Jean Pierre D'ARRAS
Date de dépôt : Le 18/02/2022
Objet : PLUI en général
Ce projet va encore faire perdre des terres cultivables aux agriculteurs qui cherchent au contraire à s'étendre pour pouvoir travailler. Il existe des " dents creuses " à Socx ; elles doivent être loties en priorité.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Les dents creuses ont été recensées dans le référentiel et l'analyse multi-critères permet à la commune de Socx de se développer.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans observation

OBS R502-1 (SOCX-A-3) –Mr le Maire de SOCX
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : OAP
Observation : Mr Le Maire de Socx demande que le zonage afférent au lotissement du parc soit cohérent avec le permis d'aménager accordé à STILNOR et que les zones de compensation environnementales soient choisies en NPP1

RÉPONSE DE LA CCHF : Le plan de zonage sera corrigé.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R505-1 (SOCX-A-6) –Marie-Dominique BOULOGNE
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Consommation foncière
Observation : Il faut préserver nos agriculteurs et ne pas augmenter les zones constructibles en particulier au Faubourg de Cassel "la zone économique de la Croix Rouge".

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans observation

EMPLACEMENTS RESERVES

OBS R14-2 (HOND-A-01) – BEELKENS
Date de dépôt : Le 20/01/2022

Objet : Contestation d'une zone à urbaniser et d'un emplacement réservé

Mr et Mme Beelkens sont propriétaires de l'habitation sise 22 route de Bierne à Socx cadastrée section A n° 842 et propriétaires indivis (25%) de la parcelle A 844 desservant 4 logements dont le leur.
Ils précisent que la parcelle A 844 sur laquelle est instauré un emplacement réservé est une propriété privée et contestent la création de cet emplacement réservé.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Effectivement, le principe d'instauration d'un emplacement réservé concerne des terrains privés. Il permet à son bénéficiaire de l'acquérir prioritairement en cas de cession et le propriétaire peut utiliser son droit de délaissement à tout moment.

COMMENTAIRES DE LA CE : Mr et Mme BEELKENS sont contre le principe de cet emplacement réservé. Ils considèrent qu'il recouvre une parcelle cadastrée section A 844, appartenant à 4 co-indivisaires demeurant 20,21,22 et 24 route de Bierne, soit de part et d'autre de la parcelle réservée au PLUi et que cette parcelle est constitué d'un sol de voie destinée à la desserte privative de leur 4 habitations. En aucun cas elle ne constitue de la voirie publique car elle est cadastrée et que dans le cas contraire, elle aurait été intégrée au domaine public de la commune.
L'article L 152-2 du code de l'urbanisme instaure une procédure de délaissement au profit du propriétaire qui peut mettre le bénéficiaire de la réserve en demeurs d'acquèrir le bien. C edernier dispose d'un délai d'un an pour décider d'acquèrir et de deux ans pour payer le montant de l'indemnité. A défaut de respect de ces délais, le propriétaire est en droit de damnder la levée de la réserve.

L'indemnité sera fixée comme en matère d'expropriation et, à défaut d'accord sur le prix, ce qui est probable en l'espèce, l'indemnité sera fixée par le juge de l'expropriation. Ce dernier prononcera également le transfert de propriété au profit du bénéficiaire de la réeserve.

Si le proriétaire n'exerce pas son droit de délaissement et que la collectivité souhaite acquèrir, à défaut d'accord amiable, elle devra alors recourir à la procédure d'expropriation, à

OBS R503-1 (SOCX-A-4) –Mr le Maire de SOCX
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Changement de zone
Observation : Passer la parcelle 1556 pour 2 017,97 m2 d'AUH2 en UD3 (parcelle déjà vendue)

RÉPONSE DE LA CCHF : Le plan sera corrigé.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R504-1 (SOCX-A-5) –Mr le Maire de SOCX
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Emplacement Réservé
Observation : Retirer l'ER-Soc6 car il est déjà intégré dans le lotissement.

RÉPONSE DE LA CCHF : Le plan sera corrigé.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

ZONES HUMIDES

OBS R286-1 (QUAE-A-18) –PIERRE DEBRUYNE
Date de dépôt : Le 16/02/2022
Objet : Contestation de Zone Humide
Mr Debruyne, agriculteur retraité, est venu contester la qualification de zone humide conférée à la parcelle contigüe à son corps de ferme qui est situé 3 mètres au-dessus du niveau de la mer. Il souhaite que la CCHF lui précise les incidences d'un tel classement notamment en cas de construction ou d'extension d'un bâtiment à vocation agricole ou d'élevage ou d'écurie.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors de la révision du SAGE, les cartes seront actualisées.

Il appartient au porteur de projet de vérifier la caractère humide de la parcelle. Dès 1000 m² impactés, la doctrine ERC doit s'appliquer.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend note de la réponse

OBS R501-1 (SOCX-A-2) –Éric THOR

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : Contestation caractère inondable d'une zone

Observation : Je suis agriculteur à Socx, 1 route de Steene, secteur considéré en zone potentiellement inondable. Des travaux ont été réalisés pour améliorer l'écoulement des eaux :

-1 drain supplémentaire à travers champ d'un diamètre de 1000 (voir plan n°1)

-1 zone d'expansion de crue (plan n°3)

-1 deuxième zone d'expansion de crue (plan 3) secteur Bierne. D'autre part, j'émets un avis défavorable à toute artificialisation de terres pour la bonne raison qu'un jour nous ne serons plus autosuffisant en produits alimentaires et serons dans l'obligation d'impacter notre nourriture avec tous les risques que cela comprend.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI

COMMENTAIRES DE LA CE : Pas d'observation.

31. STEENE

CHÂTEAU – ZONAGE ZONES NVP1 ET NVP2

OBS R3-1 (BERG-A-01) – LAMBERT - STEENE

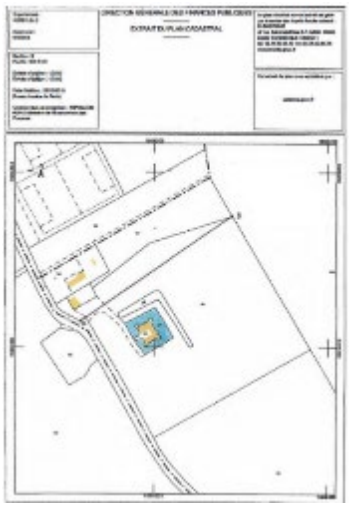
Date de dépôt : Le 17/01/2022
Sur le registre papier Mr. LAMBERT a noté: "Réunion Mr LAMBERT Marc, Mr VAN WOUDENBERG Jan, Mr VAN WOUDENBERG Mike
Château de Stennbourg en péril
Le PLUi sur la zone du château n'est plus adapté à la sauvegarde du château. Cf zones NVP1 et NVP2 du PLU de Steene."
Document remis à la Commission d'Enquête :

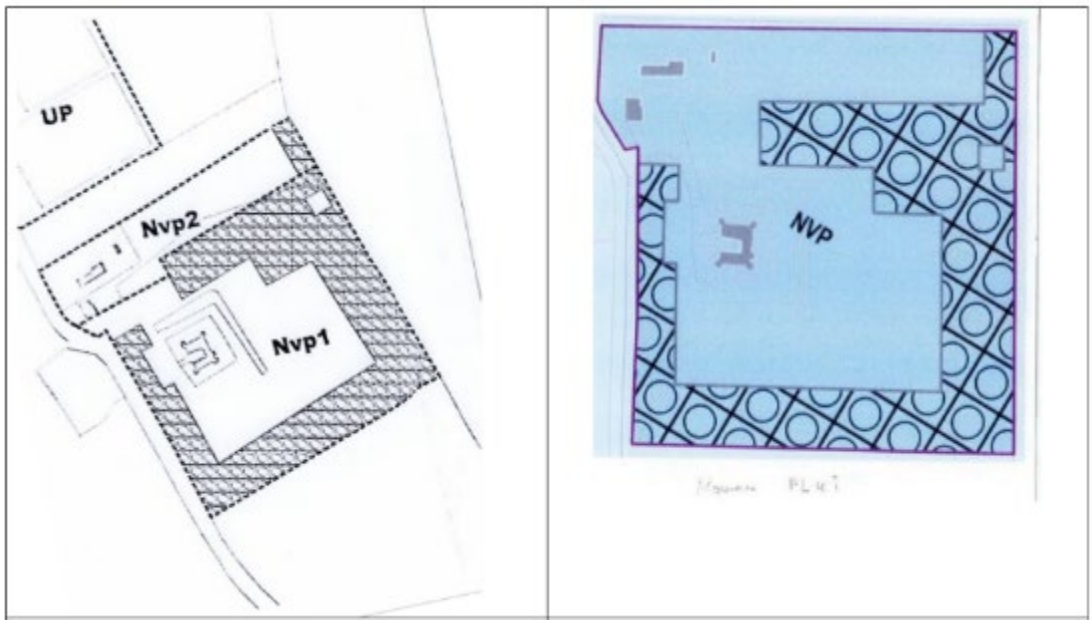
PRÉAMBULE : SAUVEGARDE DU CHÂTEAU EN PÉRIL
La propriété est sise sur 2 adresses est en vente.
9 Rte du Château 59380 Steene Et 8 Rte du Château 59380 Steene
Au numéro 9, c'est le Château de Stennbourg, entièrement classé Monument Historique depuis le 24 juin 1983.
Le Château a été détruit au 2/3 par un incendie en juin 1986.
Acheté le 16 octobre 1987 par l'indivision Lambert/ Minier, il tarde à être restauré avec comme cause principale une indivision contentieuse .
Au numéro 8 Maison de gardien Écuries. Des taxes foncières sont perçues par le Trésor Public pour ces constructions
Uniquement sur les parties classées du Château, il y a environ 1M? de travaux à prévoir, auxquels s'ajoutent les travaux à l'intérieur du Château.
Les acquéreurs potentiels se présentent tous avec un projet plus ou moins ambitieux sur les dépendances du Château.
C'est le levier financier pour rentabiliser leurs projets (résidence hôtelière, seniors, touristiques, événementiel, mariages, réceptions, centre de balnéothérapie, piscine, camping, ...)
La famille Van WOUDENBERG, gros éleveur à Herzeele et industriel est un acquéreur potentiel
Si le PLUI ne reprend pas les dispositions spécifiques prises dans le PLU de la commune de Steene, le Château, déjà en péril est CONDAMNÉ à une lente mais certaine destruction
Des frais financiers conséquents ont été engagés pour_ obtenir les dispositions spécifiques consignées dans le PLU de la commune de Steene.
À titre personnel, je subirais un préjudice financier très important dans ces conditions.
En plus, la vente ne pourra jamais être conclue et la sauvegarde du Château sera compromise
Pour l'instant, à titre personnel, je n'ai informé que Mr Alain DAVROUX,- maire de Steene qui suit le dossier
Si nécessaire, je pense alerter le sous-préfet, le député, les médias, la DRAC

Marc Lambert Château de Stennbourg 59380 Steene
Je soussigné Marc Lambert, propriétaire indivis du château de Stennbourg, de son parc et de ses dépendances mobilières et immobilières, le tout classé au PLU communal de Steene en date du 1 avril 2011 en zones NVP1 et NVP2 demande que mes propriétés conservent dans le PLU Intercommunal actuellement en cours d'instruction cette même classification NVP1 et NVP2 avec tous les droits liés, tels qu'apparaissent aux pages 55 à 60 incluse dans le PLU actuel de Steene. Fait à Steene le 17 février 2022.

Sont admis dans le secteur NVP1
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du château existant, ainsi que les installations valorisant celui-ci;
Export généré le 31/01/2022 des observations publiées et non publiées entre le 16/01/2022 et le 22/02/202
PLUI CCHF LISTING DES OBS MONTÉ PAR LA CE Page 6
- la reconstruction après sinistre du château.
- les installations liées à l'animation du parc;
- les équipements liés aux installations techniques;
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour la réalisation des constructions et installations autorisées au lieu de l'opération.

Sont admis dans le secteur NVP2
- les constructions à usage d'hébergements touristiques, de logements permanents pour le personnel, de bureaux, de services et d'équipements d'accueil et de loisirs (centre de
conférences, restaurant, centre de balnéothérapie) ;
- les bâtiments et installations se rapportant aux constructions érigées sur ce secteur;
- les transformations, extensions et reconstructions des constructions existantes (ancienne dépendance) ;
- les équipements liés aux installations techniques;
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour la réalisation des constructions et installations autorisées au lieu de l'opération;
- les reconstructions après sinistre.





Pièces jointes: Courriel et courrier de la famille VAN WOUDENBERG, plans de zonage PLU, courriers de Mr LAMBERT: à la commissaire enquêtrice, un courrier daté de 2019, plans cadastraux, photos, Taxes foncières, permis de construire datant du 24/03/2009, extrait de délibération du CM du 6/02/2009, arrêté classement monument historique

De : Mike van WOUDENBERG Date: dim. 5 déc. 2021 à 21:25 À l'attention de M. Lambert (propriétaire du château), DAVROUX (maire de Steene), PAGNERRE (CCHF) et Mme TURBLIN (DRAC).
Nous vous avons sollicités dernièrement pour faire part de notre intéressement de l'acquisition du château de Steenbourg à Steene. Nous nous permettons de vous envoyer ce mail, afin de mieux nous présenter, mais aussi de vous expliquer notre souhait pour le devenir du château.
Agriculteurs et éleveurs dans le coeur vert des Pays-Bas, Jan et Rita ont pris une grande et difficile décision il y a 25 ans, de quitter le pays pour reprendre un élevage porcin dans le nord de la France. Cela fut un très grand challenge pour eux, car malgré l'expérience déjà acquise dans ce métier, la distance avec la famille, les amis, et l'intégration dans les Flandres ne furent pas toujours évidentes. N'ayant jamais baissé les bras, ils ont toujours continué de développer l'exploitation agricole.
Au fil du temps, ils ont également démarré de nouvelles activités.
Aujourd'hui, Jan et Rita, ainsi que leurs trois fils Mike, Mel et Mark se sont réunis ensemble pour diriger les différentes structures familiales. L'activité principale est centrée autour des énergies renouvelables. Nous sommes à la fois producteurs et installateurs dans les secteurs de la CCHF et CCFI. Nos structures familiales comptabilisent 35 salariés aujourd'hui, et nous prévoyons une croissance des effectifs dans les années à venir. Nos différentes entreprises sont en très bonne santé financière.
Par hasard, nous avons découvert cette année la mise en vente du château de Steenbourg à Steene. Nous étions vraiment étonnés qu'un si beau château soit en si mauvais état. Nous avons rencontré à plusieurs reprises M. Lambert qui nous a fait visiter son château. Nous le remercions une fois de plus, pour son accueil toujours très chaleureux. M. Lambert nous a également expliqué la situation dans laquelle il se trouve, qui explique la difficulté pour restaurer ce château. Nous pensons que tout le monde nous rejoint aujourd'hui sur l'idée de l'urgence de la restauration de cette bâtisse, afin de la sauver.
Nous souhaitons relever le défi de restaurer le château! Dans un premier temps, l'objectif est la remise en état du château, intérieur comme extérieur, et d'y développer une activité afin de pouvoir l'ouvrir au public. Vous comprenez que les coûts de restauration

seront colossaux, et que l'activité qui sera mise en place ne pourra jamais compenser ces coûts. Ceci explique qu'il sera impossible de débloquer des financements bancaires, car il n'y aura pas de rentabilité. Nous sommes bien conscients de cela. Heureusement, la santé financière de nos entreprises nous donne la possibilité aujourd'hui d'acquérir le château et de réaliser les différents travaux en fonds propres.
Afin d'assurer la pérennité du château, il est primordial de développer dans un second temps les activités, en lien avec le château. Nous espérons ainsi pouvoir couvrir les coûts du château, car nous ne pouvons pas injecter éternellement des ressources financières. Cela n'a aucun sens, le château et son domaine doivent devenir autonomes financièrement. Seul ce modèle est viable à long terme et permettra d'assurer l'ouverture au public. Jusqu'à présent, une partie du domaine (1,3 ha) a été présentée comme constructible. Ceci nous permettrait de développer une activité comme l'hôtellerie, le camping, l'événementiel, le festival, les mariages, les séminaires ... La liste d'idées est encore très longue. Malheureusement nous n'avons aucune expérience dans ce secteur d'activités, ce qui nous aurait peut-être permis de présenter un projet dès aujourd'hui. Cela n'est pas un désavantage pour autant, mais plutôt un challenge pour nous de trouver les bonnes idées / personnes pour mener à bien ce projet. Nous sommes ouverts à tout le monde et à toutes idées.
Mais pour cela, il faudra du temps afin que le projet mûrisse.
Actuellement, un nouveau PLUI est en cours de réalisation par la CCHF. Selon les informations recueillies, il ne sera pas possible de construire sur le domaine. Or vous comprenez que sans cette possibilité de développement futur sur le domaine, l'acquisition et la rénovation du château ne sont pas une option pour nous.
Nous espérons que ce mail permettra de mieux vous éclairer sur qui nous sommes, et sur nos intentions avec le château de Steenbourg. Ce n'est pas la première fois que nous sommes confrontés à de tels défis. Grâce à notre forte collaboration en famille, nous saurons utiliser cette force pour mener à bien ce projet. Mais aujourd'hui, le contexte ne le permet pas. Nous espérons que la situation changera, sinon nous ne pourrons pas nous engager dans cette aventure.
La Famille VAN WOUDENBERG
Documents : REG BERGUES CC 01 STEENE LAMBERT VR.pdf, page 1 à 27

RÉPONSE DE LA CCHF :

Deux secteurs différenciés seront proposés dont l'un qui permettra la construction comme c'était le cas dans le précédent PLU mais avec une superficie réduite. Le règlement sera adapté pour permettre le projet évoqué.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

OBS C48-1 (BERG-B-01) - DAVROUX - STEENE

Date de dépôt : Le 25/01/2022
Objet :Demande de changement de destination de bâtiments existants en zone NVP
Suite à l'intérêt porté par de futurs acquéreurs, je viens solliciter la commission d'enquête afin de demander un changement de destination des bâtiments existants présents sur le domaine du château de Stennbourg, situés aux 8 et 9 route du Château à Steene, domaine repris sur le projet de PLUi en zone NVP.
Les bâtiments sont répartis au cadastre, de la façon suivante:
• les anciennes écuries: parcelle B780
• l'ancienne maison du gardien: parcelle B781
• le château: parcelles B782, B289, B290 et B291

Historique de la situation :
Pour rappel, en 2019, alors que l'équipe municipale en place à cette époque, n'ayant pas de proposition de projet sur le domaine du château de Stennbourg, repris sur le PLU 2011 en zones NVPl et NVP2, n'a entrepris aucune modification sur le nouveau Plan Local d'Urbanisme en préparation, concernant les bâtiments présents sur le domaine et ayant comme destination : « l'habitation ».
En 2020, la nouvelle équipe municipale, mise en place suite aux élections a repris le PLU communal, suite au rejet du PLUi présenté en 2019. N'ayant eu aucune proposition valable pour le château à cette période, le problème des bâtiments « repérés » n'a pas été relevé.
En juillet 2021, des acquéreurs potentiels se sont manifestés auprès du propriétaire et sont venus présenter leur projet en mairie pour la valorisation du patrimoine du Château de Stennbourg.
Leur projet consiste dans un premier temps à restaurer entièrement l'édifice (3 ans de travaux) et le parc, en lien direct avec les service de la DRAC, qui ont validé le projet.
Dans un deuxième temps, ces futurs acquéreurs proposent de transformer le domaine en lieu de réceptions (château et dépendances) tourné vers le monde professionnel, culturel et les particuliers.
Ce rachat du domaine, permettrait de sauver le château d'une agonie lente et continue, mais surtout, cette opération aurait un impact positif sur la collectivité et sauvegarderait un bâtiment classé. Pour rappel, le Château de Stennbourg est classé au titre des Monuments Historiques depuis 1983.
Une réunion au service de l'urbanisme de la CCHF, a permis de confirmer, que les bâtiments du domaine de Stennbourg (château, écuries et maison du gardien) n'étaient pas inscrits en « bâtiments repérés». Absence d'inscription qui ne permet pas de modification de destination de ces dits bâtiments, à l'heure actuelle.
Ne pouvant plus délibérer en conseil municipal sur ce sujet, car ceci a été fait en décembre 2020, j'ai l'honneur de solliciter de votre haute bienveillance, l'inscription du château, des écuries et de la maison du gardien du domaine de Stennbourg, en «bâtiments repérés » au projet du PLUi, modification qui offrira la possibilité du changement de destination de ces bâtiments.
...

Le Maire, Alain DAVROUX
Pas de pièce jointe à cette contribution.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Le changement de destination est possible en zone N sans identification des bâtiments.
Deux secteurs différenciés seront proposés dont l'un qui permettra la construction comme c'était le cas dans le précédent PLU mais avec une superficie réduite. Le règlement sera adapté pour permettre le projet évoqué.

COMMENTAIRES DE LA CE : dont acte

AUTRES OBSERVATIONS

OBS R450-2 (WORM-A-R29) - MARC
Date de dépôt : Le 21/02/2022
Lieu de dépôt : Sur un registre papier, Contribution n° R29 déposée sur le registre n° 1 Mairie – Wormhout
Objet :changement zonage et zones humides
Observation : Sur la commune de Steene, les parcelles lieudit le calvaire B270 508 1065 sont classées en zone humide et je ne suis pas d'accord, cultive celles-ci depuis 30 ans je n'y ai jamais vu une flaque d'eau aussi je demande son déclassement

RÉPONSE DE LA CCHF :
Les cartes des zones humides sont issues des éléments du SAGE du Delta de l'Aa. La CCHF mettra à jour les cartes lors de la révision du SAGE à venir.

COMMENTAIRES DE LA CE : Le SAGE du Delta de l'Aa ne devrait pas être approuvé avant 2025

OBS R80-1 (LEDE-A-2) - Emmanuel - STEENE
Exploitant agricole
Date de dépôt : Le 01/02/2022
Objet :reclassification du zonage d'une parcelle
Le contributeur souhaite apporter des remarques sur le choix des espaces réservés :
- ER Stel4 extension du cimetière, ce positionnement est non conforme aux études antérieures qui avaient démontré que ce terrain serait non apte car soumis aux aléas humides. Par ailleurs si ce projet devait se concrétiser comment sera indemnisé l'exploitant du fait de la perte d'une surface prairie pour la PAC de son exploitation.
Pas de pièce jointe à cette contribution.

RÉPONSE DE LA CCHF :
Des études complémentaires seront menées lors de la mise en œuvre du projet communal.
Sur la question de l'indemnisation, ce n'est pas du ressort du PLUi.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R80-2 (LEDE-A-2) - Emmanuel - STEENE
Organisme : Exploitant agricole
Date de dépôt : Le 01/02/2022
Objet :reclassification du zonage d'une parcelle
Le contributeur souhaite apporter des remarques sur le choix des espaces à urbaniser :
- comment sera indemnisé l'exploitant agricole pour les contraintes aux activités de culture (recul de traitements 5 à 20m) par l'augmentation des espaces urbanisés AUH parcelle B14

RÉPONSE DE LA CCHF : Sur la question de l'indemnisation, ce n'est pas du ressort du PLUi.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

32. UXEM

ZONE AUE

OBS R174-1(UXEM-A-05) – FAGOT Jean-Luc

Date de dépôt : Le 09/02/2022

Mr FAGOT a constaté la création d'une zone AUE1a sur la route de Ghyvelde, à proximité de son domicile, et a souhaité avoir des précisions quant à la nature et l'importance de cette zone.

OAP LES BOLDOS - FONCIFRANCE

OBS R536-1(HOYM-A-12) – FONCIFRANCE

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet :OAP Boldos

Notre Groupe d'Aménagement va pouvoir réaliser l'extension urbaine "BOLDOS 3", après avoir réalisé BOLDOS 1 (43 lots, 12 logements locatifs sociaux) et BOLDOS 2 (33 lots, 08 logements locatifs sociaux). Nous avons pris connaissance des documents propres à ce programme, et en particulier l'Orientation d'Aménagement Programmatique (OAP), tant son schéma que son descriptif, ainsi que et le "Règlement de la Zone 1AU-H", affecté à ce secteur. Nous nous permettons les observations suivantes :

1- Densité de logements ? l'OAP précise une densité à atteindre sur l'ensemble de la zone (1AU) de 17 logements/ hectare brut. Or, la majeure partie (60%) de la zone est déjà en voie d'achèvement (BOLDOS 1 + BOLDOS 2), avec une densité de 15 logements / hectare, Soit 21 logements / hectare net (hors équipements communs) alors que le PLU Communal, alors applicable précisait 13 logements/hectare brut, minimum. Également, l'OAP préconise pour "BOLDOS 3" un secteur moins dense ... ? Face à cette double contradiction, je propose une densité de 15 logements / hectare pour le projet "BOLDOS 3", et non pas 17 logements / hectare ou moins de 15 logements / hectare ?

"BOLDOS 3" : Tracé de la voirie Pour cette parcelle de 1,25ha, enclavée, et nécessitant quand même : 1,25ha x 15 logements/ha = 18/19 logements, nous devons être économe en linéaire de voirie, et plutôt préférer une aire centrale, type placette paysagère, propice à la convivialité ? Nous sollicitons une esquisse a une seule voirie d'Accès, et une aire centrale au projet "BOLDOS 3" : Liaison piétonne vers la "Rue de LEFFRINCKOUCKE" ?

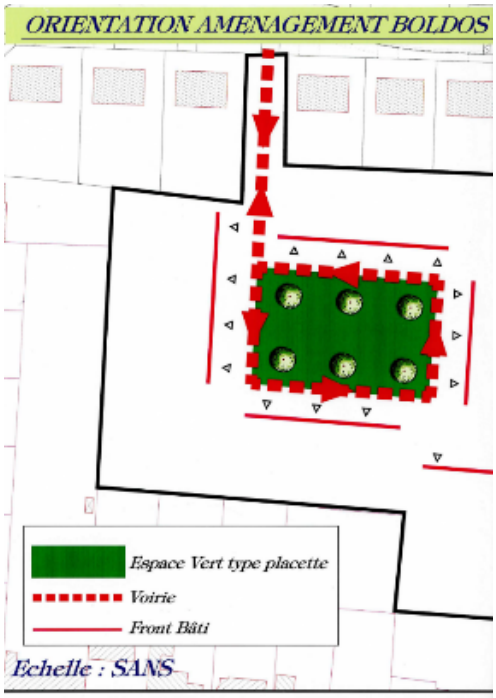
Nous avons cherché depuis l'origine des projets "BOLDOS 1" et "BOLDOS 2", à mailler ce quartier nouveau important avec l'ensemble du village, et avec ses équipements centraux : Mairie, École, Salle de sports, Terrains de sports, Micro-crèche, Maison Médicale, Superette, ... etc. ... ! Ce maillage en mode doux est multiple via des liaisons piétonnes déjà en place, et reprises sur le schéma ci-joint ? Compte tenu du manque d'intérêt d'un nouveau piétonnier, tel que proposé dans le projet de PLUI , pour la phase BOLDOS 3 créant un débouché supplémentaire, étroit, traversant des propriétés privées, et débouchant sur une "Rue de LEFFRINCKOUCKE" peu attrayante avec son trottoir longeant la voirie, à circulation importante, nous proposons de le supprimer, et d'utiliser des modes doux (vélo+ piétons) entre terrains de sports et espaces verts plantés' "BOLDOS 3" : Supprimer un petit espace vert enclavé, proposé en liaison avec le piétonnier ci-dessus... Ouvrage frayeux en entretien, et ne profitant à personne, compte tenu des nombreuses possibilités d'espaces verts, et d'espaces de rencontre existant.? Règlement de la zone (AUH) et ventilation des typologies de logements.

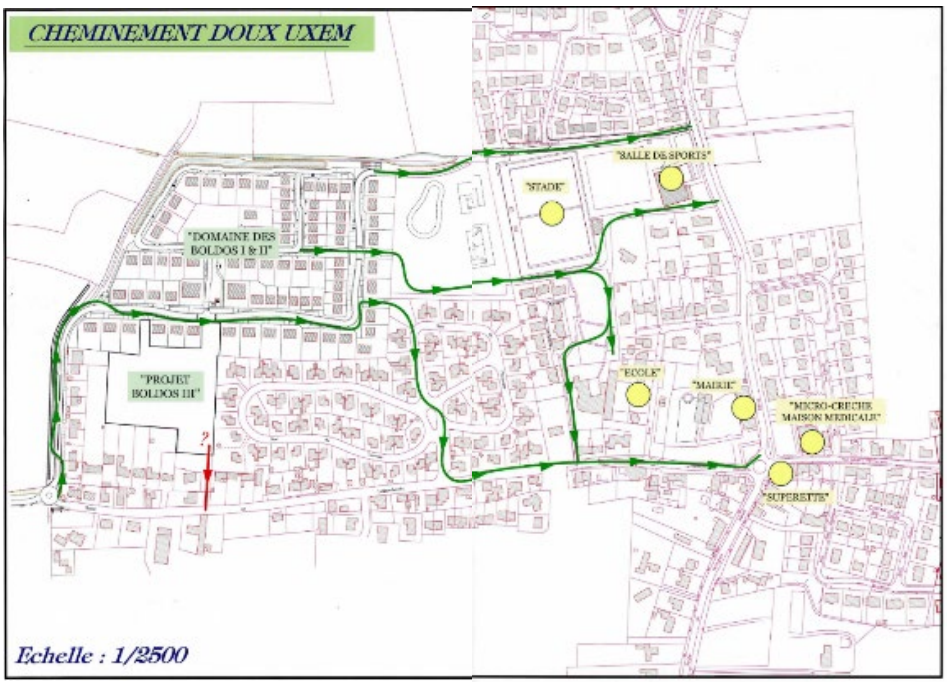
Nous n'avons pas d'observations sur le texte du règlement de zone du PLUI permettant de respecter un Aménagement cohérent entre densité, paysagement du secteur et matériaux et volumes, des futures constructions.

Par contre, il va être difficile de respecter une mixité de 20% de "logements locatifs sociaux", soit :3 à 4 logements, nombre bien faible pour motiver un bailleur social, et de plus en secteur rural, qui est aujourd'hui délaissé dans les priorités de l'État.? Nous proposons de conserver la densité (>15 logement / hectare) et une mixité de 30% de parcelles <300m2, et sans autres obligations quant aux "logements locatifs sociaux «Nota : le projet "BOLDOS 4", sur 3ha environ et une densité >17 logements / hectare, soit plus de 50/55 logements, pourra proposer 30% de "logements locatifs sociaux", en contrepartie, et nous l'espérons à une époque plus favorable pour le financement du logements locatifs sociaux en zone rurale, non tendue, à financement médiocre (zone 3) ...

P .J : Schéma BOLDOS 3 et Plan général des "modes doux"

Résumé de l'observation : Propositions d'amendements aux prescriptions de l'OAP Boldos 3.Demande de report des obligations en matière de logements locatifs sociaux sur la phase Boldos4





RÉPONSE DE LA CCHF :

Compte tenu du contexte lié à l'avancée des travaux de cette zone à urbaniser, il est proposé de scinder cette zone en deux phases :

- L'une correspondant aux secteurs Boldos 1 et Boldos 2 en cours d'aménagement pour lequel une densité minimale de 15 log/ha sera appliquée et qui correspond aux permis d'aménager délivrés;
- L'autre correspondant au secteur Boldo 3 avec une densité de 17 logements à l'hectare.

L'OAP gardera les dispositions déjà existantes dans le PLU sur lequel les deux premières ont été réalisées, à savoir :

- 20% de logement ocatif social
- 30% de parcelles de moins de 300 m^2

La liaison entre les deux phases sera corrigée sur l'OAP.

Il a été proposé à l'enquête publique de supprimer la zone Boldos 4, compte de tenu de la consommation foncière générée.

COMMENTAIRES DE LA CE : Voir commentaires dans le cadre des OAP

OBS R496-1 (HOND-A-28) – Thierry VANDEMEULEBROUCK-FONCIFRANCE
Date de dépôt : Le 15/02/2022

Observation : La Société FONCIFRANCE a appris que la CCHF envisageait de supprimer un certain nombre de terrains ouverts à l'urbanisation, par rapport au projet de PLUi soumis à l'enquête publique et en particulier sur UXEM, une extension de 3ha dénommée BOLDOS 4. Si nous comprenons la volonté générale d'être économe en "consommation foncière", terminer une Opération d'Urbanisme cohérente et globale est également important.
Ici, l'opération BOLDOS a été voulue pour terminer le périmètre urbain du village, relier tous les quartiers ensemble autour des équipements culturels et sportifs, tant par voiries que par modes doux.
-Dans cet objectif, côté Route de Leffrinckoucke, (RD), les phases BOLDOS 1 et BOLDOS 2 sont en fin de réalisation avec une voie structurante, aujourd'hui réalisée sue 660 ml et, en impasse provisoire.
-Côté opposé, Route de Ghyvelde (RD) la voie structurante existante, sur 140 ml, également en impasse provisoire.
Tel que le schéma voisin le prouve, "BOLDOS 4" permettait de relier et boucler ces 2 impasses pour une voie structurante continue et cohérente pour le village
-Enfin, on notera que si les projets BOLDOS 3 et BOLDOS 4 auront été réalisés sur une base de 15 logements l'ha (alors que le PLU communal imposait 13 logements/ha et que BOLDOS 3
est proposé sur un objectif de 15 logements/ha, alors que le PLUi propose une zone moins dense que les phases existantes. Nous envisageons, une densité de de 20 logements /ha sur BOLDOD 4.
Thierry VANDEMEULEBROUCK Président.
Pièce(s) jointe(s) :



RÉPONSE DE LA CCHF :

Il a été proposé à l'enquête publique de supprimer la zone Boldos 4, compte de tenu de la consommation foncière générée.

COMMENTAIRES DE LA CE : Voir commentaires dans le cadre des OAP

ZONE AUT

OBS @464-1– Mr Jean-François MAES
Organisme : TERRES DE FLANDRES
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : classement AUT parcelle A 1180 UXEM

Je signale que la parcelle A 1180 a bien fait l'objet de toutes les autorisations administratives en 2020. Ci joint le permis d'aménager obtenu le 08/02/2020 et le dossier de déclaration loi sur l'eau le 24/09/2020.Je suis surpris que cette parcelle est en zone AUT, car

elle est en cours de travaux à ce jour, et pourquoi elle n'est pas en Zone UT comme les autres campings et PRL de la CCHF.je souhaite donc m'assurer qu'il n'y pas d'erreur. Jean-François MAES

PRÉFET DU NORD Direction départementale des territoires et de la mer Lille, le 24 SEP. 2020
Dans le cadre de l'instruction de votre dossier de déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement, enregistré sous le n° 59-2019-00107, concernant :
« La création d'un parc résidentiel de loisirs avec construction d'un dispositif d'assainissement non collectif sur la commune d'Uxem »,
J'ai l'honneur de vous informer que je ne compte pas faire opposition à votre déclaration, sous réserve de la prise en compte de l'arrêté préfectoral portant prescriptions particulières en date du 11 septembre 2020, joint au présent courrier.
Dès lors, vous pouvez entreprendre cette opération à compter de la réception de ce courrier.
Cet accord est basé sur le dossier déposé le 31 juillet 2019, complété le 27 août 2019 et le 21 janvier 2020.
Je vous serais obligé de bien vouloir m.e. retourner, daté et signé, l'accusé de réception ci-joint.
Le service en charge de .la police de l'eau devra être averti, préalablement, de la date de début des travaux ainsi que de la date d'achèvement des ouvrages. Vous voudrez donc bien nous communiquer ces dates sur la base du modèle joint à l'arrêté préfectoral.
Copie du récépissé et de ce courrier sont également adressées à la mairie de UXEM, pour affichage pendant une durée minimale d'un mois. Ces deux documents seront mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture du Nord durant une période d'au moins six mois.
Conformément à l'article L.514-6 du code de l'environnement, la présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction. Elle peut être déférée à la juridiction administrative compétente, le tribunal administratif de Lille dans les délais prévus à l'article R.514-3-1 du même code :
1° Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de ces décisions
2° Par le demandeur, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision lui a été notifiée La présente décision ne vaut qu'au titre, 1 du livre deuxième du code de l'environnement et ne dispense pas le pétitionnaire d'obtenir les autorisations relatives aux autres réglementations (urbanisme, ...). Elle ne vous autorise pas non plus à intervenir sur le patrimoine des personnes publiques ou privées sans leur autorisation…

Autre document : : PERMIS d'AMENAGER.pdf, 6 pages



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune d'Uxem

Dossier n° PA 059 665 19 A0001

Date du dépôt : 17/06/2019
Complété le 10/09/2019 et le 06/12/2019 et le 03/01/2020
Demandeur : M. MAES Jean-François
Pour : Création d'un Parc Résidentiel de Loisirs
Adresse terrain : Rue de Glycydie RD2, 59239 UXEM

ARRETE
Accordant un Permis d'Aménager
Au nom de la commune d'Uxem

Le Maire d'Uxem,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 17 juin 2019 par Monsieur MAES Jean-François demeurant 120 Digue du Mer, DUNKERQUE (592401) ;

Vu l'avis de dépôt du permis d'aménager transmis, affiché en mairie en date du 17/06/2019 ;

Vu l'objet de la demande :
- Pour l'aménagement d'un parc résidentiel de loisir comprenant 147 emplacements de mobil-homes, 25 emplacements d'hébergements atypiques, 10 emplacements de camping-car, 10 habitats insolites, constructions d'un accueil et d'une conciergerie avec un point de vente associé ;
- Sur un terrain situé rue de Glycydie, à Uxem (59239),
Cadastré A 1180 d'une superficie de 21 452m² ;

Vu les pièces constitutives reçues le 10/09/2019 en mairie d'Uxem ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 442-1 et s. et R. 442-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/11/2019 et notamment le règlement de la zone 1AUT ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 07/02/2020 autorisant Monsieur le Maire à signer une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) ;
Vu la Convention de Projet Urbain Partenarial en date du 09/02/2020 ;

Vu l'avis de la Direction de la Voirie, Arrondissement Routier de Dunkerque, en date du 25/10/2019 ;
Vu l'avis, assorti de prescriptions, du Sage en date du 06/11/2019 ;
Vu l'avis, assorti de prescriptions, d'Enedis en date du 18/11/2019 ;
Vu l'avis de la Commission d'accessibilité aux personnes handicapées des établissements et installations ouverts au public en date du 28/11/2019 ;
Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 29/11/2019 ;
Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, de l'Agence Régionale de Santé en date du 10/12/2019 ;
Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement en date du 19/12/2019 ;
Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, du Syndicat en date du 05/11/2019 et du 27/12/2019 ;

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les aménagements sont en cours. Le basculement en zone UT se fera lorsque la zone aura été entièrement urbanisée. Cela ne change rien aux autorisations délivrées.

COMMENTAIRES DE LA CE :Dont acte

33. VOLCKERINCKHOVE

OAP - OBERVATIONS

OBS R385 (VOLC-A) ET R522-1 (VOLC-A-2)

Le 18/02/2022,

Le conseil municipal a émis un avis contre la proposition de l'enquête publique de réduire la zone AUH2 de 2,6 ha à1.6 ha en raison :
- de l'instruction en cours du permis d'aménager PA 059 628 21 A 0001 réalisé selon le zonage de l'arrêt de projet du 06/07/2021,
- des frais d'étude et de réalisation du permis d'aménager déjà engagés par le lotisseur,
- de la seule réserve de terrains constructibles disponibles sur la commune.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le permis est en effet en cours d'instruction mais ne présage pas de son autorisation. En fonction de la procédure d'instruction, les dispositions seront prises pour adapter le document.

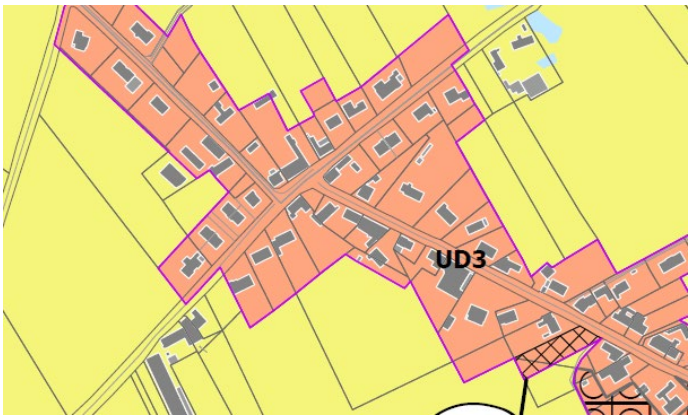
COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

CHANGEMENT DE CLASSEMENT

OBS R523-1 (VOLC-A-3) - Sandie - Volckerinckhove

Le 18/02/2022,

Dans le cadre de l'enquête publique nous demandons à ce que la parcelle 0204, située au 5 braemvelt Straete a Volckerinckhove, soit totalement constructible et que l'ensemble des bâtiments s'y trouvant soit potentiellement habitables. En effet actuellement seul un bâtiment (ancienne porcherie dans le fond de la parcelle) est toujours considéré comme agricole alors que ce bâtiment n'a plus cette vocation depuis des années. De plus nous envisageons de le réhabiliter en habitation. Pour ce faire nous avons besoin que le Plu constructible et/ou habitable soit étendu à la totalité de la parcelle.



RÉPONSE DE LA CCHF : Le zonage sera modifié.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

ESPACE RESERVÉ

OBS R378 (VOLC-A-1) ET R521-1 (VOLC-A-1) - Fabrice - VOLCKERINCKHOVE

Le 18/02/2022 ,

Souligne l'importance du maintien de la réserve "ER-VOL 1" prévu pour l'agrandissement du cimetière. En effet, le cimetière existant est complet et nous ne savons plus faire aux demandes. De plus nous avons déjà réduit fortement la surface de la réserve qui était déjà prévu sur le PLUi datant du 27/09/2005.Quant aux bâtiments d'élevage, ils ont été construits après l'élaboration du PLU.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas d'observations.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse, toutefois le fait d'avoir autorisé le permis de construire pour la réalisation d'élevage pourrait remettre en cause l'extention du cimetière.

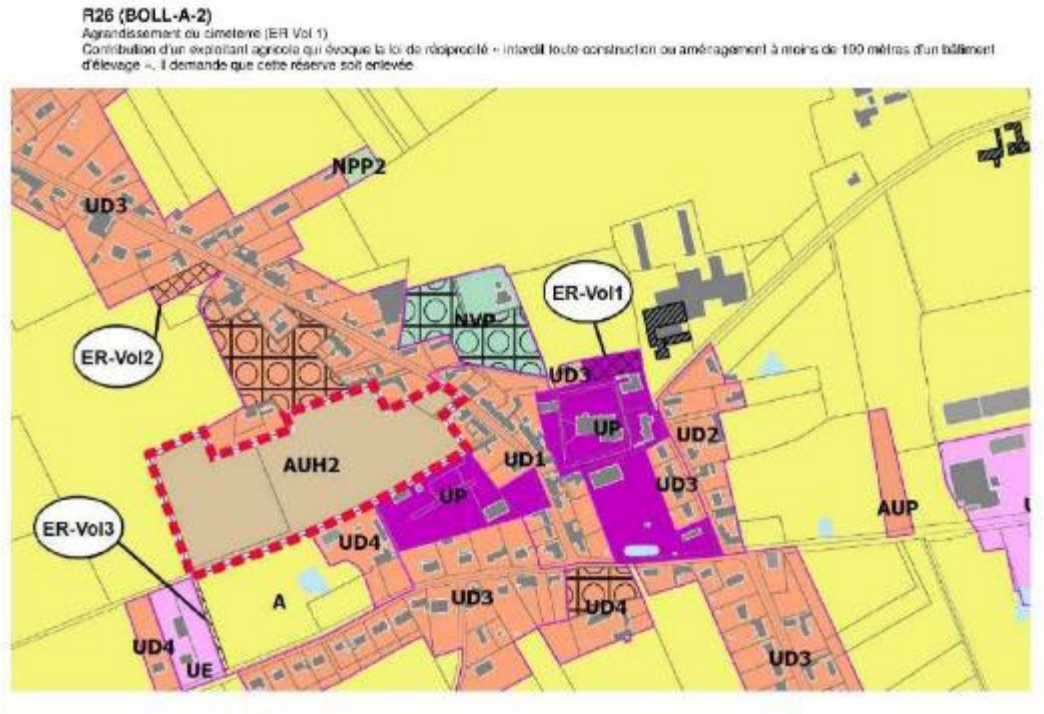
La commission souhaite que l'aspect « réprocité » soit évoqué et fasse l'objet de prescriptions adaptées à la configuration du site.

OBS R26-1 (BOLL-A-2) - Laurent - Volckerinckhove

Le 19/01/2022

Je suis agriculteur au 19 Cappelle-straete à Volckerinckhove où à moins de 100 mètres d'un de mes bâtiments d'élevages prévu l'agrandissement du cimeterre (ER Vol 1). N'ayant aucune animosité contre M. le Maire, la loi de réciprocité interdit toute construction ou aménagement à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage. Je demande que cette réserve soit enlevée sinon je saisirai M. le Préfet.

Pièce(s) jointes(s) :



RÉPONSE DE LA CCHF :

Selon l'article L111-3 du code rural, la réciprocité s'applique à toutes nouvelles constructions. Les cimetières ne sont pas considérés comme des constructions mais comme des aménagements.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse, toutefois le fait d'avoir autorisé le permis de construire pour la réalisation d'elevage pourrait remetre encause l'extention du cimetire.

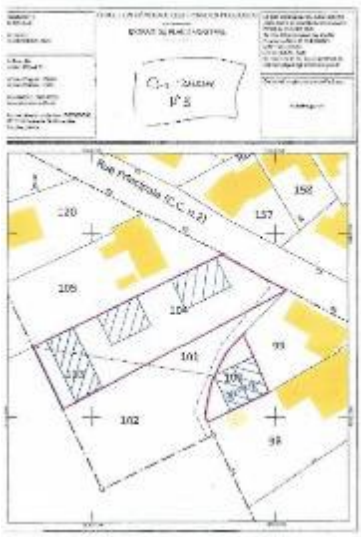
La commission souhaite que l'aspect « réprocité » soit évoqué et fasse l'objet de prescriptions adaptées à la configuration du site.

OBS R233-1 (BOLL-A-9) - Anthony - VOLCKERINCKHOVE

12/02/2022 ,

M. Ranchy demande que l'espace réservé ER Vol 2 destiné à desservir un projet de zone habitat abandonné par la Mairie, soit lui-même abandonné. Il demande que les parcelles concernée (100, 103 et 104 cf. plan joint) soient reclassées en zone constructible pour y réaliser des logements et un garage (cf. plan).Monsieur Fabrice Denys, Maire de Volckerinckhove présent lors du dépôt de la contribution confirme son accord sur cette demande.

Pièce(s) jointes(s) :
Document : scan_20220214062313.pdf, page 1 sur 1



RÉPONSE DE LA CCHF :

La commune n'a pas souhaité retirer cet emplacement réservé pour garder d'éventuelles possibilités futures d'extension. La mise en euvre du droit de délaissement permettra de statuer sur le maintien ou non de cet emplacement.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

34. WARHEM

OAP

OBS R535-1 (HOYM-A-12) - FONCIFRANCE

Organisme : FONCIFRANCE
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Propositions pour l'aménagement de la zone 1AU de la rue de l'Est
Observation : OAP WARHEM
Aff: Enquête publique sur la PLUi de la « Communauté de Communes Hauts de Flandres» Commune de WARHEM
Notre Groupe d'Aménagement est pressenti pour réaliser l'Aménagement sur 4,60ha, et en 2 phases de réalisation, à WARHEM, Rue de l'EST. Nous avons pris connaissance des documents propres à ce programme, en particulier l'Orientation d'Aménagement Programmatique (Schéma et descriptif), et le « Règlement de la Zone 1AU", affectés à ce secteur. Ce paragraphe n'est donc pas une observation de l'Aménageur, mais seulement une précision sur les objectifs que nous nous fixons.
Front Bâti : C'est une notion vague, sujet à interprétation lors de l'Instruction des Autorisations d'Urbanisme - Cette notion semble également contradictoire avec un objectif de compatibilité avec le bâti existant - et contradictoire avec un équipement dense type "Maison de retraite" ou "Béguinage", plutôt construit autour d'une cour centrale paysagère.? Je propose que cette notion soit supprimée et que la définition, également proposée, de "Silhouette Urbaine perceptible" soit maintenue car nous semble suffisante pour un projet qualitatif. ? Rendre compatible un phasage avec une garantie de résultat d'Urbanisation d'ensemble : En effet, imaginer 2 Permis d'Aménager indépendants et successifs, ne donnera pas une réelle garantie de respect d'un plan d'ensemble, lors du dépôt du 2ème "Permis d'Aménager", à moyen terme.?
Nous proposons un seul "Permis d'Aménager", à réaliser en plusieurs phases de mise en vente et de construction des logements - ce phasage devra se faire par convention » Aménageur"/"Commune de WARHEM", et nous proposons également 03 phases espacées de 18 mois :? 2023 : 30 logements environ' 2024/2025 : 30 logements environ' 2026/2027 : 30 logements environ... cadence soutenue pour le village de WARHEM. De plus, cette vision d'ensemble sera compatible avec un dossier « Déclaration loi sur l'eau », forcément sollicité sur l'ensemble de la zone de 4,60ha, en rappelant qu'aujourd'hui le Service DDTM / Police de l'eau, veut une certitude de compatibilité et une exactitude entre Autorisation d'Urbanisme et Autorisation Environnementale.?
Règlement de la zone (AUH) Nous n'avons pas d'observations sur ce texte permettant de proposer un Aménagement cohérent avec la densité souhaitée, et le respect des matériaux, volumes, paysage du secteur.

Avis CE - Argumentation : Pour éviter un délaissé, il vaudrait mieux étendre la zone vers l'est mais en réduire la profondeur vers le sud

RÉPONSE DE LA CCHF :

La commune ne souhaite pas recalibrer la parcelle concernée par l'urbanisation. Cependant les zones AUH1 et AUH2 fusionneront au profit d'une zone AUH1 compte tenu de l'incertitude sur le positionnement d'un équipement de type "béguinage" ou "maison de vie".

Sur le dépôt du PA, rien n'empêche de déposer un PA pour l'ensemble de la zone avec un phasage compatible avec l'OAP.

COMMENTAIRES DE LA CE : Voir commentaires dans le cadre des OAP

OBS R177-1(WARH-A-1) Jean Pierre BOISNARD

Date de dépôt : Le 10/02/2022

Mr BOISNARD, après avoir consulté le dossier D'Aménagement et de Programmation a constaté dans le schéma des principes d'aménagement, la création d'un écran paysager prévu en limite Est et Sud du nouveau lotissement. Il demande pourquoi le créer à l'Est et non pas à l'Ouest. À l'Est, il séparerait l'ancien lotissement des Sarcelles du lotissement à venir.

Note du C.E. **:** Il semble que Mr BOISNARD ait demandé de créer un écran paysager en lisière Ouest plutôt qu'en lisière Est, car à l'Ouest (et non pas à l'Est comme indiqué dans la contribution), il constituerait une séparation entre le lotissement des Sarcelles et celui à venir.

RÉPONSE DE LA CCHF :

L'écran paysager a pour objectif de marquer la transiton entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

OBS @179-1 Jean Pierre

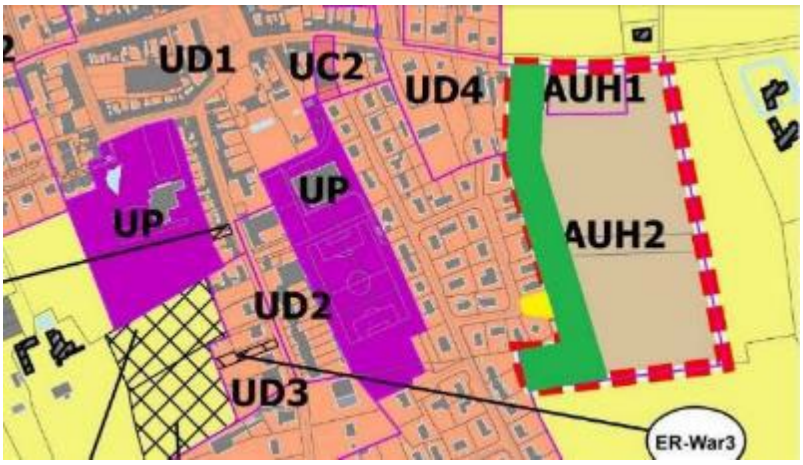
Date de dépôt : Le 10/02/2022

Objet : Projet lotissement rue de l'Est

Concernant la prévision de ce lotissement en deux phases, je tiens à signaler que la zone en vert sur l'image est très humide et fréquemment inondée (en jaune c'est ma parcelle), ce qui se ressent également dans l'extrémité de nos terrains limitrophes. Je suggère que lors de l'étude de l'implantation de ce lotissement, cette zone soit utilisée pour la circulation et l'accès aux parcelles du dit lotissement. Ceci aurait au moins deux avantages, le premier permettre des infrastructures efficaces pour la récolte et drainage des eaux, et le second, non négligeable, éviter les mitoyennetés entre les nouveaux arrivants et les riverains historiques, mitoyennetés souvent sources de « conflits ». Je suis prêt à en discuter de vive voix avec qui de droit.

Note du C.E. Il s'agit d'un avis sur l'aménagement de l'OAP de la rue de l'est à Warhem. Il est suggéré de positionner les accès et ouvrages de traitement des eaux de ruissellement en lisière ouest de la zone, évitant par la même occasion la mitoyenneté avec le lotissement existant.

Ajout du CE



RÉPONSE DE LA CCHF :

Il appartiendra à au porteur de projet de définir son aménagement. Des études environnementales seront menées et le porteur de projet définira le type d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et leur positionnement. Les voies de desserte du lotissement seront optimisées en fonction du projet qui n'est pas connu à ce jour.

COMMENTAIRES DE LA CE : Il est pris note de la réponse

OBS @472-1 Matthieu COMYN

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : Attention à la préservation du foncier

Observation : Je trouve regrettable d'artificialiser des terres agricoles de bonne qualité sans concertation avec le monde agricole. De plus d'autres terrains comme l'usine Tim sont disponibles

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

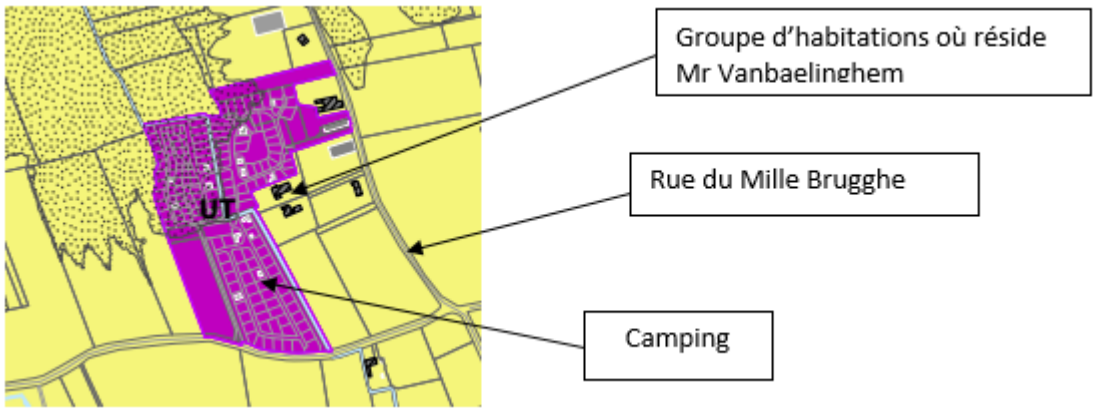
CAMPING

OBS R16-1(HOND-A-03) – VANBAELINGHEM

Date de dépôt : Le 20/01/2022.

Objet : Extension d'un camping
Mr Vanbaelinghem est venu s'assurer que le zonage prévu pour l'extension du camping n'entourait pas son habitation rue du Mille Brugghe à Warhem.
La lecture du plan de zonage projeté l'a rassuré.

Ajout de la CE



Mr Vanbaelinghem craignait une extension du camping vers la rue du Mille Brugghe et tenait à le signaler pour préserver l'avenir.

RÉPONSE DE LA CCHF : Voir réponse observation 463 ci-dessous.

CLASSEMENT UT

OBS R415 ET @463-1- Jean-François MAES

Organisme : SARL RLB
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : CLASSEMENT UT **PARCELLE OC 1600 WARHEM**
Observation : SARL RLB 791 RUE DE l'EST 59380 WARHEM. Mr MAES Gérant de la SARL RIB et LA SCI
Nous sommes propriétaire exploitant du Parc résidentiel de Loisirs du Parc de la Becque, régulièrement autorisé pour plus de 175 emplacements. Il est classé trois étoiles ;
1) Nous avons aménagé récemment 12 emplacements, sur une partie de la parcelle OC 1600 (partie qui forme un L), dans le cadre de ce que permettent les dispositions de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, sur la parcelle : (Ne) « Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :[?](que le) e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ; »Comme 157 emplacements ont été autorisés en 2004 (permis ci-joint) et 20 supplémentaires l'ont été en 2019 (permis ci-joint), la possibilité d'augmenter de 10 % le nombre d'emplacement, figurant à l'article R 421-19, permet de réaliser 17 emplacements supplémentaires, sans nouveau permis d'aménager. Comme 5 ont emplacements ont été aménagés en 2015, il restait une possibilité de 12 que nous avons utilisé sur une partie de la parcelle OC 1600Ces 12 emplacements ont d'ailleurs été aménagés avec l'accord de nos voisins et celui de la mairie de WARHEM, voir le document de protocole d'accord ci-joint. La parcelle en question est la OC 1600 d'une surface totale de 4391 M2. Elle était au précédent document d'urbanisme classée en zone Ndb (qui permettait la destination hôtellerie de plein air). Bien que n'ayant aucune valeur agricole et étant inexploitable (au regard de sa configuration et de sa petite taille), il est proposé de la reclasser dans le cadre du projet de PLUi en zone agricole. Ce projet de reclassement est problématique à plusieurs points de vue :
- il ne correspond à aucune possibilité de mise en valeur agricole : la configuration de la parcelle ne le permet pas (présence d'un bâtiment) ; la superficie résiduelle (sans le bâtiment) est trop faible (de l'ordre de 3.270 m²) ; - il est contraire à la destination actuelle (permis par l'actuel document d'urbanisme), son réaménagement étant intervenu dans ce que permet le point e de l'article R 421-19 (10%), étant entendu que le parc résidentiel de loisirs originel jouxte cette parcelle ;
- il est également contraire à l'accord que nous a donné le maire pour ce réaménagement (confère protocole d'accord). Je demande donc le maintien de cette parcelle (ou à tout le moins d'une partie de celle-ci qui forme un L, pour 3.270 m²) - en zone de loisirs (zone UT) dans le cadre du prochain PLUI
- elle était en zone NDB actuellement, car les emplacements sont aménagés. Ils sont nécessaires à l'équilibre économique du PRL existant.



2) La même difficulté se pose pour la parcelle C 1990 MILLE BRUGGHE 06 a 19 ca C 1992 MILLE BRUGGHE 91 ca C 1993 MILLE BRUGGHE 23 a 13 ca C 2202 MILLE BRUGGHE 04 a 42 ca Contenance totale pour une surface totale de 3465 M2 qui sont actuellement en zone NDB et où se trouve une maison et des garages, qui jouxtent le PRL et pour lesquelles des négociations d'achat sont en cours Je souhaiterais également qu'il soit prévu de maintenir ces parcelles en ZONE De LOISIRS UT comme le reste du PRL existant Mr MAES Gérant de la SARL RLB et LA SCI LA BECQUE

Objet : Demande changement classement

Périmètre :

Orientation : Neutre / demande de précision

Résumé de l'observation : Sur le Parc Résidentiel de de Loisirs du Parc de la Becque, la parcelle OC 1600 était en zone Ndb permettant l'activité d'Hôtellerie de plein air. Cette parcelle se retrouve en zone A dans le projet de PLUi alors que la parcelle a déjà été utilisée pour l'aménagement d'emplacements de camping. Il est donc demandé un reclassement de la dite parcelle en zone UT. La même requête est formulée pour les parcelles C 1990, 1992,1993 et 2202 qui jouxtent le Parc mais qui ne sont pas encore acquises.

P.J.

COMMUNE
WARHEM

AUTORISATION D'AMENAGER UN TERRAIN DE CAMPING ET DE CARAVANAGE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		*référence dossier :*
Déposée le 10/07/2004	*Complétée le* 22/09/2004	N° AC5964104A0001
Par : / *Demeurant à :*	M. GOETGHELUCK GERARD 791 RUE DE L'EST 59380 WARHEM	
Représenté par :		
Pour :	Création de 10 emplac. suppl. dans Parc résid.l de Loisirs avec 10 Abris de jard	
Sur un terrain sis :	LIEU DIT LA BECQUE DE WARHEM	

ARRIVÉE - 1 OCT. 2004 MAIRIE DE WARHEM

Le Maire :

Vu la demande d'autorisation susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 443-1 et suivants, R 443-7 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/03/1985 et révisé le 01/07/1997

Le Maire de WARHEM,

Vu les articles L 332-6 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la participation au raccordement à l'égout,

Vu l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.111.8, L 123-5, L443.1, et R 443-1 à 16,

Vu la demande présentée le 10/07/2004 par Monsieur GOETGHELUCK Gérard, relative à l'extension du Parc Résidentiel de Loisirs dénommé " La Résidence de la Becque " pour 10 emplacements supplémentaires destinés à accueillir des Habitations Légères de Loisirs ou des mobil-homes, afin de porter la capacité totale du Parc à 157 emplacements

Vu l'avis favorable assorti de réserves et d'observations de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du 22/09/2004

Vu l'avis favorable du service gestionnaire de la voirie, Communauté de Communes de Flandre du 24/08/2004

ARRETE

Art.1 : L'autorisation d'extension du Parc Résidentiel de Loisirs dénommé " Résidence de la Becque " est **accordée** à Monsieur GOETGHELUCK Gérard
Ce terrain sera aménagé conformément à la demande déposée ainsi qu'aux prescriptions énoncées ci-après :

ACCORD D'UN PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DEMOLITIONS AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE PA 59641 19 A0001

de SCI LA BECQUE
représentée par Monsieur MAES Jean-François
demeurant 791 Rue de l'Est
59380 WARHEM

ARRIVÉE 31 JUIL. 2019 MAIRIE DE WARHEM

Dossier déposé le 12 Mars 2019 et complété le 09 Mai 2019

Pour : Extension du parc résidentiel de loisirs par la création de 20 emplacements de mobil homes supplémentaires.

sur un terrain sis BECQUE DE WARHEM, 59380 Warhem

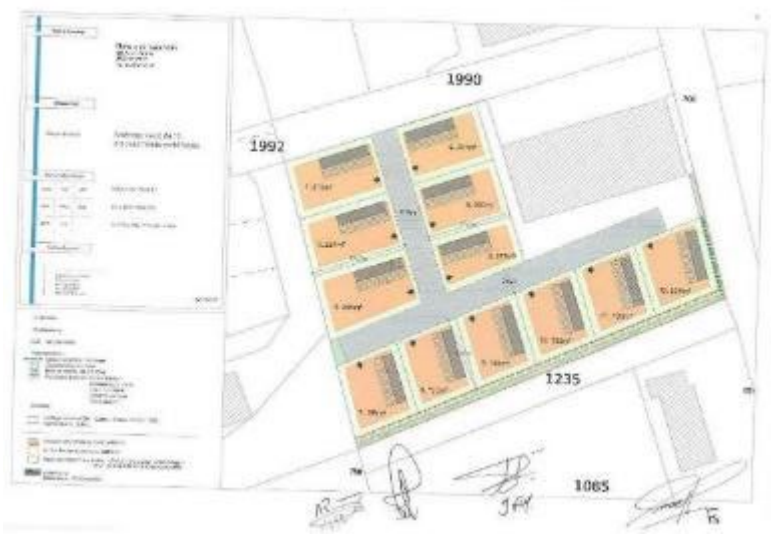
SURFACE DE PLANCHER

existante : m² créée : m² démolie : m²

PROTOCOLE D'ACCORD ENTRE
MR et Me VANBAELINGHEM DAVID et ALLYSON
Maison construite et habitée par Mr Joël LE GARREC - Architecte, à parti de 1975 Parcelle cadastrée section C 1235 et 1236 798 MILLE BRUGGHE STRAETE 59380 WARHEM
Mr et Me NIVESSE RENE ET SIMONIE Propriétaires et y demeurant depuis le 20 juin 1972, soit 50 ans Parcelle cadastrée section C 1085 814 MILLE BRUGGHE STRAETE 59380 WARHEM
ET la SARL LES RESIDENCES DE LA BECQUE dont l'activité fut créée en 1983 791 RUE DE L'EST 59380 WARHEM
Représenté par Mr Maes Jean-François
Il est convenu se qu'il suit :
Le Parc Résidentiel de la Becque aménage 12 emplacements sur la parcelle OC 1600 située à Warhem
Afin de ne pas gêner le voisinage définitivement et limiter l'impact visuel, la SARL LES RESIDENCES DE LA BECQUE s'engage avant toute installation de mobil homes à :
-Implanter et entretenir à ses frais une clôture séparative occultant type panneau rigide de 2M de haut à partir du niveau du chemin cadastré section C 1235

-Planter et entretenir à ses frais une haie végétale occultant type Cyprès, d'une hauteur de 2.5 m située à 1.2M de la limite
-Planter et entretenir à ses frais des arbres de taille moyenne : saule, orme, charme, hêtre, bouleau, pins noirs
- Implanter une clôture type ganivelle 0.8 m afin que les locataires ne puissent s'installer le long de la clôture séparative
- la clôture végétale le long de la rue MILLE BRUGGHE sera maintenue
- Implanter les mobil homes le plus loin possible de la limite séparative soit 5 m au minimum (PLAN EN ANNEXE page 3}
Afin de limiter l'impact sonore, la SARL LES RESIDENCES DE LA BECQUE s'engage à faire respecter le règlement intérieur auprès des clients et que ces derniers ne causent pas de nuisance sonore.
La SARL LES RESIDENCES DE LA BECQUE s'engage également à mettre des mobil homes résidentiels et non des mobil homes locatifs autour des habitations de Mr Vanbaelinghem et
Mr Nivesse.
La SARL LES RESIDENCES DE LA BECQUE s'engage à ne plus étendre son périmètre autour des habitations de Mr VANBAELINGHEM et Mr NIVESSE (PARCELLE 179-180 et 181 en zone protégée de culture par exemple}
Mr MAES JEAN FRANCOIS et la SCI LA BECQUE s'engage à louer la maison située sur la parcelle C 1993 exclusivement à des fins de location d'habitat, non de tourisme, ni à usage d'activité de loisirs. Le hangar existant de la parcelle C1600 sera conservé pour stockage.
D'une manière générale, la SARL LES RESIDENCES DE LA BECQUE s'engage à ne pas troubler le voisinage. En outre, elle assimile les activités inhérentes au mode de vie à la campagne (dont les animaux} et celles liées à la vie de famille des habitations de Mr VANBAELINGHEM et Mr NIVESSE.
Les voisins du PARC RESIDENTIEL, MR et Me VANBAELINGHEM, MR et Me NIVESSE s'engagent pour leur part à respecter les règles de bon voisinage et ne pas nuire à ce projet d'installation de 12 parcelles.
L'accord ainsi intervenu sera opposable tant aux parties signataires de celui-ci qu'à leurs ayants-droits, ayants causes ou successeurs, acquéreurs ou cessionnaires.
A la fin de l'aménagement, une visite de conformité sera organisée entre les parties et la mairie de Warhem.
Fait à Warhem le 15 février 2022

Télécharger la pièce jointe originale (PROTOCOLE ACCORD MAIRIE - VOISINS 12 PARCELLES 2022.pdf)
Télécharger la pièce jointe originale (PERMIS D'AMÉNAGER WARHEM 2019.pdf)
Télécharger la pièce jointe originale (PERMIS AMENA NAGER DE 2004.pdf)



RÉPONSE DE LA CCHF :

Les différents permis d'aménager obtenus ne concernent pas, semble-t-il, l'emprise de la parcelle C1600.

Le cas présenté n'est pas une augmentation du nombre d'emplacements de moins de 10% qui exonère effectivement d'un permis d'aménagement mais pas d'une déclaration préalable. Mais il est bien un agrandissement puisqu'il concerne une autre parcelle à aménager. Il est donc bien soumis à permis d'aménager.

D'après les déclarations, l'aménagement a donc commencé sans autorisaiton préalable.

Le PLUi n'a pas vocation à régulariser une situation antérieure. Cela pourrait d'ailleurs porter préjudice à lire l'observation n °R16-1 de M. VANBALINGHEM.

COMMENTAIRES DE LA CE : Il est pris note de la réponse

CHANGEMENT DE CLASSEMENT

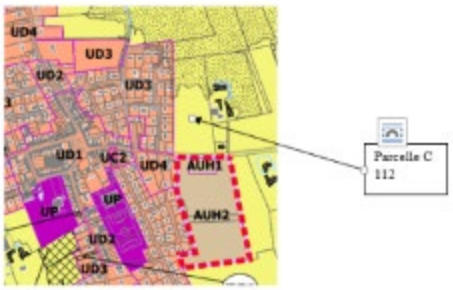
OBS C131-1-(BERG-B-05) – INDIV. DEBREYNE

Date de dépôt : Le 27/01/2022

Objet : Demande de classement en zone constructible

L'indivision DEBREYNE représentée par Mme Martine DEBREYNE, est propriétaire d'une parcelle sise à Warhem et cadastrée section C n°112 pour 23 770 m2. Cette parcelle est située à la suite d'un lotissement dont elle est contigüe et dont l'une des voiries internes, dotée de réseaux, se termine à la limite de leur terrain. Compte tenu de ces éléments et de la situation très favorable en continuité du village, L'Indivision DEBREYNE a, à plusieurs reprises demandé le classement en zone constructible Le projet de PLUi a cependant laissé la parcelle en zone A agricole et il est demandé de revenir sur ce zonage et de répondre favorablement à leur demande en classant la parcelle en zone constructible.

Ajout du C.E.



RÉPONSE DE LA CCHF :

La consommation foncière du PLUi est limitée et le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères est atteint avec la zone AUH de la rue de l'Est. La CCHF propose de ne pas retenir cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé

OBS C131-2-(BERG-B-05) – INDIV. DEBREYNE

L'indivision DEBREYNE ne comprend pas les raisons pour lesquelles leur parcelle n'a pas été placée en zone constructible comme cela a été le cas pour la parcelle cadastrée C 1230 pour 60 587 m2, situé en face de la leur. Elle conteste le fait qu'une partie de la parcelle C 112 soit située pour partie en zone inondable. Elle estime que le reclassement était logique et cohérent pour étendre de façon raisonnée l'urbanisation du village, sur une parcelle disposant des amorces de voies et de réseaux à partir du lotissement voisin. Leur parcelle présente de plus l'avantage important de créer une circulation fluide, avec deux sorties, évitant le centre village.

RÉPONSE DE LA CCHF :

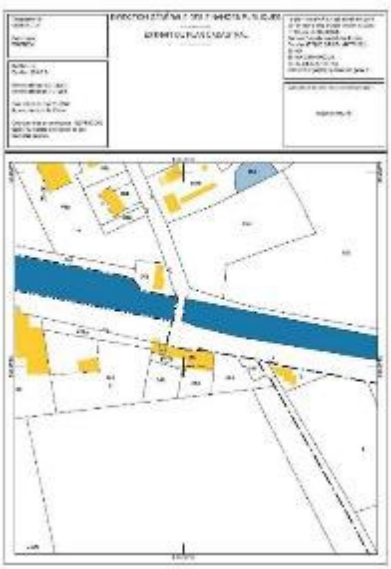
La consommation foncière du PLUi est limitée et le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères est atteint avec la zone AUH de la rue de l'Est. La CCHF propose de ne pas retenir cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé, l'étalement urbain est à proscrire

OBS E148-2– Yvan LEMOINE

Date de dépôt : Le 08/02/2022

Je me permets de vous adresser ce courrier concernant un beau terrain familial situé à Warhem, défini comme agricole dans l'ancien PLU. Ce terrain appartient à ma maman, pour qui je dépose ce dossier auprès de vous. Ce terrain se situe rue de l'Est (V.C. 7) en face d'une très grande zone de camping avec mobil home qui s'étend de plus en plus, à l'intersection des routes menant au village de Warhem et de la route de la Colme. Étant donné l'extension du village de Warhem et de la zone de camping, ce qui laisse plus de possibilités en urbanisme, j'aimerais savoir si vous jugez possible son passage en zonage en zone UB constructible. Ce changement de zone permettrait à l'avenir de pouvoir faire profiter au village de ce terrain très beau et bien exposé, pour des habitats.





RÉPONSE DE LA CCHF :

La parcelle est située en dehors de la zone urbanisée de la commune. Son classement serait considéré comme de l'étalement urbain. Cette parcelle est située dans la zone agricole. La CCHF propose de ne pas retenir cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : Avis partagé, l'étalement urbain est à proscrire

AVIS FAVORABLE

OBS @245-1 Pierre BOUTTEMY, Maire de Warhem

Date de dépôt : Le 14/02/2022

Objet : Observations sur le projet PLUi de la CCHF

Ce PLUi est attendu avec une grande impatience. Cela fait plus de 6 ans que les concertations ont démarré. Pendant ce temps-là, la population des communes diminue, des classes ferment Ce PLUi est un bel exemple de co-construction entre les 40 communes de la CCHF qui défendent leur territoire et la ruralité sur toutes leurs facettes. À noter que 19 d'entr'elles sont en RNU car leur POS est caduc depuis le 1 janvier 2021L'habitat, l'économie et l'environnement sont pris en compte avec leurs contraintes associées et imposées Assurer et développer l'emploi de proximité est un atout majeur Offrir des logements avec les services associés à une population demandeuse de pouvoir s'installer dans des zones avec une bonne qualité de vie est primordiale Outre l'emploi, les zones économiques permettent de limiter les déplacements Domicile/Travail et génèrent des retombées fiscales Il faut déplorer les densités qui nous sont imposées. Une densité de 20 /25 logements à l'hectare n'est pas adaptée pour une zone rurale comme la notre

RÉPONSE DE LA CCHF : Cette observation n'appelle pas de commentaires.

35. WATTEN

RENSEIGNEMENT ET AVIS

OBS R209-1 (WATT-A-10) - MILLAN

Le 19/01/2022 : Le contributeur est venu chercher des renseignements sur les zones classées UD2b.

RÉPONSE DE LA CCHF : Cette observation n'appelle pas de commentaires.

OBS R211-1 (WATT-A-12) - WATTEN

Le 10/02/2022 : Le contributeur est venu chercher des renseignements sur les parcelles A 316 et 317 classée en AP, indique avoir réalisé par le passé des digues de protection d'inondations des espaces aval, il cherche des aides financières pour l'entretien de ces digues.

RÉPONSE DE LA CCHF : Cette observation n'appelle pas de commentaires car elle n'est pas du ressort du PLUi.

OBS R218-1 (WATT-A) - ZEGERSCAPPEL,

Le 19/01/2022

Le contributeur est venu chercher des renseignements sur le classement des parcelles en zone AUH2 qui ont fait l'objet de modification depuis l'arrêt de projet du 6 juillet 2021, Le contributeur précise qu'il déposera une contribution sur le registre dématérialisé,

RÉPONSE DE LA CCHF : Cette observation n'appelle pas de commentaires.

OBS R524-1 (WATT-A-a) – Michel ET R525-1 (WATT-A-b) - Christian - WATTEN

Le 27/01/2022 : renseignements sur le PLUi, et particulièrement sur WATTEN

N'appellent pas de réponse

ZONES INONDABLES

OBS R58-1 (WATT-A-4), R212-1 - R443-1 (WATT-A-13),

Renseignements divers

N'appellent pas de réponse

OBS R531-1 (WATT-A-20) - CARRE DESMARESCAUX - WATTEN

Le 21/02/2022

Je conteste les limites de la zone identifiée inondable intégrant le siège de mon exploitation sur les parcelles A1374 & 1375.Je souhaite une révision de la localisation de la zone inondable. Document : REG WATTEN DP 21janv2022 contrib19.pdf, page 1 sur 1

1. 

RÉPONSE DE LA CCHF :

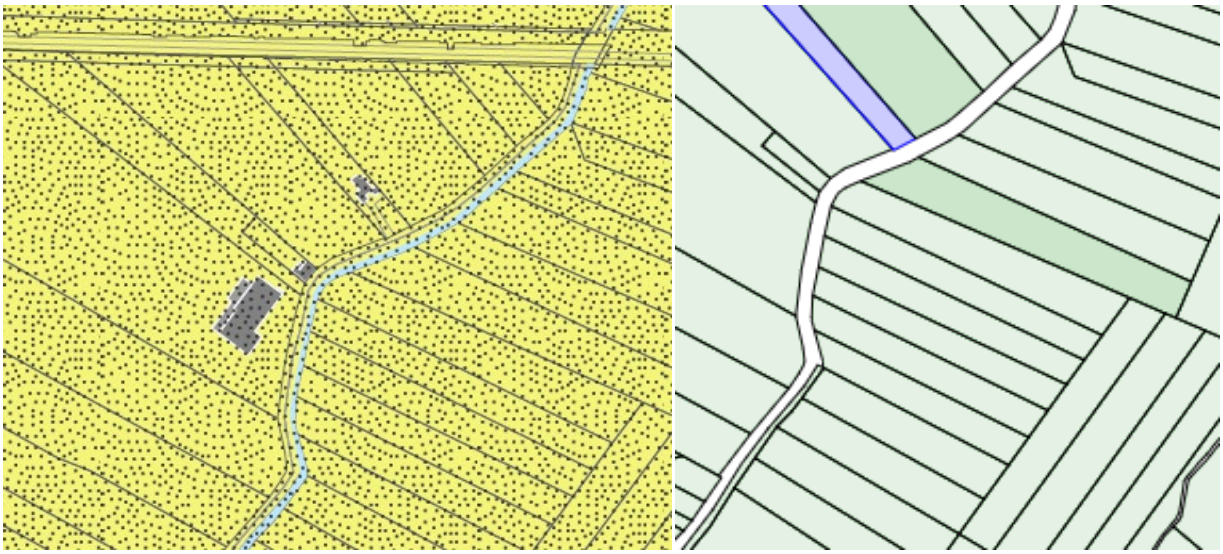
La carte des zones potentiellement inondables est fournie par les services de l'Etat dans le cadre du porter à connaissance. Le PLUi n'a pas vocation à modifier ces cartes.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R533-1 (WATT-A-22) - Elodie - WATTEN

Le 21/02/2022,

Agricultrice en cours de diversification, le PLUi stoppe mes projets de développements. En effet alors que mes bovins arrivent dans quelques semaines, je me rends compte qu'il me sera impossible de construire une habitation sur le siège de mon exploitation sis 113 RUE DE MILLAM à WATTEN, en effet le siège de mon exploitation se trouve inclus dans la zone inondation pied de coteaux et aléas inondation Yser.



RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone agricole prévoit la construction à usage d'habitation, à condition qu'elle soit indispensable à l'activité agricole (présence permanente nécessaire au fonctionnement de l'exploitation) et implantée à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux bâtiments de l'exploitation. Cela est soumis à l'avis de la CDPENAF.

La doctrine Pied de coteaux n'empêche pas la construction des habitations mais prescrit des adaptations du bâti en fonction du niveau d'aléa.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R35-1 - ELODIE - WATTEN

Organisme : Exploitant agricole

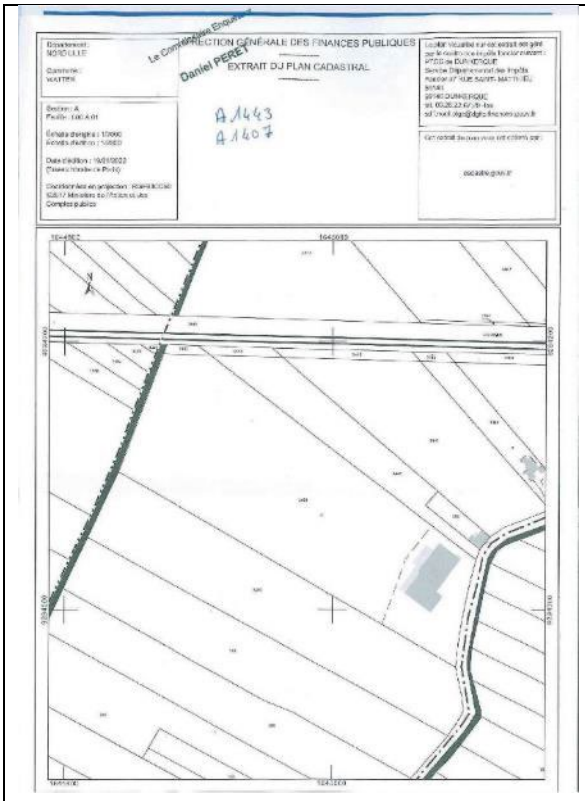
Date de dépôt : Le 19/01/2022

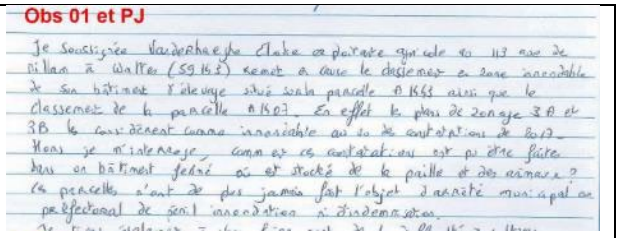
Objet :zone inondable

L'exploitant agricole ne comprend pas comment les parcelles A 1407 et 1443 sur la commune de WATTEN sont classées inondables, notamment l'emprise du bâtiment d'élevage (engraissement de bovins à viande) sur la parcelle A1443. Il précise que le sol du bâtiment d'élevage ne s'est jamais retrouvé sol sous l'eau, à ce titre ses parcelles n'ont pas fait l'objet d'arrêté de péril, ni d'aucune demande d'indemnisation auprès de son assurance. Il demande une révision de requalification de ses deux parcelles.

Objet : Contestation zonage

Document : Registre WATTEN CADASTRE 1443 et 1407.pdf, page 1 sur 1





RÉPONSE DE LA CCHF :

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'Etat. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

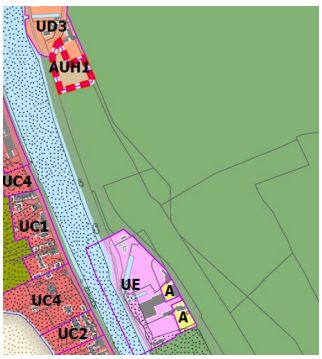
COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

CHANGEMENT DE CLASSEMENT

OBS R210-1 (WATT-A-11) - WATTEN

Le 10/02/2022

M. Le Maire souhaite que les parcelles B1492, 1517, 1646 secteurs de « l'ERMITAGE » soient classées urbanisables, Pièce jointe : plan cadastral,



RÉPONSE DE LA CCHF :

L'intérêt environnemental de la zone n'est pas propice à son urbanisation. C'est une parcelle boisée. (voir ci-dessous)



COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R533-2 (WATT-A-22) - Elodie - WATTEN

Le 21/02/2022

L'ensemble de mes terres à proximité immédiate (voir obs précédente) se trouve inclus dans les mêmes zonages m'interrogent ainsi sur la viabilité de ce nouvel atelier et plus largement de mon exploitation. Je souhaite que le règlement du PLUi me permette de construire mon habitation de façon surélevée afin de parer au faible risque d'inondation.

RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone agricole prévoit la construction à usage d'habitation, à condition qu'elle soit indispensable à l'activité agricole (présence permanente nécessaire au fonctionnement de l'exploitation) et implantée à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux bâtiments de l'exploitation. Cela est soumis à l'avis de la CDPENAF.

La doctrine Pied de coteaux n'empêche pas la construction des habitations mais prescrit des adaptations du bâti en fonction du niveau d'aléa.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

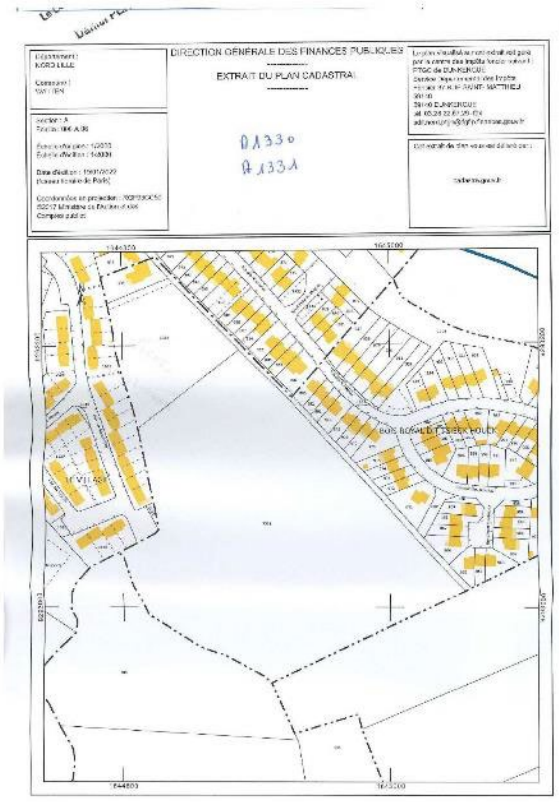
OBS R36-1 (WATT-A-1) - ELODIE

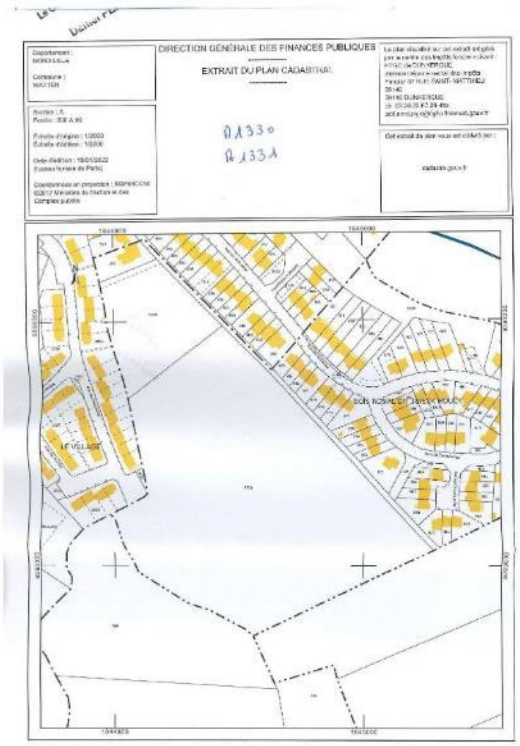
Date de dépôt : Le 19/01/2022

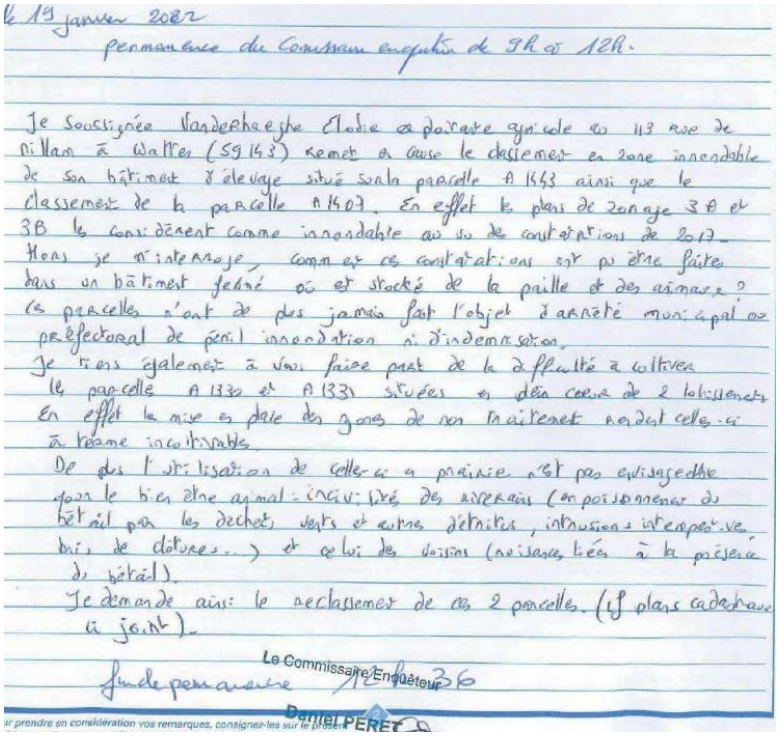
Objet :reclassification du zonage d'une parcelle

Observation : L'exploitant agricole expose sa difficulté pour exploiter les parcelles A1330 et 1331 sur la commune de WATTEN. Il précise qu'elles sont enclavées entre deux zones pavillonnaires, les contraintes liées à la proximité des habitations ne permet plus la culture céréalière. À ce titre il demande un reclassement des parcelles afin qu'elles trouvent un nouveau développement, notamment en zone constructible.

Document : WATTEN RegPapier cont1 page3-3.pdf, page 1 sur 1







Le 19 janvier 2022
permanence du Commissaire enquêteur de 9h à 12h.

Je Soussignée Vanderhaeghe Marie agricultrice au 113 rue de Millam à Watten (59143) remet en cause le classement en zone inondable de son bâtiment d'élevage situé sur la parcelle A 1443 ainsi que le classement de la parcelle A 1407. En effet le plans de zonage 3A et 3B les considèrent comme inondable au vu des constatations de 2017. Hors je n'interroge, comment ces constatations ont pu être faites dans un bâtiment fermé où est stocké de la paille et des animaux ? Ces parcelles n'ont de plus jamais fait l'objet d'arrêté municipal ou préfectoral de péril inondation ni d'indemnisation.
Je tiens également à vous faire part de la difficulté à cultiver la parcelle A 1330 et A 1331 situées en plein cœur de 2 lotissements. En effet la mise en place des gares de ramassage rendent celle-ci en réalité inexploitables.
De plus l'utilisation de celle-ci en prairie n'est pas envisageable pour le bien être animal : incivilité des riverains (empoisonnement du bétail par les déchets verts et autres détritus, intrusion : intempestive, bris de clôtures...) et celui des voisins (nuisances liées à la présence du bétail).
Je demande ainsi le déclassement de ces 2 parcelles. (cf plans cadastraux ci joint).

Le Commissaire Enquêteur
Fin de permanence
Daniel PERET

RÉPONSE DE LA CCHF : Cette demande contribue à la consommation foncière.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @368-1 - DRIEUX

Date de dépôt : Le 21/02/2022

Je suis propriétaire de puis 30 ans de la parcelle « A277 » lieu-dit «Lambert » situé sur la commune de Watten 59143. Je suis né sur la commune de Millam où je vis toujours et ce terrain agricole constitue le seul héritage de mes parents.

Depuis 1973, mon père puis moi avons loué cette parcelle à la même famille d'exploitants agricoles de la commune de Watten ; c'est actuellement la troisième génération de locataires qui la cultive et j'en suis très content et nous avons toujours été en bon terme. En

2018 lorsque mon locataire a cédé son exploitation à son fils, jeune agriculteur, j'ai ainsi soutenu l'installation de ce dernier. Il est important pour moi que cette terre demeure un terrain agricole et continue à être exploitée par un agriculteur local.
J'estime qu'en 30 ans, ma famille et moi avons démontré, à la fois qu'il était important pour nous et de protéger nos terres agricoles et de soutenir les exploitants locaux.
Par conséquent, je ne comprends pas ce qui justifie le changement de catégorisation de ma parcelle, « A277 » lieu-dit «Lambert », commune de Watten 59143, et je souhaite qu'elle reste classée en catégorie « A » comme elle l'est depuis plus de 30 ans.
Mr Drieux Jean-Noël

RÉPONSE DE LA CCHF :

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

36. WEST-CAPPEL

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

OBS O123-1 -
Date de dépôt : Le 03/02/2022
Demande de renseignements sur OAP UD3 à West-Cappel

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

OBS R263-1 (HOND-A-16) - Mr et Mme SCHRAEN Maurice - WEST-CAPPEL
Date de dépôt : Le 15/02/2022
Mr et Mme SCHRAEN sont venus consulter le règlement du PLUi pour connaître les règles d'implantation des constructions en zone UD 3

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires (voir règlement).

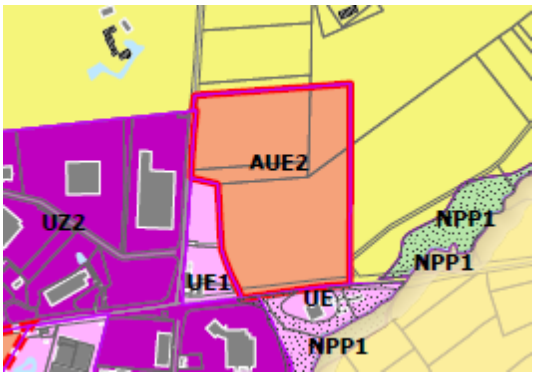
37. WORMHOUT

PAPAG AUE KRUYSTRAETE

OBS R306-1 (WORM-A-R16) - Christophe

Date de dépôt : Le 17/02/2022

Observation : Mr DECONINCK Christophe, après consultation des plans du PLUi AUE2 au niveau de la Kruystraete à Wormhout, est contre ce projet qui lui prend une partie de la parcelle qu'il exploite.



RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

OBS R312-1 (WORM-A-R22) - Patrick

Observation : SECQ Patrick je ne suis pas favorable à l'extension route d'Herzeele à cause de l'étalement de la commune sur la route

Résumé de l'observation : Monsieur SECQ n'est pas favorable à l'étalement urbain induit par la zone AUE en entrée d'agglomération

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

OBS @408-1 - DECONINCK CHRISTOPHE ET ADRIEN - Wormhout

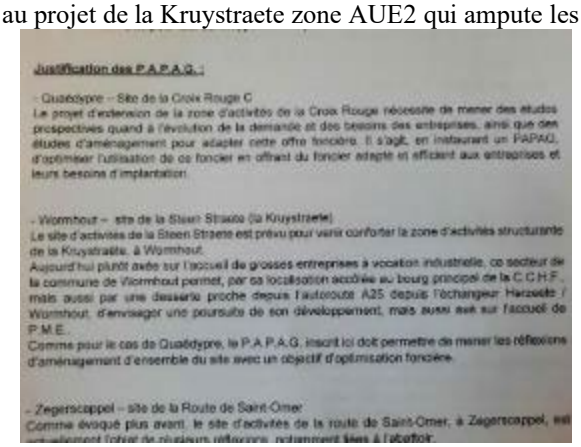
Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : CONTRE LE PLUI

Observation : Ma contribution à l'enquête publique, concerne la zone AUE2, zone de la Steenstraete, KRUYSTRAETE (ci joint plan)

Est-ce que le projet est d'anéantir l'agriculture Wormhoutoise ? Je m'oppose à votre projet, qui est de réduire ma surface cultivable, de plus de 4 HA, ainsi que de mon voisin (surface totale d'emprise: plus de 9HA). Cela met en danger la pérennité de mon exploitation agricole. Vos projets ne permettent pas à la nouvelle génération de reprendre la suite logique !!Notre Agriculture locale doit-elle faire les frais de votre développement industriel ?? En pièce jointe, je vous cite " l'accueil de GROSSES ENTREPRISES A VOCATION INDUSTRIELLE"

Résumé de l'observation : S'oppose au projet de la Kruystraete zone AUE2 qui ampute les terres agricoles de plus de 9ha


Justification des P.A.P.A.G. :

- Quaëdypre – Site de la Croix Rouge C

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Croix Rouge nécessite de mener des études prospectives quand à l'évolution de la demande et des besoins des entreprises, ainsi que des études d'aménagement pour adapter cette offre foncière. Il s'agit, en instaurant un PAPAG, d'optimiser l'utilisation de ce foncier en offrant du foncier adapté et efficient aux entreprises et leurs besoins d'implantation

- Wormhout – site de la Steen Straete (la Kruystraete)

Le site d'activités de la Steen Straete est prévu pour venir conforter la zone d'activités structurante de la Kruystraete, à Wormhout.

Aujourd'hui plutôt axée sur l'accueil de grosses entreprises à vocation industrielle, ce secteur de la commune de Wormhout permet, par sa localisation accolée au bourg principal de la C.C.H.F., mais aussi par une desserte proche depuis l'autoroute A25 depuis l'échangeur Herzeele / Wormhout, d'envisager une poursuite de son développement, mais aussi axé sur l'accueil de P.M.E.

Comme pour le cas de Quaëdypre, le P.A.P.A.G. inscrit ici doit permettre de mener les réflexions d'aménagement d'ensemble du site avec un objectif d'optimisation foncière.

- Zegerscappel – site de la Route de Saint-Omer

Comme évoqué plus avant, le site d'activités de la route de Saint-Omer, à Zegerscappel, est

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire, la question de la consommation du foncier sera débattue par ailleurs

OBS R446-1 (WORM-A-R25) - Olivier
Date de dépôt : Le 21/02/2022

Monsieur CARON Olivier dépose un courrier concernant le projet de zone AUE2 Krystraete à Wormhout

Je suis agriculteur sur une exploitation agricole de 53 hectares.je suis locataire d'une partie de la parcelle sur la commune de Wormhout nommée AUE2 sur les nouveaux plans présentés dans le cadre du PLUi.

Vous comprendrez mon mécontentement, il s'agit d'une belle parcelle de 11 ha, de bonnes terres très légères, me retirez autant de surfaces agricoles sur mes 53 ha représente énormément pour moi avec une augmentation des charges de structure, aussi avec un revenu évidemment diminué entrainant des inquiétudes sur l'avenir. Vous comprendrez aussi que dans le cas où mes terres seraient perdues, je souhaiterais récupérer une surface en terres équivalente.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

ZONE AUH PAPAG

OBS R228-1 (BOLL-A-5) - - Wormhout, OBS E257-1 - Frdric, OBS C329-1 (BERG-B-11) - FRÉDÉRIC - WORMHOUT
Date de dépôt : Le 12/02/2022, Le 15/02/2022
Par la présente, nous venons vers vous concernant l'avis d'enquête publique de la Communauté de Communes des Hauts de Flandres concernant le PLUI.
Suite à notre passage en Mairie, nous avons appris qu'un projet de lotissement était lancé dans notre secteur AUH1 PAPAG, site du chemin de Winnezeele et nous souhaiterions donc nous positionner dès à présent.
Nous sommes propriétaires des parcelles 60/ 61/ 62 et 63 située 445 chemin de Winnezeele à Wormhout Nous tenons à vous informer des différentes démarches que nous avons déjà entrepris auprès de M. Jean Pierre Desplanque, l'actuel propriétaire du champ qui nous entoure, afin de pouvoir acheter une parcelle de terrain à l'arrière de notre propriété Démarches, qui à ce jour, n'ont pas eu de retour.
Nous souhaiterions acquérir une parcelle de 736 m² et voir davantage, dans le prolongement de notre terrain afin de garder notre tranquillité par rapport au projet à venir. Nous vous remercions de bien vouloir acter notre demande et de nous tenir informer de l'évolution des projets sur cette zone. En annexe
- Courriers à Mr Desplanque de 2018 et 2020 - Zone AUH1 concernée- Repérage sur plan de notre projet d'achat de terrain"



Résumé de l'observation : Les propriétaires des parcelles 60/ 61/ 62 et 63 situées 445 chemin de Winnezeele à Wormhout, mitoyennes à la zone AUH1 PAPAG, site du chemin de Winnezeele, souhaiteraient pouvoir acquérir une parcelle d'environ 736 m2 à l'arrière de leur propriété , dans le prolongement de leur terrain afin de garder leur tranquillité par rapport au projet à venir.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'est pas du ressort du PLUI de gérer la vente des parcelles entre propriétaires privés.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

ABATTOIR

OBS R418-1 (HOYM-A-10) - Bernard
Date de dépôt : Le 21/02/2022
Objet : Abattoir : existant sur Zegerscappel et projet sur Wormhout
Observation : Mr TIMMERMAN Bernard Directeur de l'abattoir de Zegerscappel

Je suis directeur d'un abattoir multi-espèces implanté depuis 1956 sur Zegerscappel. J'ai appris qu'un projet d'abattoir est en cours au lieudit Kruystraëte à Wormhout.
Je ne comprends, dans le contexte actuel, le projet d'implantation d'un abattoir à Wormhout. Depuis des années plusieurs abattoirs de la région ont été fermés (Dunkerque, Hazebrouck, St Omer, Boulogne, Lille, Calais). Cette implantation aura pour conséquences, la fermeture de mon établissement à court terme

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : La CCHF aurait pu apporter des précisions sur le projet d'abattoir à Wormhout.

PATRIMOINE

OBS R258-1 (HOND-A-14) - LEFEBVRE Jean-Pierre – Wormhout, R453-1 (WORM-A-R32) - Jean-Pierre
Date de dépôt : Le 15/02/2022
Mr et Mme Lefebvre sont propriétaires d'un ensemble bâti sis 103 chemin de Rubrouck à Wormhout et cadastré section AE n°28 pour 7 642 m2. Située en zone UD4 au PLUI, cette propriété se compose d'une habitation avec son terrain d'agrément, entièrement cernée d'une zone arborée dépendant d'un espace boisé à conserver. Ledit espace dépendait originellement d'un secteur boisé plus important mais qui du fait de l'urbanisation alentour, demeure seul soumis au classement d'espace boisé.
Le surplus de la zone a été déboisé sans opposition de l'ABF, pour laisser place à un lotissement de 70 maisons, à la création d'un site de l'Afeji, à la construction d'une salle de sport avec un grand parking, à l'agrandissement d'un collège et plus récemment à la construction d'une immeuble habitation en mitoyenneté de la parcelle AE 28. La partie boisée de la parcelle AE 28 est composée d'essences courantes et de grandes hauteurs.
Ayant souffert d'élagages sauvages réalisés par le passé, certains de ces arbres sont malades et constituent un risque pour la sécurité publique. L'espace boisé originel ayant été réduit à une portion congrue correspondant à la propriété de Mr et Mme Lefebvre, ces derniers demandent de sortir du classement au même titre que les propriétés riveraines qui ont déboisé sans contrainte administrative pour artificialiser les sols.
Résumé de l'observation : Demande à ce que l'ensemble bâti sis 103 chemin de Rubrouck à Wormhout et cadastré section AE n°28, situé en zone UD4 au PLUI, ne soit plus classé en espace boisé à conserver.
Pièce(s) jointes(s) : dossier explicatif détaillé argumenté



Aussi, pour tous ces motifs il est demandé
- La qualification inadéquate de notre parcelle en « espace boisé à protéger », car devenue enclavée dans une zone devenue hautement urbanisée,
- Le risque inhérent à la fragilité des arbres anciens maltraités et l'augmentation des aléas climatiques;
- Mais aussi à l'intérêt de favoriser le « recyclage foncier » en centre-ville,

Nous demandons que notre parcelle devienne totalement constructible, au même titre que toutes les autres parcelles contiguës.
Date de dépôt : Le 21/02/2022

LEFEBVRE Jean-Pierre, dépôt d'une note n°2 , complémentaire à ma note déposée le 15/02/2022 . Par cette note complémentaire Monsieur Lefebvre demande que soit au moins reconnu et accepté le rapprochement des deux sous-parcelles actuellement constructibles sur notre parcelle (rapprochement matérialisé par des pointillés jaunes sur le schéma) pour n'en former qu'une seule et permettant une construction avec accès sur le chemin du Rubrouck



RÉPONSE DE LA CCHF :

L'espace boisé classé n'empêche pas l'entretien, l'abattage des sujets qui menacent les biens et les personnes ou qui sont malades. Toute intervention doit être déclarée en mairie. La construction reste possible aux endroits non boisés, des arbres peuvent être également replantés à d'autres endroits de la parcelle en cas d'abattage.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R305-2 (WORM-A-R15) - Jean Pierre

Date de dépôt : Le 17/02/2022

Objet : PLUi Wormhout, contestation zonage

Observation : Mr DESPLANQUE Jean Pierre dépose ce jour 17 février 2022 un dossier concernant le PLUi de Wormhout. Ce dossier comprend 5 pages explicatives et 10 pièces jointes Extrait du dossier joint par le commissaire enquêteur :

J'en viens maintenant à ma deuxième (et dernière I) revendication :

Le PLUI se propose de protéger des secteurs bâtis au titre de l'article L 151-19... PJ10. Et, bien-sûr, mon habitation principale et son annexe seraient visées... (626 et 690 rue du 8 Mai).

À l'origine, il s'agissait du site du château DE CARPENTRY et de la ferme du château, mais ce château a été détruit dans les années 1960...Qui peut revendiquer un toit de chaume en 2022 ? On pourrait dire que c'est joli...Mais à tous ceux qui croient que cl est fonctionnel, je répondrais : Dans le parc arboré, le toit de chaume est le repère des rongeurs et bestioles en tous genres : souris, rats, chauves-souris fouines, corbeaux ... Le toit se recouvre de mousses, le chaume pourrit, lentement mais sûrement, et à chaque coup de vent ou averse de pluie, toutes ces saletés descendent par terre... Car, il n'y a jamais de gouttières à un toit de chaume... Ce qui veut dire que le lendemain de la pluie, il goutte encore ! ... Et, on rentre chez soi dans le mouillé... Pour terminer, j'ajouterais qu'on doit couper le chauffage (au fioul) la nuit de peur que e un incendie se déclare...À mon âge, je dis aux décideurs : ne vivez pas votre vie par procuration. Il faut être bien dans sa peau ; c'est le secret du bonheur...Quant aux bâtiments qui ont un certain charme, ils ne sont pas voués nécessairement à la destruction.

En plus, toute modification est déjà soumise à un accord des services de l'urbanisme. Faut-il encore en rajouter ? , donner du grain à moudre à l'architecte des monuments historiques, rajouter des contraintes au voisinage ?Classer 11 propriétés supplémentaires, va rendre la vie impossible aux Wormhoutois.

Monsieur le Maire devrait en savoir quelque chose après tous les problèmes rencontrés avec l'architecte ... (Mairie en attente de transformation, garage près du pont...) A l'heure où les économies d'énergies deviennent prioritaires, il serait malvenu de vouloir privilégier le passé dans son état. Il n'est pas question non plus de le détruire, mais de l'adapter aux normes et techniques actuelles de sorte qu'il soit aussi performant que le neuf ... C'était mon avis

Résumé de l'observation : Le PLUI se propose de protéger des secteurs bâtis au titre de l'article L 151-19... PJ10 A ce titre une habitation doit-elle conserver son toit de chaume ? Ce matériau couteux à l'entretien n'est plus compatible avec les contraintes actuelles de consommation énergétique voire d'hygiène et de sécurité. Une rénovation avec un autre matériau est-elle envisageable ?

RÉPONSE DE LA CCHF :

La CCHF confirme le maintien des deux secteurs bâtis à protéger. Le plan de zonage sera mis en cohérence avec le rapport de présentation.

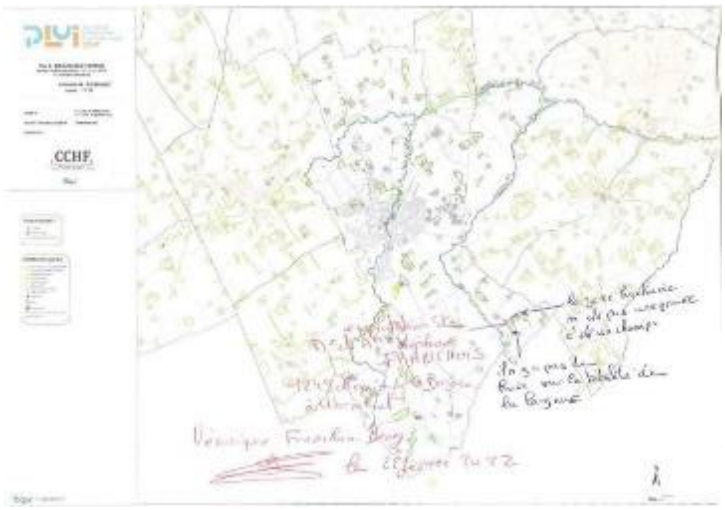
COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

OBS @456-1 - Véronique - Wormhout

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Objet : Erreurs dans le plan 2:repérage du patrimoine de la commune de Wormhout

En pièce jointe la correction des anomalies constatées sur le repérage du patrimoine de la commune de Wormhout.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Les informations seront vérifiées et rectifiées si nécessaire.

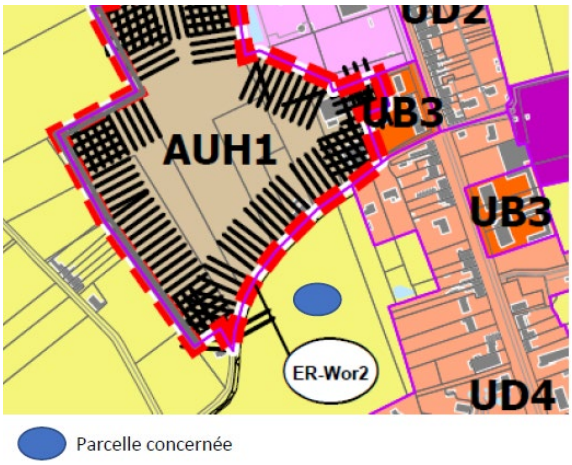
COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

EMPLACEMENT RESERVE

OBS R95-1 (WORM-A-R10) -

Date de dépôt : Le 01/02/2022

Mr Francis HEMELSDAEL propriétaire de la ZB 30 à Wormhout, demande que l'élargissement de la route ne se fasse pas de son côté mais côté AUH (préservation du drainage)



Parcelle concernée

RÉPONSE DE LA CCHF :

L'emplacement réservé est mis du côté sud pour permettre l'élargissement de la chaussée. De l'autre côté, du bâti empêche cet élargissement. S'agissant des drains, ces derniers seront repris dans le nouveau fossé.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse. Elle souhaite que ces precisions soient apportées dans l'OAP

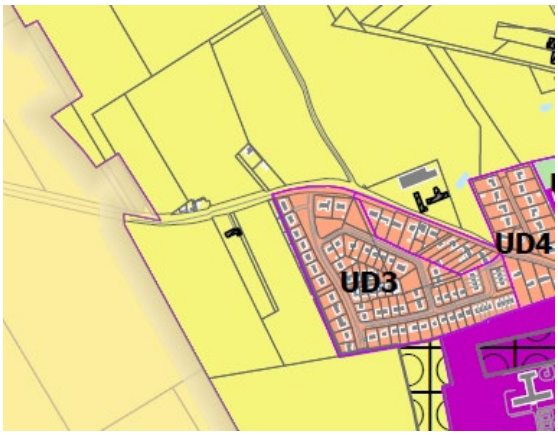
DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE

OBS R92-1 (WORM-A-R9) -

Date de dépôt : Le 01/02/2022

Résumé de l'observation : Mr Christophe VERMERSH, agriculteur demande que les parcelles ZA 0086, ZA 0127, ZA0129, ZB 0054 soient constructibles en raison de l'obligation des ZNT





RÉPONSE DE LA CCHF :

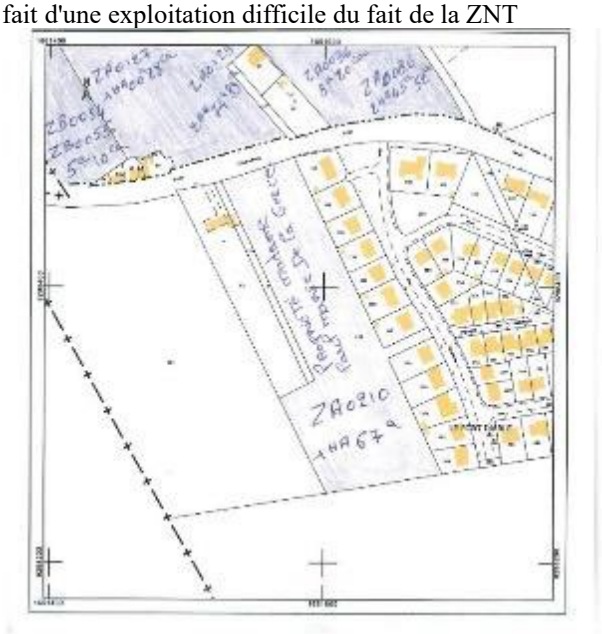
La consommation foncière est limitée et la commune n'a pas fait le choix d'un développement route d'Esquelbecq.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

OBS R92-2 (WORM-A-R9) -

Date de dépôt : Le 01/02/2022

Résumé de l'observation : Mr Christophe VERMERSH, agriculteur demande classement de la ZA 0210 en zone constructible du fait d'une exploitation difficile du fait de la ZNT



RÉPONSE DE LA CCHF :

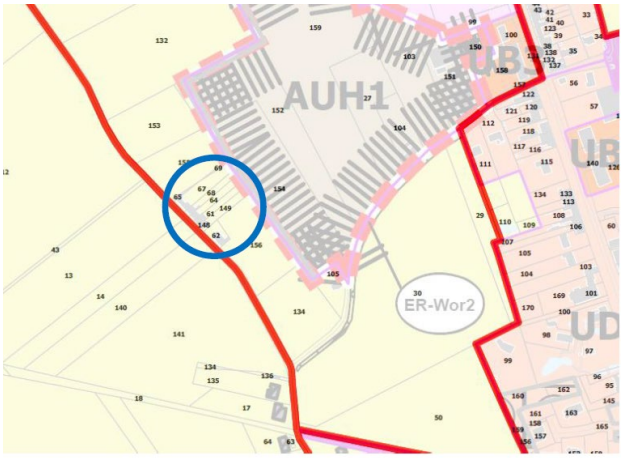
La consommation foncière est limitée et la commune n'a pas fait le choix d'un développement route d'Esquelbecq.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

OBS R490-1 (BOLL-A-24) - Samantha - Wormhout

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Je demande que les parcelles situées entre le 634 et 584 rue verte en arrière du lotissement en cours de réalisation "site de la rue Denbanck" puissent être classées en zone constructible.



RÉPONSE DE LA CCHF :

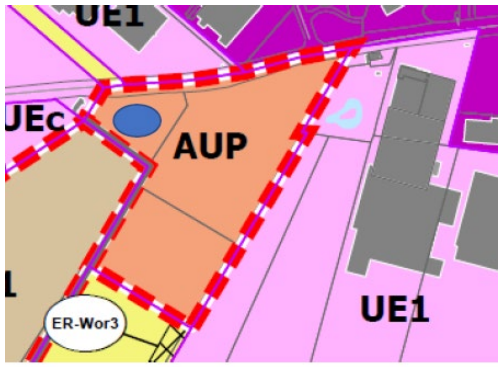
Compte tenu de la continuité urbaine de cet îlot d'habitations avec la zone AUH1, il est proposé de classé cet îlot en zone UD1.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

CONTESTATION DE ZONAGE

OBS @133-1 - ROHART OLIVIER - Wormhout
Date de dépôt : Le 07/02/2022

Nous, Société Rohart Invest&Trading sommes propriétaire de la parcelle 268 située route d'Herzeele à Wormhout.
Nous avons déposé un permis de construire N°PC 59663 21 A0021 qui nous a été accordé le 12 octobre 2021.Mais notre projet n'étant pas définitif car n'ayant pas tous les tenants et aboutissants nous demandons que le terrain reste en Zone économique pour pouvoir apporter des modifications dans le temps.
D'ailleurs nous nous posons la question du bien fondé de basculer un terrain en pleine zone Industrielle de la Kruystraete de Wormhout en Zone d'Utilité Publique. Nous demandons donc le maintien de ce terrain en zone économique. Olivier Rohart
Résumé de l'observation : Un permis de construire pour un projet économique a été accordé le 12 octobre 2021 sur la parcelle 268 route d'Herzeele à Wormhout. Or cette parcelle est reclassée en Zone d'Utilité Publique. Il est demandé le maintien de ce terrain en zone économique.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Compte tenu de l'autorisation d'urbanisme délivrée, il est proposé de reclasser la parcelle en UE1.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

OBS R305-1 (WORM-A-R15) - Jean Pierre
Date de dépôt : Le 17/02/2022
Objet : PLUi Wormhout, contestation zonage

Observation : WORMHOUT Mr DESPLANQUE Jean Pierre dépose ce jour 17 février 2022 un dossier concernant le PLUi de Wormhout.
Ce dossier comprend 5 pages explicatives et 10 pièces jointes
Mr DESPLANQUE Jean Pierre dépose ce jour 17 février 2022 un dossier concernant le PLUi de Wormhout . Ce dossier comprend 5 pages explicatives et 10 pièces jointes
Vous trouverez ci-après, mes observations concernant la publication du PLUI en cours. Mes remarques ne concernent que des biens wormhoutois dont mon épouse et moi sommes propriétaires.
Je reste à votre disposition pour toute demande de renseignements complémentaires.
Ce dossier comprend 5 pages explicatives numérotées de 1/5 à 5/5 et 10 pièces jointes numérotées de PJI à PJIO

WORMHOUT :
Le PLU de 2008 avait classé la totalité de la zone comprise entre la Route d' Herzeele et le Chemin de Winnezeele en zone urbanisable ... (habitat et entreprises...) PJI Aujourd'hui, le PLUI voudrait y replacer 3 hectares de zone agricole...
Historique :
Monsieur le Maire a proposé l'achat de la bande située entre les 2 rues, classée IAUe1 afin d'y construire la piscine intercommunale. Cette bande a été divisée, à sa demande et à ses frais, en trois parties : PJ2 Au Nord : 2,5 ha qui seront donnés à la CCHF pour y construire la piscine.
Au centre : 1,5 ha qui seront gardés par ra Ville de WORMHOUT.
Au Sud : 3 ha environ qui seront achetés par la CCHF.
Finalement, la CCHF a refusé d'acheter la zone Sud l...
Suite à la vente des 2 terrains à la ville, le 20 juillet 2018, le PLU a été modifié afin de garantir l'accessibilité des terrains à l'arrière : PJ3
L'accessibilité se fera par une voie unique à partir de la Route d' Herzeele.
Et les parcelles acquises ont été redécoupées afin d'assurer le passage d'une route... PJ4
Le 29 juin 2020, j'ai demandé un permis d'aménager le terrain Sud (Parcelles Z0372 et Z0375, toujours classées IAUe1) en zone pour entreprises. (PA 059663 20 A0002). Ce permis a été refusé. Demande suivante PA 05966321A001 du 16/04/21... Refusée le 24/06/21 pour manque d'accessibilité I
Actuellement, une nouvelle demande est en cours d'instruction : PA05966321A0002 du
20/08/2021. (Parcelles Z0372 et Z0375 pour 30870 m2)
Monsieur le Président de ta CCHF aurait déjà demandé à Mr le Maire d'y mettre un sursis à statuer...
Par sa lettre du 16/11/2021 : PJ5, il m'a aussi indiqué qu'il n'était pas favorable à ce permis.
Personnellement, je ne vois pas en quoi ce projet dérange ... Bien au contraire :
La CCHF vient de construire une superbe piscine, réduite foncièrement à sa plus simple expression... (Même les parkings semblent déjà insuffisants ...) Les seuls terrains disponibles à proximité seront ceux de cette zone d'entreprise. Pourquoi ne pas imaginer y mettre un restaurant, un hôtel, une salle de sports-réceptions, un bowling, des parkings, etc... On pourrait y construire le plus beau centre de loisirs sportif de la région I. Si un club de natation, de plongée, d'aquagym, etc. ... se crée autour de cette piscine, il faudra y prévoir des manifestations qui amèneront des gens de l'extérieur...
Par contre, reclasser ces 2 parcelles Z0372 et Z0375 en zone agricole relèverait d'un incroyable non-sens :
Ces parcelles ne pourraient plus satisfaire à l'agriculture locale : 3 ha coincés entre une zone d'habitations, une zone d'entreprises et une piscine, imaginons les dégâts :
Il faut d'abord prévoir une bande de 5m tout le tour incultivable soit environ 9% de la surface...
Cette requalification serait assortie d'une réserve foncière, (afin d'y prévoir la route qu'on ne veut pas me donner ! ...) J'émets des doutes sur la possibilité de réserve foncière en zone agricole... Dans ce cas, la surface agricole réduirait encore de 175 X 22 m = 3850 m2 soit 13 % de la surface ... En fin de tout, il resterait donc 100 - 22% = 78% de surface cultivable I
Un pulvérisateur fait au minimum 30m de large... et 3 ha, ce n'est pas grand-chose... Que se passera-t-il quand je pulvériserai mes patates (parfois toutes les semaines en cas de pluie...) sur ces parcelles ? . Les vents dominants de S/O ramèneront le nuage de pesticide dans le système d'aération de la piscine... Faudra-t-il évacuer la piscine ou acceptera-t-on une << contamination passive. >> de l'atmosphère, voire de l'eau ? J'invite les responsables à prévoir le plan d'évacuation adéquat...
Je ne parle pas non plus des nuisances des cultures au milieu des constructions : Boues sur les chaussées, bruits, tracteurs, pollution, etc...
Il faudrait aussi prévoir la réfection du système de drainage de ces parcelles qui a été détruit par la construction de la piscine.
Autres questions :
Pourquoi vouloir remettre en agricole mes 3 ha alors que D I HOLLANDIA (usine voisine) possède plus de 15 ha attenants à ces parcelles, classés de ia même façon IAUe1, PJI et utilisés à titre de zoo privé (oies, canards, lamas, ânes, chevaux, dromadaires, etc.) ? Il avait été dit que lui aussi se serait vu reprendre quelques ha mais... serait-ce un oubli ?
Pourquoi vouloir rajouter 9,7 ha de zone d'entreprise (AUE2) à la KRUYSTRAETE, route d'Herzeele, pris sur la zone agricole, donc à 500 m de mes parcelles ?... (PJ6 et PJ7) Ne vaudrait-il pas mieux terminer ce qui est en cours avant que d'en rajouter à un autre bout ? Lors de la réunion avec le monde agricole, il avait bien été précisé que le PLUI ne prendrait pas de terres supplémentaires aux agriculteurs locaux...
Tout cela pose questions...
Cependant, il devrait exister une solution à tous ces problèmes. J'expose cette solution :
Le PLUI prévoit 3 zones d'habitations à Wormhout : Allée des Fleurs, Rue Denbanck et Chemin de Winnezeele PJ6
La zone Allée des fleurs est comptabilisée AUHI pour 2,6 ha. J'en suis propriétaire. Actuellement, un permis d'aménager autorise la viabilisation de 0,6 ha. Les constructions ont commencé. Il reste 2 ha, classés AUHI qui ne seront pas constructibles compte-tenu de leur classement en zone boisée protégée. PJ9

La zone Chemin de Winnezeele, (attenante aux parcelles Z0372 et Z0375 qu'on veut remettre en agricole) est comptabilisée AUHI pour 6 ha. PJ7 Mon épouse en est propriétaire pour moitié. Sur cette zone, se trouve une mare d'environ ha qui recueille les eaux pluviales du lotissement de I l Hofland. PJ8. La surface de cette mare va devoir être doublée pour recevoir les eaux pluviales de la zone AUHI et il faudra aussi y ajouter 0,15 ha pour les eaux des parcelles Z0372 et Z0375, soit en tout 0,75 ha qu'on peut comptabiliser pour plus d'un hectare avec un peu de paysager... Ce plan d'eau pourra même profiter au club de pêche local !
En conclusion :
La zone (AUHI) du Chemin de Winnezeele dispose d i l ha de terrain qu'on ne construira pas.
ElIe ne disposera en fait que 5 ha constructibles.
La zone (AUHI) Allée des Fleurs dispose de 2 ha de terrain que l'on ne construira pas
On peut donc replacer ces 3 ha constructibles non utilisables sur les 3 ha qu'on voudrait remettre en agricole.
En compensation, on peut replacer en agricole, (ou autre) la mare de 1 ha et les 2 ha de zone boisée protégée.
Cette solution a l'avantage de préserver les quotas impartis...

Résumé de l'observation : Monsieur DESPLANQUE est défavorable au reclassement en zone agricole de la partie sud (3 ha) de la zone comprise entre la Route d' Herzeele et le Chemin de Winnezeele. Il considère que le maintien de cette zone en AUP, AUE, voire AUH a tout son intérêt pour la collectivité. Il argumente sa demande au travers d'une analyse du potentiel à urbaniser sur le territoire de la commune en proposant des adaptations de superficies pour les autres zones AU qui permettent de concilier sa demande et les objectifs de la CCHF sans aggraver la consommation foncière.
Pièce(s) jointes(s) : 5 pages explicatives et 10 pièces jointes









RÉPONSE DE LA CCHF :

La CCHF confirme le classement des parcelles concernées. Le permis d'aménager a fait l'objet d'un refus le 25 février 2022.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse. Il semble neanmoins qu'il y ait un retour arrière concernnat cette zone initialemebnt constructible, sans doute pour limiter la consommation fonciere, ce qui est fort louable.

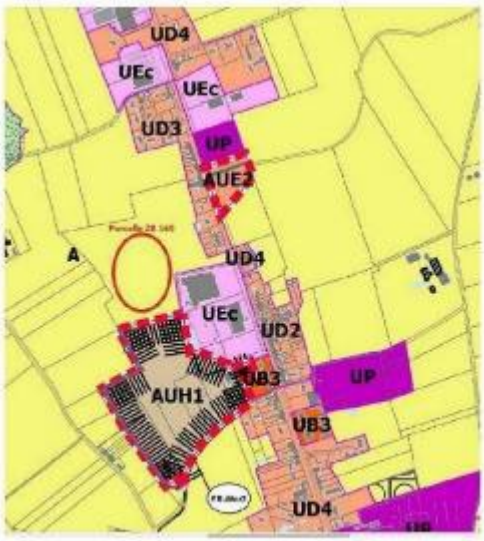
L'exploitation agricole de cette zone enclavée dans le tissu urbanisé restera t-elle-viable à terme ?

OBS C332-1 (BERG-B-13) – OBS @365-1 - CLAUDE ET EVELYNE - WORMHOUT

Date de dépôt : Le 17/02/2022, Le 21/02/2022
Observation : Schmidt-Sarels Avocats MARCOTTE - CME DE WORMHOUT Par LRAR n° 1 A 171 425 9323 9 Lille, le 16 février 2022Objet : Observations des Consorts MARCOTTE relatives au classement de la parcelle cadastrée ZB 160 en zone agricole par le projet de PLUi de la CCHF

Objet : Observations des Consorts MARCOTTE relatives au classement de la parcelle cadastrée ZB 160 en zone agricole par le projet de PLUi de la CCHF
Madame la Présidente de la commission d'enquête,
Je suis le Conseil de Monsieur et Madame Marcotte, propriétaires de la parcelle cadastrée ZB 160, sise rue de Bergues à Wormhout (59470), acquise en 2011.
En considération du classement de leur parcelle en zone A par le projet de PLUi de la Communauté de communes des Hauts de Flandres (CCHF), les Consorts Marcotte entendent vous adresser les observations suivantes :
M. et Mme Marcotte sont propriétaires par le biais de la SCI D 916 (anciennement SAS CEFRAIS) de la parcelle ZB 160 sise rue de Bergues à Wormhout (59470), achetée le 16 décembre 2010 et actuellement classée en zone 1AUe2.

PARTENORD est propriétaire d'un ensemble de parcelles contigües notamment cadastrées ZB 27, 99, 103, 150, 151, 152, 154, 158 et 159.
Les Consorts Marcotte se sont rapprochés de PARTENORD aux fins de se concerter sur la réalisation d'un projet d'habitations pour PARTENORD et d'une zone artisanale et commerciale pour leur part.
Il aurait aussi été question de réaliser une voie de circulation sur la parcelle ZB 160.
Ce projet aurait permis de faire la jonction avec le terrain du SUPER U voisin, sis sur la parcelle ZB 5 et propriété de la SCI LE PLASCH gérée par M. Marcotte, et aurait permis à PARTENORD de faire passer les réseaux d'eaux pluviales sur la parcelle ZB 160.
C'est en ce sens qu'un dossier a été déposé en préfecture en 2013 tendant à la création d'une zone à vocation artisanale et commerciale.
Le terrain a fait l'objet de fouilles archéologiques qui ont été validées.
Le projet de lotissement de PARTENORD a été validé par la Commune de Wormhout.
Toutefois, mes clients ont appris que le projet de PLUi de la CCHF déclassait leur parcelle, actuellement en zone 1AUe2, en zone agricole. Les parcelles de PARTENORD sont, pour leur part, classées en zone AUH1 :
Extrait du plan de zonage du projet de PLUi



Extrait du plan de zonage du projet de PLUi

Ce classement compromet radicalement le projet de zone artisanale, alors que le projet de PARTENORD pourra être réalisé.
C'est pourquoi les Consorts Marcotte souhaitent formuler les observations suivantes en faveur du maintien de la parcelle ZB 160 en zone constructible, et ce dans le respect du PLUi projeté :
En premier lieu, le projet en cause entrerait en parfaite cohérence avec l'axe 5 du PADD « Permettre le développement économique, artisanal et commercial ».
La configuration du projet des époux Marcotte et de PARTENORD répond très précisément à l'axe 5.1 du PADD …/…
La réalisation du projet, en continuité avec le projet de lotissement de PARTENORD assura une offre de commerces de proximité ainsi qu'une mixité fonctionnelle évidente.

En deuxième lieu, le projet s'inscrit dans le cadre de l'axe 5.3 du PADD …/…
La réalisation du projet permettra de conforter l'activité économique à proximité directe du SUPER U en accueillant des artisans et commerçants, en dehors des zones existantes.
D'ailleurs, à ce titre, la CCHF a évalué la consommation foncière destinée à répondre aux besoins du développement économique à l'horizon 2035 à hauteur de 154 hectares (PADD, p. 53). Pour rappel, le terrain d'assiette du projet des consorts Marcotte présente une superficie de 5,7 ha dont seule la moitié serait mobilisée.
Il semble que le projet des consorts Marcotte, pourtant initié en 2013, ait été « oublié » par la CCHF alors que des extensions de sites d'activités ont été prévues dans plusieurs communes (Rapport de présentation, p. 44 et 45).

En troisième lieu, le projet entrerait également en cohérence avec l'axe 6 du PADD « Accompagner le développement économique ».
Sa réalisation permettra d'éviter des frais d'acquisition de parcelles à la CCHF qui a pour ambition, selon l'axe 6.1 du PADD de « disposer d'une offre foncière publique pour pouvoir répondre aux demandes d'implantations de nouvelles activités » (PADD, p. 15).
La CCHF constate qu'en matière d'implantation d'activités économiques, le territoire est soumis à des concurrences fortes.
Elle affiche donc pour ambition de « proposer un potentiel d'implantation immédiatement disponible » (PADD, p. 15).
C'est ce que permettra le projet en question, sans engager le moindre denier public.
En quatrième lieu, cela s'inscrirait dans le respect de l'axe 10 du PADD « Faire du paysage une composante du développement économique » …/…
Vous trouverez en pièce jointe le schéma initial du projet de M. et Mme Marcotte.
Comme vous le verrez, l'artificialisation des sols qu'emporterait le projet de la SCI D 916 représenterait presque moins de la moitié de la surface totale de la parcelle ZB 160.
Mes clients croient utiles de préciser que le projet pourrait conserver encore davantage d'espaces naturels, si nécessaire et en concertation avec la CCHF et la commune de Wormhout.

CONCLUSIONS
Le classement de la parcelle ZB 160 en faveur d'un zonage de nature à permettre la réalisation du projet des époux Marcotte s'inscrirait en parfaite cohérence avec le PADD de la CCHF et apporterait une plus-value au tissu économique et social local.
Dans ce contexte, mes clients souhaitent maintenir un zonage constructible sur au moins une partie de leur parcelle, dans le strict respect du PLUi et des objectifs de développement durable, et demeurent ouverts au dialogue afin d'envisager les possibilités d'un classement pragmatique et soucieux de l'environnement.
Cette décision serait également respectueuse de la situation de M. et Mme Marcotte, qui s'investissent, y compris financièrement, depuis 30 ans pour le développement économique local et qui voient aujourd'hui leur projet, au demeurant bénéfique pour l'économie locale, menacé alors que le projet de PARTENORD, avec qui ils sont en concertation depuis plusieurs années, pourra être réalisé.
Je vous remercie ...
Résumé de l'observation : En considération du classement de leur parcelle en zone A par le projet de PLUi de la Communauté de communes des Hauts de Flandres (CCHF), les Consorts Marcotte entendent vous adresser les observations suivantes : M. et Mme Marcotte sont propriétaires par le biais de la SCI D 916 (anciennement SAS CEFRAIS) de la parcelle ZB 160 sise rue de Bergues à Wormhout (59470), achetée le 16 décembre 2010 et actuellement classée en zone 1AUe2. PARTENORD est propriétaire d'un ensemble de parcelles contigües notamment cadastrées ZB 27, 99, 103, 150, 151, 152, 154, 158 et 159. Les Consorts Marcotte se sont rapprochés de PARTENORD aux fins de se concerter sur la réalisation d'un projet d'habitations pour PARTENORD et d'une zone artisanale et commerciale pour leur part. Toutefois, mes clients ont appris que le projet de PLUi de la CCHF déclassait leur parcelle, actuellement en zone 1AUe2, en zone agricole. Les parcelles de PARTENORD sont, pour leur part, classées en zone AUH1 : Ce classement compromet radicalement le projet de zone artisanale, alors que le projet de PARTENORD pourra être réalisé. C'est pourquoi les Consorts Marcotte souhaitent formuler les observations suivantes en faveur du maintien de la parcelle ZB 160 en zone constructible

RÉPONSE DE LA CCHF :

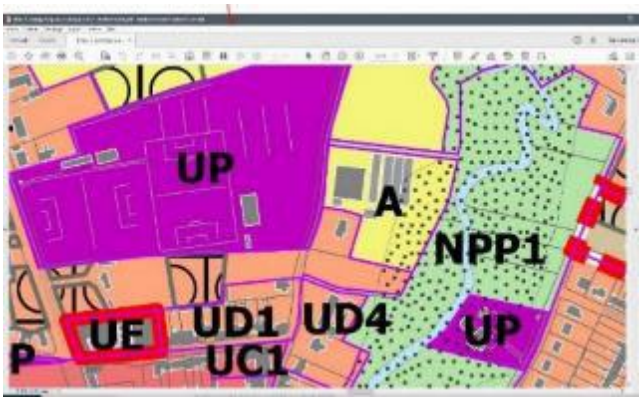
Ce projet n'a pas été retenu dans le cadre de la concertation préalable, dans la mesure où depuis 2013 aucune avancée n'a été constatée sur ce dossier. La consommation foncière est limitée pour le territoire et des choix ont donc été faits. D'autres sites sont également concernés par des déclassements.

Le SCoT considère la commune de Wormhout comme une zone commerciale périphérique relais et n'autorise qu'un confortement sans foncier supplémentaire.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse argumentée..

OBS @370-1 - Nicole - Wormhout382. , OBS @371-1 - NICOLE - WORMHOUT
Date de dépôt : 21/02/2022, Le 21/02/2022
Objet : Observations concernant le plan de zonage
Le plan de zonage du dernier PLUI fait apparaître sur la commune de Wormhout, entre la parcelle ZI 103 et 0320 une bande de terrain en extension de la zone Nppl,
Nous pourrions comprendre cette bande comme une voirie à venir donnant accès à la Candaele Straete, ce qui nous amène au constat suivant :

Pourquoi cette voie en zone UD4 sur une parcelle identifiée dans le PLUI Worm-16-RU (zone privée destinée au logement) alors qu'en parallèle, à courte distance, une extension de la parcelle 0013 en une bande rectiligne, largeur d'une voie, est identifiée donnant accès à la Candaele Straete ? (Voir ci-joint fichiers plan 2 et zonage 2)
Si cette voie d'accès bordant la Zl103 devait être confirmée, ce que nous ne souhaitons pas, quelle en serait la largeur ? Son tracé pourrait-il mordre sur la parcelle 0320 de la même propriété (voir fichier planl ci-joint) ?







Résumé de l'observation : Le plan de zonage du dernier PLUI fait apparaître sur la commune de Wormhout, entre la parcelle ZI 103 et 0320 une bande de terrain en extension de la zone Npp1, et permettant l'accès à cette zone. Mme LESAGE conteste l'utilité de cette bande et souhaite des précisions quant à son devenir.

RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone NPP1 n'a pas vocation à acceuillir de la voirie. D'ailleurs, aucun emplacement réservé n'a été positionné dans cet objectif. Ce secteur NPP1 est essentiellement concerné par le PPRI Yser.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

OBS E374-1 - @379-1 - Pascal – Wormhout, C520-1 (BERG-B-18) - WORMHOUT

Organisme : AVOCAT

Date de dépôt : Le 21/02/2022

Extraits :
Objet : Observations SCCV ROAD BEACH, classement de la parcelle AC 283 en zone NPP1 par le projet PLUi CCHF
Observations relatives au classement de la parcelle AC 283 en zone NPPl par le projet de PLUi de la CCHF Madame la Présidente, Je suis le Conseil de Monsieur Pascal TAILLEFESSE5 gérant de la SCCV ROAD BEACH. Le projet de la SCCV ROAD BEACH consiste en la réalisation d'un béguinage de 18 logements sis rue de Cassel à Wormhout (59470), sur la parcelle AC 283.
Ma cliente a récemment appris que le projet de PLUi de la Communauté de communes des Hauts de Flandres (CCHF) déclassait les parcelles, actuellement en zone constructible, en zone NPPI, inconstructible.
C'est pourquoi la société Road Beach vous adresse les observations suivantes ? (I) Sur la situation actuelle de la parcelle au regard des droits à construire.../...(II) Sur la cohérence d'un classement de la parcelle AC 283 en zone urbaine) Sur l'incohérence du classement en zone NPP par le projet de PLUi de la CCHF.../...1. En l'espèce, ni la localisation ni les caractéristiques de la parcelle ne sont de nature à lui conférer une quelconque qualité paysagère à préserver…/...2. La CCHF dépend du SCoT Flandre-Dunkerque, dont le sursis à exécution a été décidé par le préfet le 22 juin 2021…/...b) Sur la cohérence du maintien en zone constructible au regard du projet de PLUi de la CCHF.

Le maintien de la parcelle AC 283 en zone constructible serait plus cohérent au regard du projet de PLUi de la CCHF que le classement en zone NPP I, inconstructible…/...En l'espèce, le projet permet d'assurer les parcours résidentiels sur le territoire en faveur des personnes âgées puisqu'il consiste en la réalisation d'un béguinage de 18 logements.
La vocation du projet de la SCCV ROAD BEACH s'avère donc importante et parfaitement cohérente avec le projet de PLUi de la CCHF en s'adressant spécialement aux personnes âgées…/...
CONCLUSIONS Il résulte de tout ce qui précède que le classement de la parcelle en question en zone constructible s'inscrirait en parfaite cohérence avec le projet de PLUi de la CCHF et qu'un tel classement ne ferait que conforter les droits acquis de la société Road Beach.

Lille, le 21 février 2022
Affaire : ROAD BEACH (SCCV) / COMMUNE DE WORMHOUT
N/Réf.: R.10537/JPV/FV/FP
N/Ref: 202202-011 SCCV ROAD BEACH - CME DE WORMHOUT
Objet : Observations relatives au classement de la parcelle AC 283 en zone NPP1 par le projet de PLUi de la CCHF

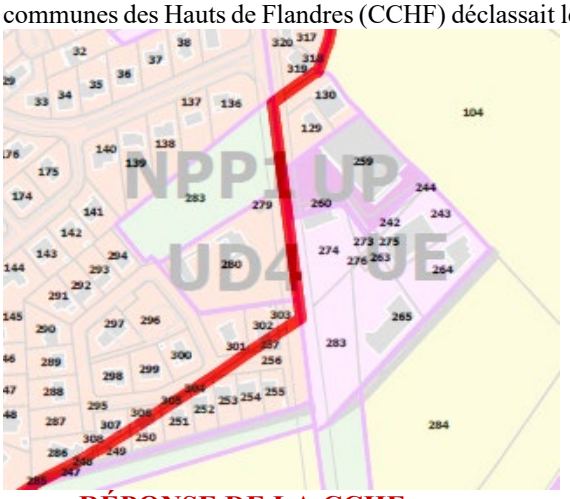
Pour la Commission d'Enquête
Je suis le Conseil de Monsieur Pascal TAILLEFESSE, gérant de la SCCV ROAD BEACH.
Le projet de la SCCV ROAD BEACH consiste en la réalisation d'un béguinage de 18 logements sis rue de Cassel à Wormhout (59470), sur la parcelle AC 283.
Ma cliente a récemment appris que le projet de PLUi de la Communauté de communes des Hauts de Flandres (CCHF) déclassait les parcelles, actuellement en zone constructible, en zone NPPl, inconstructible.
C'est pourquoi la société Road Beach vous adresse les observations suivantes :
(1) Sur la situation actuelle de la parcelle au regard des droits à construire Il est important de porter à la connaissance de la commission d'enquête le fait que la SCCV ROAD BEACH est, à ce jour, titulaire d'un permis de construire tacitement obtenu le 25 août 2021.
C' est en ce sens qu'elle adressé au maire de Wormhout une demande officielle tendant à la délivrance d'un certificat relatif audit permis de construire tacite (PJ 1).
La SCCV ROAD BEACH dispose donc de droits à construire sur les parcelles sus référencées et son projet de béguinage peut être réalisé.
Les droits ainsi acquis doivent, en conséquence, être pris en compte des parcelles assiette du projet en zone constructible.
(II) Sur la cohérence d'un classement de la parcelle AC 283 en zone urbaine
a) Sur l'incohérence du classement en zone NPPl par le projet de PLUi de la CCHF
Le classement en zone NPP 1 ne correspond pas aux caractéristiques de la parcelle.
Le règlement du projet de PLUi de la CCHF indique, s'agissant du caractère de la zone NPP, indique qu' il s'agit d'une « zone naturelle de protection paysagère dont la localisation lui confère une qualité paysagère à préserver ou qui est située dans des espaces protégés au titre du SCoT » (Règlement, p. 184).
1. En l'espèce, ni la localisation ni les caractéristiques de la parcelle ne sont de nature à lui conférer une quelconque qualité paysagère à préserver.
En effet, il s'agit d'un terrain nu à peine enherbé, accueillant quelques arbres et directement exposée en front de rue. Par ailleurs, cette parcelle est entourée de construction de tous côtés et fait face à d'autres constructions que sont les ateliers municipaux:
« Extrait du site internet Géoportail - en rouge figure la parcelle de M. TAILLEFESSE »
2. La CCHF dépend du SCoT Flandre-Dunkerque, dont le sursis à exécution a été décidé par le Préfet le 22 juin 2021.
Il apparaît donc d'autant plus étonnant de classer la parcelle AC 283 en zone NPP1 dès lors que le document d'urbanisme susceptible de fonder un tel classement n'est pas exécutoire.
En conséquence, la parcelle AC 283 ne présente pas les qualités nécessaires pour être classée, en cohérence avec le projet de PLUi de la CCHF, en zone NPP1.
b) Sur la cohérence du maintien en zone constructible au regard du projet de PLUi de la CCHF
Le maintien de la parcelle AC 283 en zone constructible serait plus cohérent au regard du projet de PLUi de la CCHF que le classement en zone NPP1, inconstructible.
En premier lieu, l'axe 2.1 PADD du projet de PLUi de la CCHF tend à «privilégier le renouvellement des parcelles déjà équipées en réseaux, saisir les opportunités foncières pour conforter les centres des communes ».
À cet effet, le PADD incite au comblement des espaces interstitiels (dents creuses) au sein des tissus urbanisés (PADD, p. 10).
D'ailleurs, le rapport de présentation ouvre 6,3 hectares à l'urbanisation pour la commune de Wormhout (Rapport de présentation 4, p. 34 et 35).
En l'espèce, parfaitement bien desservie par la rue de Cassel, la parcelle AC 283 présente une superficie de 4.340 m2 et elle est cernée de toutes parts par des parcelles construites.
Dans ces conditions, ce terrain correspond en tous points à la qualification de dent creuse.
Le projet de la SCCV ROAD BEACH permettrait ainsi de conforter l'enveloppe urbaine existante, de la densifier, sans procéder à aucune extension de l'urbanisation et ce en parfaite cohérence avec le projet de PLUi de la CCHF.
En deuxième lieu, il ressort du PADD que la commune de Wormhout doit produire 189 logements (PADD, p. 8) et le rappo11 de présentation va plus loin en attribuant à la commune de Wormhout 283 logements (Rapport de présentation 4, p. 26).
Dans ces conditions, la création de 18 logements dans le cadre du projet de la SCCV ROAD BEACH permettra de répondre à l'évolution et aux besoins de la population, de plus en plus vieillissante, tout en contribuant à l'objectif de production de logements sur le territoire de la commune de Wormhout.

En troisième lieu, l'axe 2.2 du PADD du projet du PLUi de la CCHF tend à« adapter la densité des opérations de logements, en prenant en compte les caractéristiques rurales des communes, ainsi que les lieux d'implantation des projets» (PADD, p. 10).
À ce titre, le PADD définit un seuil minimal de densité pour les pôles équilibres (dont la commune de Wormhout fait partie) d'au moins 30 logements par hectare.
En l'espèce, la parcelle assiette du projet présente une surface de 4.340 m2, soit 0,434 hectare. Le seuil minimal de densité, rapporté à 0,434 hectare, serait donc de 13,02.
Il s'ensuit que, pour une surface de 0,434 hectare, le seuil minimal de densité soit d'au moins 13 logements.
Ce qui est le cas puisque le projet en cause consiste en la réalisation d'un béguinage de 18 logements, en parfaite cohérence avec le projet de PLUi de la CCHF.
En quatrième lieu, l'axe 3.1 du PADD du projet de PLUi de la CCHF tend à « assurer les parcours résidentiels sur le territoire, pour l'ensemble des publics » et reconnaît que le parc résidentiel actuel ne permet pas de répondre pleinement aux besoins en logements selon les différents âges de la vie (PADD, p. 11).
De même, l'axe 3.2 du PADD du projet de PLUi de la CCHF tend à adapter le parc immobilier aux populations spécifiques comme les personnes âgées.
Le PADD reconnaît d'ailleurs que« la prise en compte du vieillissement dans le projet de territoire de la CCHF est un enjeu important en matière de logement » (PADD, p.11).
En l'espèce, le projet permet d'assurer les parcours résidentiels sur le territoire en faveur des personnes âgées puisqu'il consiste en la réalisation d'un béguinage de 18 logements.
La vocation du projet de la SCCV ROAD BEACH s'avère donc importante et parfaitement cohérente avec le projet de PLUi de la CCHF en s'adressant spécialement aux personnes âgées.
Dans cette optique, il faut rappeler l'ouverture récente du centre aquatique intercommunal Linéo, « équipement majeur pour le territoire de la CCHF » selon le rapport de présentation, qui propose des activités adaptées à tous les publics.
C'est ainsi que les personnes âgées pourront bénéficier d'activités « douces » comme la natation, l'aquagym douce, les espaces de détente et de bien-être, au sein de la commune de Wormhout.
En cinquième et dernier lieu, l'axe 9.1 du PADD du projet de PLUi de la CCHF tend à « valoriser le caractère rural des villes et villages, en prenant en compte la présence des paysages agricoles, les éléments naturels existants au contact des secteurs urbanisés, et les structures végétales ceinturant les secteurs urbanisés » et incite à « s'intéresser aux éléments paysagers existants au sein des tissus urbanisés, pour une meilleure mise en valeur des espaces publics et une meilleure qualité urbaine »
(PADD,p.18).
À ce titre, le PADD indique que :
« Les secteurs de développement urbain, mais aussi les projets de renouvellement urbain, devront prendre en compte les éléments paysagers existants, afin que ceux-ci participent pleinement à la qualité des opérations et du cadre de vie général. » (PADD, p. 18)
En l'espèce, la parcelle AC 283 présente une superficie de 4.340 m2 et le permis de construire tacitement obtenu indique que le projet autorisé présentera une surface de plancher de 1.447,20 m2
Il apparaît donc que l'emprise du projet de la SCCV ROAD BEACH sera minime au regard de la superficie totale de la parcelle et permettra, en ce sens, de conserver et valoriser tous les espaces libres de plantation.
CONCLUSIONS
Il résulte de tout ce qui précède que le classement de la parcelle en question en zone constructible s' inscrirait en parfaite cohérence avec le projet de PLUi de la CCHF et qu'un tel classement ne ferait que conforter les droits acquis de la société Road Beach.
Jean-Pierre VANDAMME AVOCATS
Société Civile Professionnelle

Pour le maire de Wormhout
À LILLE, le 15 février 2022
Affaire : ROAD BEACH (SCCV)/COMMUNE DE WORMHOUT
N/Réf, : 202202-011 SCCV ROAD BEACH -CME DE WORMHOUT
Objet : Demande de délivrance d'un certificat de permis de construire tacite au profit de la SCCV ROAD BEACH
Monsieur le Maire,
Nous sommes les Conseils de Monsieur Pascal TAILLEFESSE, dirigeant de la SCCV ROAD BEACH.
La SCCV ROAD BEACH a déposé une demande de permis de construire auprès de la commune de Wormhout, tendant à la réalisation d'un béguinage de 18 logements individuels.
Le dossier de demande a été déposé en mairie le 15 février 2021, puis complété le 25 mai 2021.
Par un arrêté en date du 16 juillet 2021, vous avez refusé de délivrer à la SCCV ROAD BEACH le permis de construire sollicité (PJ 1),
Il apparaît toutefois que cet arrêté n'a jamais été régulièrement notifié à la SCCV ROAD BEACH. C'est pourquoi cette dernière a été contrainte d'en demander la communication.
À cet effet, l'arrêté du 16 juillet 2021 n'a été porté à sa connaissance que par un courriel en date du 29 septembre 2021 (PJ et PJ 2),
A. Sur l'obtention d'un permis de construire tacite nu profit de la SCCV ROAD BEACH
Aux termes de l'article R*423-23 du code de l'urbanisme:
« ... Le délai d'instruction de droit commun est de:(...)
c) Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager, . , . ».
Et aux termes de l'article R*424-1 du même code:
« ... À défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé comme il est dit à la section !V du chapitre Ill ci-dessus, le silence gardé par l'autorité compétente vaut, selon les cas : (...)
b) Permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite . ... ».
Enfin, en application de l' article R*424-10 du même code :

« .. , La décision accordant ou refusant le permis ou s'opposant au projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. (.. .) . .. »,
En l'espèce, la SCCV ROAD BEACH a déposé son dossier de demande de permis de construire le 15 février 2021 et l'a complété le 25 mai 2021.
Le délai d'instruction qui était applicable à sa demande était de 3 mois.
Ainsi, à défaut de toute demande de la part des services instructeurs ou de notification d'une décision expresse dans ce délai, une décision tacite d'autorisation est née le 25 aout 2021.
En tout état de cause, l'arrêté du 16 juillet 2021 est sans influence sur le permis de construire tacitement obtenu par la SCCV ROAD BEACH qui, bien qu'antérieur au 25 août 2021, ne lui a pas été régulièrement notifié, et ce alors que seule la notification expresse d'une décision permet d'interrompre le délai à l'expiration duquel le silence gardé par l'autorité vaut autorisation d'urbanisme tacite.
Dans ces conditions, la SCCV ROAD BEACH est titulaire d'un permis de construire tacitement acquis le 25 août 2021.
B. Sur la demande de délivrance d'un certificat
Aux termes de l'article R*424-13 du code de l'urbanisme :
« ... En cas de permis tacite ou de non-opposition à un projet ayant fait l'objet d'une déclaration, l'autorité compétente en délivre certificat sur simple demande du demandeur. du déclarant ou de ses ayants droit.(...) ... ».
En l'espèce, comme il a été démontré ci-avant, la SCCV ROAD BEACH est bénéficiaire d'un permis de construire tacitement obtenu le 25 août 2021.
Nous croyons également utile de vous rappeler que, de jurisprudence constante, un refus de délivrance d'un certificat de permis de construire tacite est illégal lorsqu'un permis tacite est acquis (CAA Marseille, 20 déc. 2011, 11°10MA00675).
La présente vaut donc demande officielle, pour le compte de la SCCV ROAD BEACH, de délivrance d'un certificat relatif au permis de construire qu'elle a tacitement obtenu le 25 août 2021 pour son projet de réalisation d'un béguinage de 18 logements.
À toutes fins utiles, nous vous indiquons d'ores-et-déjà que tout refus de délivrance du certificat ainsi demandé constituerait une illégalité que nous ne manquerons pas de déférer à la censure du Tribunal administratif de Lille, au besoin également en référé. Le juge pourra vous enjoindre, au besoin sous astreinte, de délivrer ledit certificat.
Bordereau des pièces jointes à la présente :
1 Arrêté du 16 juillet 2021
2 Courriels du 29 septembre 2021

Résumé de l'observation : Le projet de la SCCV ROAD BEACH consiste en la réalisation d'un béguinage de 18 logements sis rue de Cassel à Wormhout (59470), sur la parcelle AC 283. Ma cliente a récemment appris que le projet de PLUi de la Communauté de communes des Hauts de Flandres (CCHF) déclassait les parcelles, actuellement en zone constructible, en zone NPPI, inconstructible.



RÉPONSE DE LA CCHF :

La volonté de la commune était effectivement de reclasser cette parcelle en NPP1. Toutefois la délivrance du permis de construire permet au pétitionnaire de faire son projet puisque la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme est de 3 ans. La zone pourra être reclassée en zone urbaine après la réalisation effective du projet lors d'une modification future.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

OBS @375-1 - @380-1 - Pascal – Wormhout, C516-1 (BERG-B-17) Pascal – Wormhout
Organisme : AVOCAT

Date de dépôt : Le 21/02/2022

Objet : Observations SARL HOLDING VYP
Observation La SARL HOLDING VYP bénéficie d'une promesse de vente portant sur les parcelles suivantes ZA 30 ; 54 ; 59 (issue de la parcelle initialement cadastrée ZA 29) sises à Ledringhem 57 ; 505 ; 674 ; 675 sises à Wormhout Or, ma cliente a récemment appris que le projet de PLUi (CCHF) déclassait les parcelles. Actuellement en zone IA UAL-a. en zone agricole.

La SARL HOLDING VYP entend émettre les observations suivantes :
(I) Sur la situation actuelle des parcelles en cause et la situation de la SARL HOLDING VVP1. Pour la partie du projet située à Wormhout, le maire de la commune a procédé au retrait du permis d'aménager tacite dont était bénéficiaire la SARL HOLDING VYP. Une instance est pendante devant le Tribunal administratif de Lille à l'encontre de la commune de Wormhout.
Il n'est pas exclu que le juge annule cette décision de retrait, peut-être même avant l'approbation du PLUi.2 De ce fait, la SARL HOLDING VYP pourrait bénéficier d'un permis d'aménager tacite pour la partie wormhoutoise.2,1. Pour la partie du projet située à Ledringhem, ma cliente est déjà bénéficiaire d'un permis d'aménager tacite, acquis le 18 octobre 2019…/...2.2,
II ressort des dispositions issues de la loi ELAN du 23 novembre 2018 que les règles d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance d'un permis d'aménager sont cristallisées pendant un délai de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux, et donc opposables aux autorités compétentes pour délivrer ultérieurement les permis de construire. C'est d'ailleurs déjà ce que retenait la jurisprudence administrative en la matière (CE, 19juillet 2017, no 396775) …/...
Dans ces conditions, les parcelles YC 57 ; 505 ; 674 et 675 sises à Wormhout n'ont pas vocation à être classées en zone A comme le projette le PLUi de la CCHF mais à conserver le bénéfice d'un zonage constructible…/...4 (II) Sur la cohérence d'un tel classement avec le projet de PLUi de la CCHF.../...Il apparaît donc cohérent de maintenir sur les parcelles un zonage constructible étant considéré, au surplus, que ces parcelles les ne présentent pas d'intérêt paysager particulier.
En troisième et dernier lieu, le PADD du projet de PLUi de la CCHF tend à « assurer les parcours résidentiels sur le territoire, pour I 'ensemble des publics (PADD, p. 11). En l'espèce, le projet permet d'assurer les parcours résidentiels sur le territoire pour l'ensemble des publics dès lors qu'il mélange l'accession à la propriété, la résidence senior, le primo accédant, le locatif et le lot libre.
Il résulte de tout ce qui précède que le classement des parcelles en question en faveur d'un zonage de nature à permettre la réalisation du projet de la SARL HOLDING VYP s'inscrirait en parfaite cohérence avec le projet de PLUi de la CCHF et qu'un tel classement ne ferait que conforter les droits aujourd'hui acquis ou en passe d'être acquis.

Périmètre : Ledringhem, Wormhout
Résumé de l'observation : La SARL HOLDING VYP bénéficie d'une promesse de vente portant sur les parcelles suivantes ZA 30 ; 54 ; 59 (issue de la parcelle initialement cadastrée ZA 29) sises à Ledringhem YC 57 ; 505 ; 674 ; 675 sises à Wormhout Or, ma cliente a récemment appris que le projet de PLUi (CCHF) déclassait les parcelles. Actuellement en zone IAUal-a. en zone agricole. La SARL HOLDING VYP entend contester ce non-maintien en zone constructible.



En rouge figurent les limites de toutes les parcelles d'assiette du projet sises à Ledringhem et Wormhout
En jaune figurent les limites des parcelles d'assiette du projet sises à Ledringhem

RÉPONSE DE LA CCHF :

La volonté de la commune est effectivement de reclasser cette parcelle en zone agricole. Rien ne présage aujourd'hui du jugement qui sera rendu par le tribunal administratif.

Si le jugement était favorable au demandeur, il pourrait alors réaliser son projet par les droits acquis par l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas un reclassement en zone U pourrait être réaliser à l'issue de l'aménagement effectif de la zone lors d'une actualisation du document d'urbanisme.

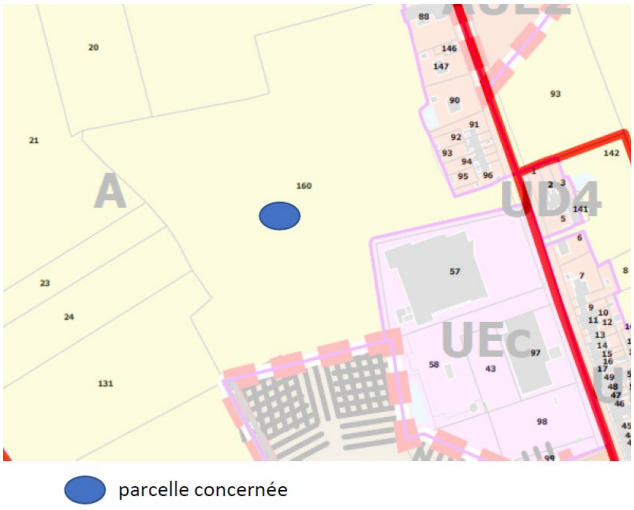
COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

Elle note l'importance de cette zone. Si le jugement s'avérait favorable au demandeur, la consommation foncière et le potentiel logements de la zone serait à prendre en compte pour l'ouverture des autres zones à urbaniser.

OBS R537-1 (BERG-A-07) - - WORMHOUT
Date de dépôt : Le 17/01/2022

Propriétaire de la parcelle ZB160 Après consultation du PLUi nous avons constaté que la parcelle a été changée en terrain agricole.

Nous sommes aussi propriétaire du terrain SUPER U avec un projet de développement



RÉPONSE DE LA CCHF :

Ce projet n'a pas été retenu dans le cadre de la concertation préalable, dans la mesure où depuis 2013 aucune avancée n'a été constatée sur ce dossier. La consommation foncière est limitée pour le territoire et des choix ont donc été faits. D'autres sites sont également concernés par des déclassement.

Le SCOT considère la commune de Wormhout comme une zone commerciale périphérique relais et n'autorise qu'un confortement sans foncier supplémentaire.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse argumentée..

CHANGEMENT DE DESTINATION

OBS R311-1 (WORM-A-R21) - Romain
Date de dépôt : Le 17/02/2022
Observation : WORMHOUT Monsieur VANHOUTTE Romain parcelle 135 questionnement sur la possibilité d'agrandir l'habitation existante de 30 m2 plus 30 m2 de garage, le tout rattaché à la maison
Résumé de l'observation : Demande de précisions quant aux possibilités de construction en zone A avec changement de destination autorisé

RÉPONSE DE LA CCHF : Dans la zone A, l'extension de l'habitation principale est autorisée dans la limite de 25% de la surface de plancher, à la date d'approbation du PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : Conforme au réglement

OBS R447-1 (WORM-A-R26) - Jean
Date de dépôt : Le 21/02/2022

Demande de renseignements sur la zone A et possibilités de changement de destination des bâtiments existants et extensions possibles. Explication sur l'interprétation du règlement

COMMENTAIRES DE LA CE : Difficulté de compréhension des possibilités d'aménagements autorisés. Beaucoup de propriétaires d'anciens corps de ferme se demandent ce qu'ils ont le droit d'entreprendre comme aménagements.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Seuls les bâtiments identifiés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination selon les conditions fixées dans le règlement

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire supplémentaire

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

OBS R29-1 (WORM-A-3) - BEUN
Date de dépôt : Le 22/01/2022

Monsieur BEUN Jacques est passé pour connaitre le classement de la parcelle ZN 101. En partie concernée par la zone AUE2

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

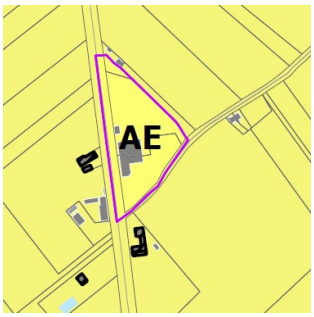
OBS R32-1 (WORM-A-2) - ANSEL
Date de dépôt : Le 22/01/2022

Jean François ANSEL et Laurence ANSEL sont passés en mairie de Wormhout afin d'obtenir des informations concernant les zones AUH2 en projet de terrains constructibles.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

OBS @40-1 - GUETRELLE – Wormhout, OBS E68-1 - GUETRELLE
Date de dépôt : Le 25/01/2022, Date de dépôt : Le 31/01/2022

Je suis actuellement gérant de la concession de vente et de réparation de matériels agricoles nommée SARL GUETRELLE Agri Flandres située au 4443 route de Cassel à Wormhout, je voudrais savoir s'il y a possibilité de reconstruire un bâtiment ou d'agrandir le bâtiment existant et sous qu'elle contrainte de dimension. Va-t-il y avoir des changements de classification de ce terrain, par rapport au PLU ? en sachant qu'actuellement il est classé AE .

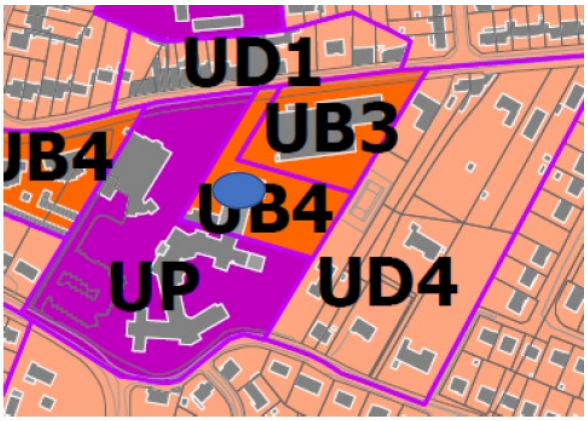


RÉPONSE DE LA CCHF :

Parcelle classée en AE. Se référer au règlement de la zone.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

OBS R96-1 (WORM-A-R8) - OBS E269-1 -
Date de dépôt : Le 01/02/2022, **Date de dépôt :** Le 16/02/2022
Mr HUGAS André 64 rue Van der Meersch à Wormhout, propriétaire de la parcelle n°61 route d'Herzeele à Wormhout. en OBH, zone artisanale: y-a-t-il un changement ?



RÉPONSE DE LA CCHF : Parcelle classée en UB4.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

OBS R121-1 (WORM-A-R11) -

Date de dépôt : Le 01/02/2022

Madame "N" se renseigne sur la constructibilité des terrains à Wormhout, Steene, Brouckerque, ainsi que sur les zones humides et inondables

N'appelle pas de réponse

OBS R305-3 (WORM-A-R15) - Jean Pierre

Date de dépôt : Le 17/02/2022

Objet : PLUi Wormhout, contestation zonage

Observation : WORMHOUT Mr DESPLANQUE Jean Pierre dépose ce jour 17 février 2022 un dossier concernant le PLUi de Wormhout. Ce dossier comprend 5 pages explicatives et 10 pièces jointes Extrait du dossier joint par le commissaire enquêteur.
Le PLUI propose de classer le site du restaurant L' HOFLAND, sis au 730 Route d' Herzeele, (actuellement classé NHP PJ1) en UEc... PJ7 Cette qualification permettra-t-elle de relancer une activité identique à celle exercée précédemment ? À savoir, Bar, Restaurant, Routier, banquets, mariages, soirées, thé-dansant. etc.…Je ne suis pas certain que UEC autorise l'événementiel...

Résumé de l'observation : Le PLUI propose de classer le site du restaurant L' HOFLAND, sis au 730 Route d' Herzeele, (actuellement classé NHP PJ1) en UEc... PJ7 Cette qualification permettra-t-elle de relancer une activité identique à celle exercée précédemment ? À savoir, Bar, Restaurant, Routier, banquets, mariages, soirées, thé-dansant. etc...

RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone Uec permet le type d'activités cité ci-dessus.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

OBS R309-1 (WORM-A-R19) -

Mme BELE (née DUMOLIN) renseignements sur la zone Kruystraëte AUE2

Résumé de l'observation : Au travers des renseignements demandés sur la zone AUE2, il est constaté que le public ne perçoit pas au travers du dossier, la distinction entre AUE1 et AUE2, entre OAP et PAPAG

RÉPONSE DE LA CCHF :

Page 151 du règlement est expliquée la distinction entre AUE1 et AUE2.

S'agissant de la distinction entre OAP et PAPAG, cela est évoqué page 53 du rapport de présentation partie 3/5 - justifications des choix.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse.

La situation juridique des PAPAG et leurs modalites futures d'aménagement ainsi que les procédures auxquelles elles seront soumises pour être mises en œuvre (procédure de modification ou de révision de PLUi …) mériterait d'être explicitées.

OBS @386-1 - Bauduin Alexis - Herzeele

Date de dépôt : Le 21/02/2022

Objet : Difficulté à trouver des locaux

Observation : Je suis co-gérant de la société de couverture ACB Rénovation qui est implanté sur le territoire de Herzeele / Wormhout depuis maintenant 4 ans. Nous souhaitons, afin de poursuivre notre développement, acquérir un bâtiment sur le territoire de Wormhout. À ce jour, et ce malgré nos recherches répétées dans l'existant, nous n'avons aucune proposition nous permettant de rester sur ce secteur qui nous porte depuis maintenant 4 ans. Un projet de bâtiment neuf nous permettrait de répondre au mieux à nos attentes et poursuivre notre développement pour le futur. Nous aimerions une action forte des services compétents afin de soutenir des sociétés qui s'implantent sur le territoire pour permettre son développement.

Résumé de l'observation : Souhaitant, afin de poursuivre notre développement, acquérir un bâtiment sur le territoire de Wormhout, nous n'avons à ce jour aucune proposition nous permettant de rester sur ce secteur. Un projet de bâtiment neuf nous permettrait de répondre au mieux à nos attentes. Nous aimerions une action forte des services compétents afin de soutenir des sociétés qui s'implantent sur le territoire pour permettre son développement.

RÉPONSE DE LA CCHF :

La demande est transmise au service développement économique de la CCHF.

COMMENTAIRES DE LA CE : Sans commentaire

38. WULVERDINGHE

CHANGEMENT DE CLASSEMENT

OBS R84-1 (LEDE-A-9) - Benoit - VOLCKERINCKHOVE

Le 01/02/2022

Le contributeur, souhaite que le bâtiment du corps de ferme (parcelle ZB 145 commune de WULVERDINGHE) proche et limitrophe à la zone UD3 soit intégré à celle-ci,



RÉPONSE DE LA CCHF :

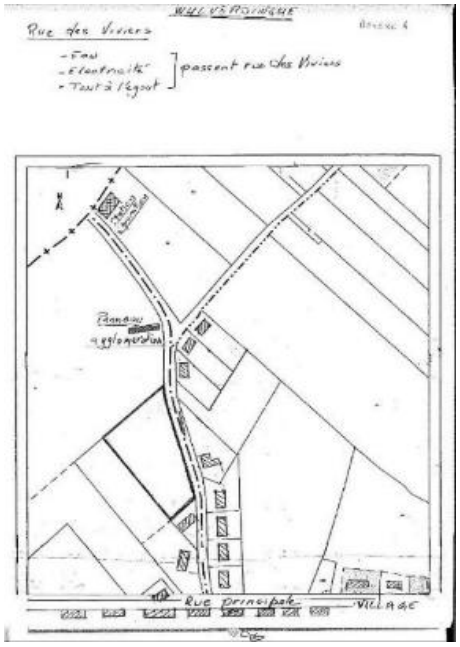
Si le corps de ferme est classé en zone UD3, l'activité agricole ne pourra plus se développer.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R62-1 - R526-1 (WATT-A-5) Guy SZULECKI - CAPPELLE-BROUCK

Le 27/01/2022

Demande un réexamen du classement d'une partie de la parcelle ZB126 sur la commune de Wulverdinghe. En effet celle-ci a fait l'objet d'un classement "urbanisable".
Courrier reranscription:
« Accordé par la commission technique ainsi que par Monsieur le CE lors du POS de 1991 un « oubli » de signature sur les plans a annihilé ma demande.
Je reviens donc vers vous … demandant de reprendre en compte cet oubli dans le futur PLUi.
Il est évident qu'avec le remembrement, une modification du parcellaire a eu lieu mais ma demande actuelle reprend en grande partie les parcelles de 1991.
Cette parcelle que je propose se situe rue des viviers en bordure de route, bénéficie du passage de l'eau, de l'électricité ainsi que du tout à l'égout dont la station se situe à proximité et se trouve située en zone agglomération.
Sachant monsieur le maire de la commune favorable à ce projet, je joins un plan de ma demande …/.
Pièce(s) jointes(s) :
EXTRAIT OU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE WULVERDINGHE du 13 juin 1991 : approbation du POS



RÉPONSE DE LA CCHF :

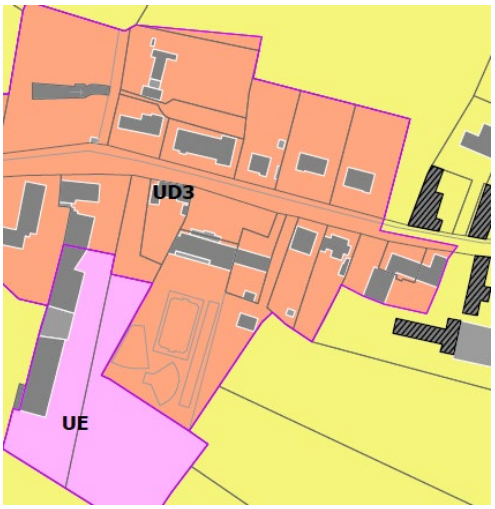
La consommation foncière du PLUi est limitée et le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères est atteint avec la zone AUH. La CCHF propose de ne pas retenir cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

OBS R528-1 (WATT-A-17) - Charles - WULVERDINGHE

Le 21/02/2022 ,

Nous souhaiterions voir le terrain UE se situant derrière la Mairie de WULVERDINGHE passer en zone constructible, compte tenu de notre futur projet de logements (2 maisons plain-pied individuelle,



RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette parcelle est aujourd'hui recensée pour activité économiques existante en lien avec la connaissance un projet de développement. Cette parcelle n'a donc pas été identifiée dans le référentiel foncier pouvant faire l'objet de construction d'habitation.

La consommation foncière du PLUi est limitée et le nombre de logements prévus dans l'analyse multi-critères est atteint avec la zone AUH. La CCHF propose de ne pas retenir cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission prend acte de la réponse

39. WYLDER

Pas de déposition sur ce territoire

40. ZEGERSCAPPEL

OAP

OBS R74-1 (ESQU-A-11), R236-1 (BOLL-A-12) - PLATIAU - Zegerscappel

Le 25/01/2022

M. Platiau et ses frères demandent le maintien de la zone AUH2 (site de la rue du Moulin) dans sa totalité pour permettre - de lotir et réaliser les très couteuses destructions des bâtiments agricoles sur la parcelle et - de cohérence de l'aménagement global de la zone et connexion du nouveau quartier au centre du village et pour les enfants aux écoles. Par ailleurs nous souhaitons maintenir le périmètre du site du Moulin dans son intégrité tel que prévu dans le projet de PLUi actuel pour permettre de futurs projets d'aménagements complémentaires

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le projet de la commune a évolué avec la volonté de laisser un espace de transition naturelle entre les différents espaces urbanisés de la commune par la création d'une zone NPP2. De ce fait, la zone AUH a été réduite.

COMMENTAIRES DE LA CE : Le positionnement d'une zone NPP2 en cœur de village semble surprenante. Si il y a nécessité qu'un espace soit « protégé » le règlement de l'OAP pourrait être aménagé.

OBS R78-1 (ESQU-A-15) - NYBELEN - Zegerscappel

Le 25/01/2022

M. et Mme Nybelen viennent vérifier le périmètre de l'OAP rue verte qui a été réduit.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

OBS @188-1 - LOOTVOET ep CHOCHOIS Isabelle - Villeneuve-d'Ascq

Le 11/02/2022

Objet : Contestation de modification de destination de zonage

Observation : Les parcelles B825 et B550 à Zegerscappel sont actuellement classées en zone constructible AUH2 avec un accès direct sur la rue verte. La proposition du nouveau PLUI fait disparaitre ce classement pour la quasi-totalité de ces parcelles et propose de maintenir en zone constructible que les parcelles situées sans connexions direct avec une voirie mais en prolongeant la rue des tourterelles qui traverses déjà une zone pavillonnaire. L'ensemble du projet initiale AUH2 permettait d'avoir une connexion directe en voirie en limitant les nuisances aux riverains de la rue des Tourterelles. De plus les parcelles situées sur la rue Verte sont dans la continuité d'habitation et entre deux zones déjà urbanisées. De plus, les réseaux de VRD existent déjà sur la rue verte permettant le raccordement plus simple pour les parcelles B825 et B 550Enfin, J'échange actuellement avec deux lotisseurs et le notaire pour la mise en vente de ces parcelles.

COMMENTAIRE DE LA CE : Contestation de l'abandon des parcelles B 825 (partiel) et B 550 pour l'OAP du site de la rue Verte.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Limitation de la consommation foncière nécessaire compte tenu des orientations du SCOT à respecter. Le nombre de logements calculé à partir de l'analyse multi-critères est respecté pour la commune.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

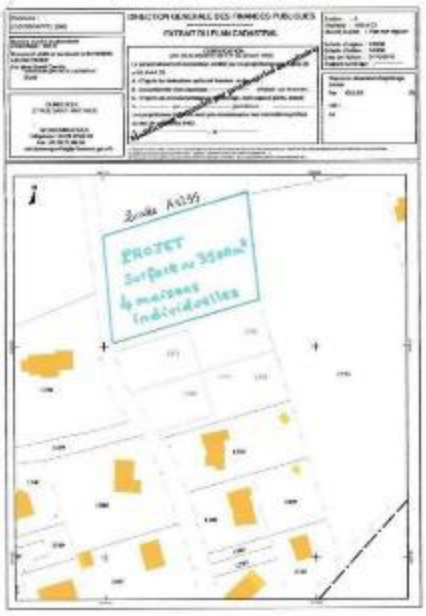
OBS @354-1 - Jacques - Téteghem-Coudekerque-Village

Le 20/02/2022

Objet : Projet d'urbanisation Zegerscappel

Observation : Je sollicite l'examen d'un projet d'urbanisation sur le terrain A1295, chemin du coucou à Zegerscappel en prolongation de la parcelle 1378. Il consiste à créer une surface constructible de 3500 m2 pour la réalisation de 4 maisons individuelles dans une configuration identique à celle de l'ensemble des parcelles 1377, 1378, 1379 et 1380. Je joins le plan complété de la description de ce projet.





COMMENTAIRES DE LA CE : Il semble que la parcelle 1378 indiquée comme urbanisée n'ait pas été identifiée dans le document référentiel foncier comme dent creuse où un permis aurait déjà été accordé.

RÉPONSE DE LA CCHF :

La consommation foncière est limitée et le nombre de logements calculés dans l'analyse multi-critères est atteint pour la commune. Cette parcelle en zone constructible serait constitutive d'étalement urbain. La CCHF ne retiendra pas cette demande.

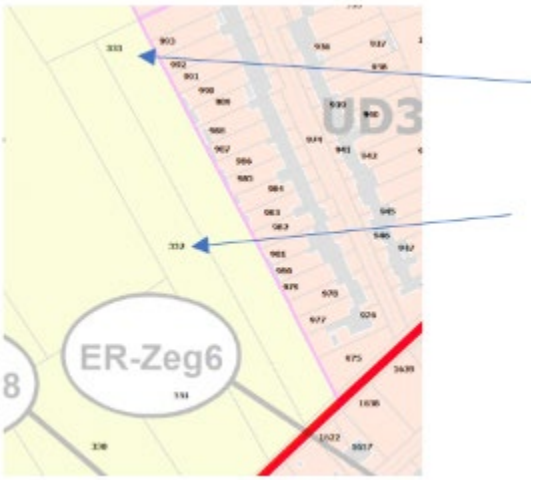
COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

ZONAGE

OBS R8-1 (BERG-A-06) - HANS - Zegerscappel

Le 17/01/2022

Madame HANS Marie-Ange (succession de Mr et Mme FOURNIER) commune de Zegerscappel
Je souhaite que les parcelles section A332-333-583 soient "sanctuarisées" et ne soient pas déplacées lors d'un remembrement pour lequel une enquête est en cours.
Ce sont des parcelles situées au cœur du village et qui sont très bien placées pour le devenir du village. Nous demandons le classement de ces 3 parcelles en zone AU et à ce qu'elles soient exclues du périmètre de remembrement.





RÉPONSE DE LA CCHF :

La consommation foncière est limitée et le nombre de logements calculés dans l'analyse multi-critères est atteint pour la commune. La CCHF ne retiendra pas cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R31-1 (WORM-A-6) - RYCKEBUSCH

Le 22/01/2022

Mr et Mme RYCKEBUSCH Jean Pierre propriétaires à ZEGERSCAPPEL des parcelles lieudit le Village section B n°408 de 0ha6042 section B 885 de 1ha0351 section B de 0ha0194 trouvent anormal que les parcelles au cœur du village soient exclues et déclassées après avoir réglé des frais de succession supplémentaires lors d'une donation-partage en 2012

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.



COMMENTAIRES DE LA CE : La troisième parcelle n'a pas été notée/identifiée par le déposant.

RÉPONSE DE LA CCHF :

La consommation foncière est limitée et le nombre de logements calculés dans l'analyse multi-critères est atteint pour la commune. La CCHF ne retiendra pas cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R73-1 (ESQU-A-10) - TIMMERMAN - Zegerscappel

Organisme : Abattoir Timmerman

Le 25/01/2022

M. Timmerman, vient vérifier le périmètre de la zone AUE2 de Zegerscappel mitoyenne de l'abattoir et le règlement relatif à cette zone.

Il note la réduction prévue de cette zone AUE2.

OBS R418-1 (HOYM-A-10) - Bernard

Organisme : Directeur de l'abattoir de Zegerscappel

Le 21/02/2022

Objet : Abattoir : existant sur Zegerscappel et projet sur Wormhout

Je suis directeur d'un abattoir multi-espèces implanté depuis 1956 sur Zegerscappel. J'ai appris qu'un projet d'abattoir est en cours au lieudit Kruystraëte à Wormhout. Je ne comprends, dans le contexte actuel, le projet d'implantation d'un abattoir à Wormhout. Depuis des années plusieurs abattoirs de la région ont été fermés (Dunkerque, Hazebrouck, St Omer, Boulogne, Lille, Calais). Cette implantation aura pour conséquences, la fermeture de mon établissement à court terme

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

OBS @147-1 - WILLEMS JULIEN - Dunkerque

Le 08/02/2022

Objet : MODIFICATION PLU ZEGERSCAPPEL

Flandre Opale Habitat, Acteur du logement social, filiale du Groupe Action Logement est Lauréat de l'appel à Projet lancé par la commune de Zegerscappel. Appel à Projet consistant à la reconversion de l'ex-site de la Coopérative « La Flandre », en béguinage et logements familiaux. La parcelle mère du projet est cadastrée 000B1247, au 14 Rue Morseley ? ZEGERSCAPPEL, avec une possible extension sur les parcelles 000B854 et 000B1007 (Parcelle privée à ce jour). Afin de réaliser ce projet, plusieurs modifications du PLU de la commune sont nécessaires. Tout d'abord, l'accès à la parcelle se fera en sens unique avec une entrée Rue Morseley et une sortie Rue Verte. Ensuite, cet ancien site industriel deviendra lieu d'habitation. Afin de permettre le dépôt de Permis de Construire de ce projet, il est donc nécessaire de modifier le zonage de cette parcelle. Permettant ainsi, la création de voiries et la construction de logements. En PJ, vous trouverez le plan de situation de la parcelle et notre plan d'aménagement. Pour toute information complémentaire, n'hésitez pas à me contacter au .../...Julien WILLEMS ? Chargé d'opérations ? FLANDRE OPALE HABITAT

Télécharger la pièce jointe originale (PLAN PROJET.JPG)
Télécharger la pièce jointe originale (PLAN DE SITUATION.pdf)
Document : PLAN DE SITUATION.pdf, page 1 sur 1





COMMENTAIRES DE LA CE : Ce site est identifié comme zone de renouvellement urbain pour 20 logements mais n'a pas été identifié en zone constructible habitat ni repris au titre des OAP ou PAPG.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Le plan de zonage et le document des OAP seront modifiés en conséquence à l'approbation.

COMMENTAIRES DE LA CE : La commission d'enquête prend note. Les logements réalisés à ce titre devront être comptabilisés dans le potentiel de réalisation de logements en renouvellement urbain.

OBS C191-1 (BERG-B-08), R 481-1 - ZEGERSCAPPEL

Le 10/02/2022

Nous habitons en bordure du 1 chemin du coucou, serait-il possible de nous informer si les terrains en bordure de cette route sont encore en zone constructible car nous possédons un terrain d'environ 1000m2 avec 20m de largeur.../...



RÉPONSE DE LA CCHF :

Terrain classé en zone UD4 qui permet la construction d'habitations (voir règlement).

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R274-1 (ESQU-A-16) - Jacques - Zegerscappel

Le 16/02/2022

Objet : demande de reclassement parcelle

Observation : M. Janssen propriétaire des parcelles B 1529 et B 1687 pour 1,08 ha demande que celles-ci puissent passer en zone constructible compte tenu de la difficulté de leur exploitation à des fins agricoles (ZNT).



RÉPONSE DE LA CCHF :

La consommation foncière est limitée et le nombre de logements calculé dans l'analyse multi-critères est atteint pour la commune. La CCHF ne retiendra pas cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R488-1 (BOLL-A-22) - Bernadette - Zegerscappel

Le 22/02/2022

Observation : Mme Caloone souhaitera que la parcelle OB 1186 soit identifiée en zone constructible.



RÉPONSE DE LA CCHF :

Seul le front à rue est prévu en zone UD4.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

CHANGEMENT DE DESTINATION

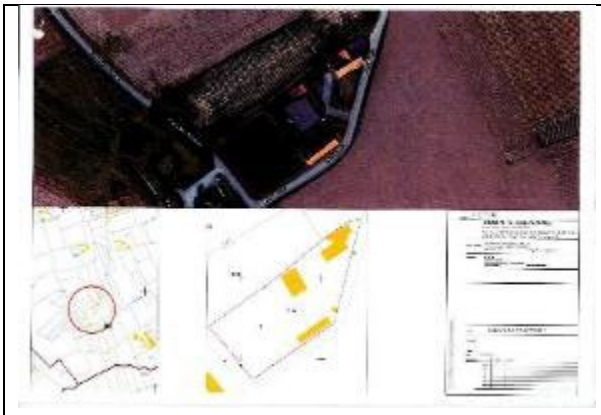
OBS R7-1 (BERG-A-05) ET HD03 - MARKEY – Zegerscappel

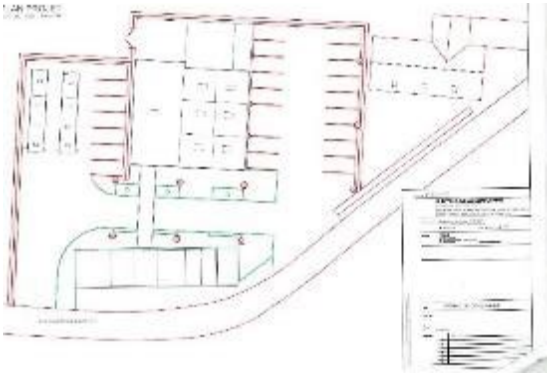
HD03 Hors délai arrivé le 29/12 à la CCHF

Le 17/01/2022

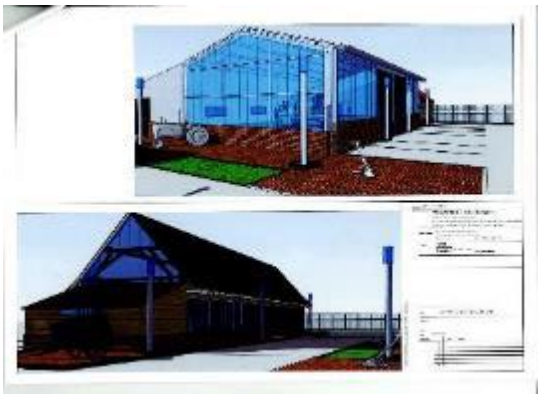
Je souhaite changer l'affectation du corps de ferme à Zegerscappel situé au 34 route d'Arnèke.
Nous nous permettons de vous envoyer notre projet pour le changement d'affectation d'une grange et d'un hangar en lieu d'exposition patrimoine agricole et salle d'accueil.
Ce projet apportera un atout supplémentaire au patrimoine flamand de notre village.

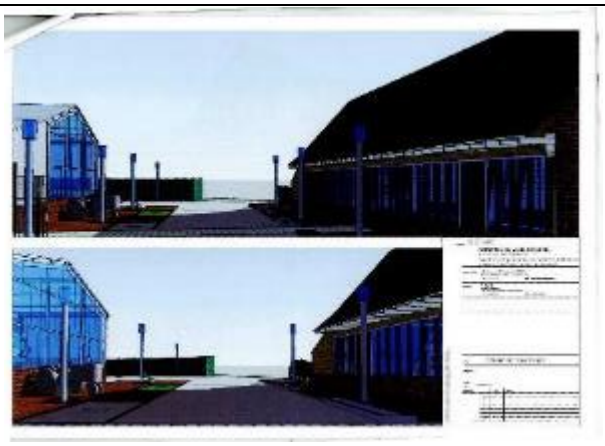
Pièce(s) jointes(s) :



















COMMENTAIRES DE LA CE :

Il semble au vu du plan de zonage que le bâtiment indiqué par M. Markey soit concerné par le changement de destination. Ne serait-il pas utile au-delà du plan de zonage, de joindre au PLUi une liste des bâtiments concernés par l'autorisation de changement d'affectation ?

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les deux bâtiments seront identifiés au plan de zonage.

Il est bien prévu de verser un document avec l'inventaire des bâtiments identifiés.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @135-1, @135-2, @136-1 - TRUQUET Eric - Zegerscappel

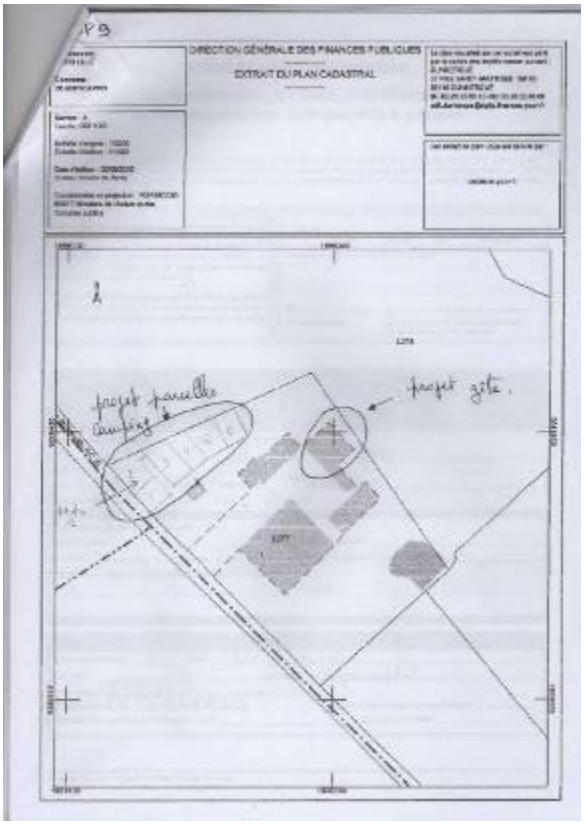
Le 07/02/2022

Objet : Création de parcelles pouvant accueillir des campeurs.

Observation : ZEGERSCAPPEL Projet concernant la parcelle cadastrée A1277, sur la commune de Zegerscappel. En 2019 nous avons fait une DP 59666 19 A0017 pour la création d'un petit camping de 6 parcelles pouvant accueillir tentes caravanes et camping-car durant la saison estivale (voir fichier joint). Étant en zone NL et vu le code de l'urbanisme cette demande nous a été refusée (voir PJ). À la suite de ce refus Mme le maire de la commune, Mme Comyn, nous a conseillé de vous exposer ce projet durant l'enquête publique. Après avoir acquis cet ancien corps de ferme en 2015 composé d'une maison d'habitation et de 3 bâtiments agricoles, nous espérions pouvoir développer le tourisme sur la commune de Zegerscappel. Ce camping aurait été un premier investissement pour ensuite pouvoir réinvestir et aménager un ancien bâtiment de qualité architecturale traditionnelle en gîte. Ce projet est donc impossible de réalisation sans le premier investissement (parcelles camping). Avec le nouveau PLUI, nous serons affectés en zone A. À la suite de ce changement de zone, va-t-il y avoir du changement pour l'occupation et utilisation des sols et ainsi avoir un accord favorable pour la création de parcelles de camping. Nous sommes situés en dehors de la commune sur une parcelle d'environ 7500m2, l'endroit est vraiment calme et propice pour développer le tourisme dans un écrin de verdure. Sachez que pour nous, ce projet nous tient à cœur, un fort investissement personnel, matériel et financier sera obligatoire et nous sommes motivés en ce sens. Ce projet pourrait aussi permettre au développement du village et ses commerces. Sans accord favorable pour ce projet par l'urbanisme, il devient impossible. Odile et Eric Truquet.

En ce qui concerne le changement d'affectation possible de nos bâtiments. Pouvez-vous nous donner les bâtiments qui seront concernés. Le projet du gîte serait dans le bâtiment repéré sur le fichier joint. Dans l'idéal est ce que nos 3 bâtiments agricoles pourraient avoir une possibilité de changement d'affectation (pour d'autres projets futurs). Sachez que pour nous, ce projet nous tient à cœur, un fort investissement personnel, matériel et financier sera obligatoire et nous sommes motivés en ce sens. Ce projet pourrait aussi permettre au développement du village et ses commerces. Sans accord favorable pour ce projet par l'urbanisme, il devient impossible.

Pièce(s) jointes(s) : projet.pdf et refus DP 59666 19 A0017.pdf




REPUBLIQUE FRANCAISE
Commune de ZEGERSCAPPEL

REFUS D'UNE DECLARATION PREALABLE - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS NON SOUMIS A PERMIS COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE DP 59686 19 A0017

de Monsieur ERIC TRUQUET

demeurant 9 RUE DU MOULIN
59470 ZEGERSCAPPEL

Dossier déposé complet le 03 Août 2019

pour CREATION DE 6 PARCELLES POUR ACCUEILLIR DES TENTES, DES CARAVANES, DES CAMPING-CAR

sur un terrain sis , 59470 Zegerscappel

SURFACE DE PLANCHER
existante : m² créée : m² démolie : m²

LE MAIRE DE Zegerscappel,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la demande de DP 59686 19 A0017 susvisée,

Vu l'affichage du mois/semestre du dépôt en Mairie en date du 09/08/2019,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Zegerscappel approuvé le 09/01/2007 et modifié les 14/04/2011 ; 11/10/2012 ;

Considérant l'article 1 de la zone N - Occupations et utilisations du sol interdites - qui dispose : « Sont interdits le stationnement isolé des caravanes ;... les installations de camping-caravaning hors espaces aménagés inclus toutes ses formes ; ... »

Considérant que le projet concerne la création de 6 parcelles pouvant accueillir des tentes, des caravanes, des camping-cars,

ARRÊTE

Article 1

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est refusée

Fait à Zegerscappel
Le Maire, Chantal CONYN
Le 21/08/2019

COMMENTAIRES DE LA CE :

Demande s'il est possible de créer des places de camping à la ferme sur un espace classé en zone agricole et à proximité d'un bâtiments identifiés pouvant changer de destination et l'identification précise des bâtiments concernés. Le règlement concernant les Changements de destination mériterait de préciser la possibilité ou non de réaliser des places de camping à la ferme à proximité des bâtiments concernés par le changement de destination.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Dans la zone A, la création d'un camping à la ferme est réservée aux agriculteurs dans le cadre de la diversification agricole.

Le règlement sera précisé suite aux remarques de la chambre d'agriculture.

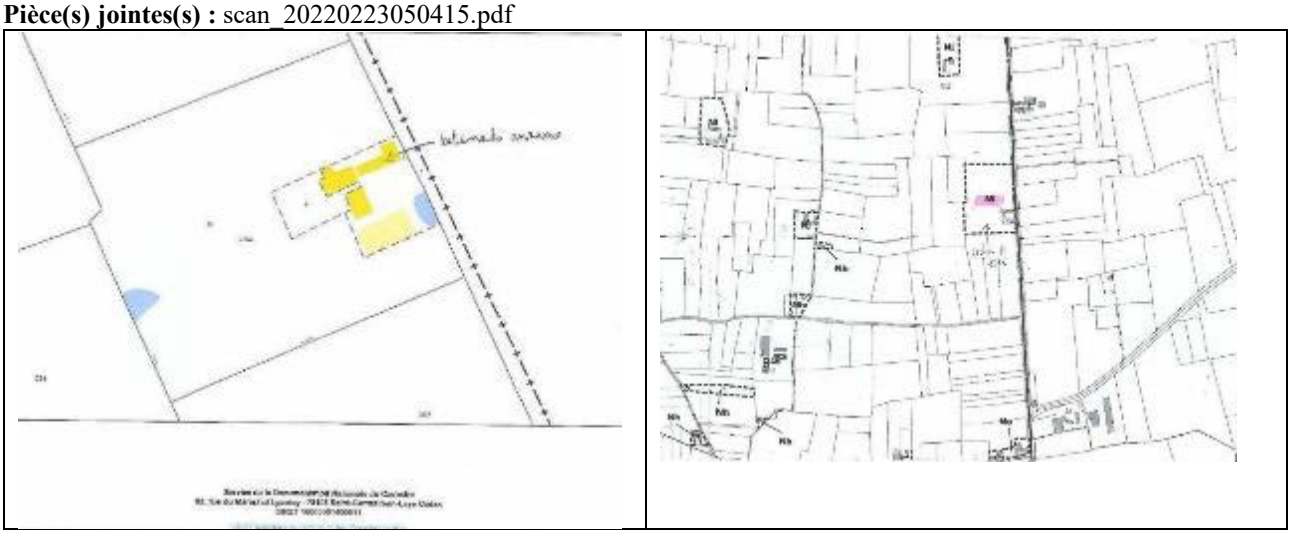
COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBSR491-1 (BOLL-A-25) - Xavier et Stéphane - Socx

Le 22/02/2022

Observation : Nous avons acheté le corps de ferme 4 voie romaine à Zegerscappel en novembre 2018. Nous souhaitons démolir le bâtiment annexe et le reconstruire pour deux logements locatifs. Par ce nouveau projet nous demandons quels sont les démarches à effectuer pour qu'il soit réalisable dans le cadre du nouveau PLUi.

Pièce(s) jointes(s) : scan_20220223050415.pdf



Extrait :
PHILIPPE THOOR PATRICK VEVE NATHALIE COUTEAU
MARIE NUNS-AMOUREUX CLOTILDE DEBERT-FOSSAERT
JEAN-FRANÇOIS VITSE
Notaires
Philippe THOOR r 7 25 Place du Général de Gaulle 59122 HONDSCHOOTE
Maître Philippe THOOR, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle …/… ATTESTE :
Qu'aux termes d'un acte reçu par moi, le 12 novembre 2018, Monsieur Raymond René Roger TIMMERMAN, retraité, demeurant à SOCX
Époux en secondes noces de Madame Claudine Marie Thérèse DEBOOM.
Monsieur et Madame TIMMERMAN mariés à la Mairie de SOCX (59380), le 02 avril 2016, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Philippe THOOR, Notaire à DUNKERQUE (59140), le 22 février 2016, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
A vendu à :
Monsieur Xavier André Cornil DECHERF, exploitant agricole, et Madame Brigitte Élisabeth Corneille HUYGHE, son épouse, demeurant à WORMHOUT ;
Nés, savoir :
Monsieur à DUNKER, Madame à DUNKERQUE, Monsieur et Madame DECHERF mariés à la Mairie de WORMHOUT











RÉPONSE DE LA CCHF :

Le bâtiment concerné ne peut pas être démoli et reconstruit pour deux logements locatifs mais il est bien identifié pour un changement de destination.

Le changement de destination des bâtiments non agricoles repérés au plan de zonage aux conditions suivantes :

o le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

o il n'induit pas un renforcement des réseaux existants

o il est destiné aux usages suivants :

- Logement, et plus précisément les chambres d'Hôtes;
- Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gites touristiques;
- Restauration;
- Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

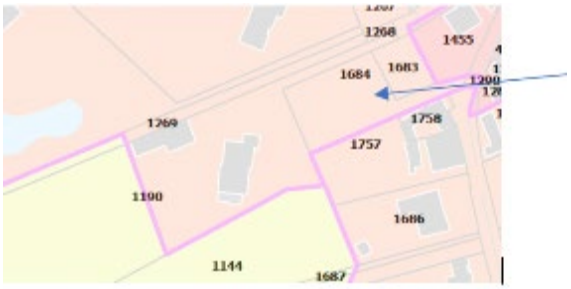
REGLEMENT

OBS R76-1 (ESQU-A-13) - HAMEZ - Zegerscappel

Le 25/01/2022

M. et Mme Hamez viennent vérifier le classement de la parcelle B 1682 à Zegerscappel situé 2 rue d'Arnèke et la possibilité de bâtir selon le règlement prévu.

COMMENTAIRES DE LA CE :
La demande porte sur les parcelles 1683-1684 (probablement renumérotées)



RÉPONSE DE LA CCHF :

La parcelle est classée en zone UD4 et la construction en second rideau est autorisée.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBSERVATIONS GÉNÉRALISTES - TOUT TERRITOIRE

1. TERRITOIRE DES WAETERINGUES

OBS R337-1 (HOYM-A-07)

Organisme : Département du Nord - WAETERINGUES Sections 2 et 3
Date de dépôt : Le 17/02/2022
Objet :AVIS: Département du Nord - WAETERINGUES Sections 2 et 3
Observation : AVIS: Département du Nord - WAETERINGUES La 3ème section des WAETERINGUES du Nord est directement concernée par le projet du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes des Hauts de Flandres (CCHF) sur les communes de Watten, Millam, Merckeghem, Eringhem, Looberghe, Drincham, Pitgam, Steene, Bierne, Crochte et Sox. Le projet PLUI mentionne une carte des zones aléas débordement Waeteringues qui attire particulièrement notre attention. Ce document réalisé sans concertation avec la 3ème section prévoit des zones de débordement potentiel des watergangs qui ne correspondent pas à la réalité constatée. Les sections de Waeteringues, « maître d'ouvrage» de l'asséchement du polder depuis des siècles ont toujours façonné le territoire dans le but de l'assécher, de le cultiver et de le rendre viable. Votre document anéantit dix siècles de lourds travaux sans justification fondée. Par le présent, nous contestons cette carte de débordement WAETERINGUES et demandons sa suppression du plan local d'urbanisme intercommunal Par ailleurs, la 3 -ème section souhaite vivement être consultée lors de l'élaboration des documents futurs qui traiteront de l'hydraulique.

OBS R337-2 (HOYM-A-07)

Organisme : Département du Nord - WAETERINGUES Sections 2 et 3
Date de dépôt : Le 17/02/2022
Lieu de dépôt : Sur un registre papier, Contribution n° 07 déposée sur le registre n° 1 Mairie - Hoymille
Objet :AVIS: Département du Nord - WAETERINGUES Sections 2 et 3
Observation : AVIS: Département du Nord - WAETERINGUES La 2ème section des Waeteringues du Nord est directement concernée par le projet du plan local d 'urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes des Hauts de Flandres (CCHF) sur les communes de Holque, Saint PIERREBROUCK, Cappelle-Brouck, Looberghe, Brouckerque et Bierne. Le projet PLUI mentionne une carte des zones aléas débordement Waeteringues qui attire particulièrement notre attention. Ce document réalisé sans concertation avec la 2ème section prévoit des zones de débordement potentiel des watergangs qui ne correspondent pas à la réalité constatée. Les sections de Waeteringues, « maître d'ouvrage » de l'asséchement du polder depuis des siècles ont toujours façonné le territoire dans le but de l'assécher, de le cultiver et de le rend re viable. Votre document anéantit dix siècles de lourds travaux sans justification fondée. Par le présent, nous contestons cette carte de débordement WAETERINGUES et demandons sa suppression du plan local d'urbanisme intercommunal Par ailleurs, la 2ème section souhaite vivement être consultée lors de l'élaboration des documents futurs qui traiteront de l'hydraulique.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Ces cartes correspondent à la doctrine que l'État a porté à connaissance des communes et de la CCHF. Il appartient à la CCHF de reprendre ces cartes dans le PLUi.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

2. FDSEA

OBS E432-1 – Mélanie DORET

Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet : Observations et réclamations sur le PLUi
Observation : Bonjour, La FDSEA du Nord souhaite apporter ses observations et ses réclamations sur le PLUi de la CCHF concernant les sujets touchant à l'activité agricole. Vous trouverez ci-joint notre contribution pour le PLUi. Vous en souhaitant bonne réception. Cordialement.

Nécessité de préserver le foncier agricole

Nous souhaitons tout d'abord que la volonté de protection du foncier agricole prévu notamment par le PADD soit appliquée et qu'une artificialisation sur l'espace agricole soit limitée.
En effet, le zonage du PLUi prévoit le classement en zone « à urbaniser » de 26 hectares de terres agricoles afin d'agrandir la zone industrielle de Quaëdypre (Zone C}. Cette extension de l'urbanisation va avoir un impact direct sur 5 exploitations agricoles avec de jeunes agriculteurs récemment installés et qui vont donc voir leur outil de travail diminué sans compensation foncière. Cette urbanisation excessive n'est donc pas compatible avec la pérennité des exploitations agricoles et pour répondre aux besoins de circuits courts des habitants. il faut également prendre en compte que l'urbanisation conduit pour les agriculteurs à une double peine par la perte du foncier mais aussi par la perte de productivité causée par les ZNT.
Nous attirons également votre attention sur le fait que ces extensions logistiques prévues vont entrainer une concentration de l'urbanisation et des commerces sur la commune de Quaëdypre au détriment des autres communes qui seront désertées par les nouveaux habitants car il n'y aura plus la possibilité de construire de nouveaux logements dans ces dernières. Cette situation va conduire à la mort des petits commerces et des villages des Flandres.

Nous demandons donc :

- Qu'une modification du PLUi soit effectuée afin de laisser les parcelles agricoles de la Zone C à Quaëdypre en zonage A.
- De permettre le développement industriel et des habitations en priorité sur les friches urbaines et sur les dents creuses et non plus sur les terres agricoles.
-

Les zones humides et les zones inondables

Nous constatons qu'une grande partie du territoire de la CCHF et un certain nombre d'exploitations agricoles sont classées en zone humide. Le SDAGE Artois-Picardie préconise « d'éviter d'impacter la construction sur les zones humides en recherchant une alternative de construction, à défaut, une compensation de son projet devra être fait par la restauration de zones humides équivalentes. ». Ainsi, une difficulté pour le développement des exploitations agricoles risque d'être crée par ce zonage très ciblé sur les exploitations agricoles de la CCHF. li ne serait pas concevable de demander aux agriculteurs de créer une nouvelle zone humide sur des parcelles agricoles en contrepartie de l'extension d'un bâtiment agricole. De plus, le maintien des prairies et l'implantation des haies dans le secteur des Flandres par les exploitants agricoles permettent déjà de contribuer à lutter contre l'érosion des sols.

Nous constatons également qu'une grande partie de la CCHF a été considérée comme soumis à des risques d'inondations, auxquelles doit s'appliquer le document « canaux des wateringues» en superposition du document « pieds de coteaux des Wateringues». Nous déplorons le manque de concertation avec le monde agricole pour élaborer ces documents réglementaires annexés au PLUi. Le principe de précaution appliqué dans le PLUi ne doit pas contribuer. à stopper le développement et l'agrandissement des exploitations agricoles. Ce zonage risque également de conduire à un refus des permis de construire sur les exploitations agricoles notamment par la doctrine « zones pieds de coteaux>> dont le principe est de limiter les surfaces imperméabilisées. En zone A, la doctrine•« canaux de wateringues>> interdit également toute construction nouvelle d'habitation.

Nous demandons donc:

- Une diminution des espaces considérées comme zone humide au sein des exploitations agricoles.

Le développement des exploitations agricoles par la construction et l'agrandissement des bâtiments ne doit pas être remis en cause sur le fondement des doctrines « canaux de wateringues» et« pieds de coteaux des wateringues».

Développement des chemins piétonniers et des voies douces sur les terres agricoles

Nous constatons sur les plans du PLUi que de nombreux emplacements sont réservés pour le développement de nouveaux chemins piétonniers et pour les voies douces (notamment sur la commune de Bierne). Parfois, les chemins prévus passent au milieu des parcelles agricoles. Nous ne sommes pas opposés au développement de ces aménagements, cependant, cela doit être fait en prenant en compte la limitation de la consommation de terres agricoles mais également de manière cohérente (le long des canaux, des lotissements), un morcellement des parcelles agricoles n'est pas acceptable. De plus, ce type de liaisons au milieu des parcelles agricoles risque d'entrainer des conflits entre agriculteurs et promeneurs (divagation des chiens, passage des engins agricoles pour accéder aux parcelles, traitements phytos ...).

Nous demandons donc :

Que les études prennent en considération la limitation des emprises agricoles au maximum et d'éviter les tracés dans les parcelles agricoles, il faut lutter au maximum contre le morcellement des parcelles agricoles.

Que le tracé des chemins piétonniers et des voies douces soit effectué en concertation avec la chambre d'agriculture et les exploitants agricoles des communes concernées.

Nous espérons que ces réclamations seront bien prises en compte afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles dans le secteur.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Sur la consommation foncière, la CCHF a la spécificité d'avoir 82% de son territoire mis en valeur par l'agriculture (page 95 du diagnostic). Les surfaces mises en valeur par l'agriculture n'ont diminué que de 4% entre 2000 et 2010 quand nos voisins de la CUD (-19%) et la CCFI (-10%) ont diminué plus fortement. Sur un territoire exclusivement agricole avec un faible nombre de friches, il n'est pas anormal d'impacter l'agriculture quand un projet d'aménagement arrive. La volonté d'affirmer la place de l'agriculture dans le projet de PLUi n'est pas remise en cause, son impact n'est que de 0.81% de la surface globale mise en valeur et de nombreux projets de constructions économiques concernent l'agriculture et la valorisation de ses productions (35.84 ha soit 12% de la consommation foncière).

Sur le volet inondation, zones humides :

- Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors d'une révision du SAGE, les cartes seront actualisées.
- Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'État. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

Sur les cheminements, ces derniers ne morcellent pas la plaine agricole. Ils suivent en général, des routes, des watergangs ou des limites parcellaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

3. PRÉSIDENT DE LA CCHF

OBS @185-1 - FIGOUREUX André Président de la CCHF, Maire de West-Cappel.

Date de dépôt : Le 11/02/2022 05h02
"Où sont la logique et la cohérence ?
Parmi les principaux organisateurs de la manifestation des agriculteurs ce mardi 11 février, se trouvent :
- un agriculteur qui présidait la réunion de la SAFER à Lille le 22 mai 2019, au cours de laquelle fut examinée la demande de la CCHF qui souhaitait acquérir les 7 ha de terres agricoles mises en vente suite à un décès, situées à Bierne à proximité de la CR C, pour les réserver aux jeunes agriculteurs qui seraient impactés par la future CR C. Refus, la totalité des terres fut attribuée à .....
La SAFER est pourtant sensée accompagner les collectivités territoriales dans ce style de démarches comme le stipule le grand panneau qui se trouve dans leur salle de réunion, photo jointe. Je cherche la logique.
- un autre agriculteur qui argue la bétonisation de terres agricoles où le commerce sera interdit, seulement artisanat et industrie, serait propriétaire de terres agricoles prévues dans le cadre d'un futur lotissement dans une commune rurale de la CCHF. Va-t-il s'appliquer à lui-même les règles qu'ils prônent pour la CR C ? Cohérence ?
- Par ailleurs, ... oublie que son père a signé un bail avec la SAFER en toute connaissance de cause car la CCHF est propriétaire des terres que son père exploite au nord de la CR C. Il connaissait la précarité liée à l'exploitation de ces terres. Là également, je cherche la cohérence. Je signale également que cette exploitation agricole a cultivé gratuitement et, durant des années, près de 11 ha de la CR B avant que ne commencent les travaux de fouilles archéologiques."

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires

4. AMÉNAGEMENT

OBS @468-4 Didier FLAMENT

Dans ce même Rapport de présentation 2/5 en page 168 sur les énergies renouvelables, si le territoire de la C.C.H.F. est, au même titre que celui de la Communauté Urbaine, très concerné par cette problématique de recourir à des sources d'approvisionnement en énergie plus « propres », comme il est écrit, alors, obliger tout nouveau bâtiment commercial ou d'activité à être protégé de toitures à panneaux solaires productrices d'énergie propre et renouvelable (voir le cas du LIDL de Socx) de façon à compenser en partie la perte de terres agricoles.
Résumé de l'observation : La CCHF étant très concernée par la problématique des énergies renouvelables (rapport de présentation 2/5 page 168), pourquoi ne pas obliger tout nouveau bâtiment commercial ou d'activité à être protégé par des toitures à panneaux solaires'

RÉPONSE DE LA CCHF : Le règlement permet d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @468-5 Didier FLAMENT

Où sont dans ce PLUI, les projets massifs de création de voies cyclables et piétonnes sachant que l'usage de la voiture est prédominant dans la CCHF : 90% des ménages motorisée dans la CCHF contre 88% dans la CUD et que seul 1% des déplacements s'y font à vélo, 5% en transport en commun et 24% en marchant.(page 39 du Rapport de présentation 1/5 diagnostic thématique) Il ne suffit pas de prévoir des bornes de rechargement de véhicules électriques qui sont toujours des voitures qu'il faut garer sur des parkings et qui encombrent les routes, mais faciliter au maximum les modes de déplacement doux totalement ignorés dans ce PLUI. Il est pourtant même reconnu dans ce rapport page 49 que le réseau cyclable est insuffisant. À ce sujet, de simples bandes cyclables sur les chaussées existantes ne suffisent pas. Elles ne garantissent pas en effet la sécurité des cyclistes qui les empruntent.

RÉPONSE DE LA CCHF :

La CCHF a délibéré le 28 septembre 2021 pour adopter son schéma cyclable.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @468-6- Didier FLAMENT

Organisme : Citoyen de SOCX
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet :Mon avis en tant qu'habitant de la commune de SOCX, au faubourg de Cassel sur ce projet de PLUI
Observation : Où sont dans ce PLUI, les projets massifs de création de voies cyclables et piétonnes sachant que l'usage de la voiture est prédominant dans la CCHF : 90% des ménages motorisée dans la CCHF contre 88% dans la CUD et que seul 1% des déplacements s'y font à vélo, 5% en transport en commun et 24% en marchant.(page 39 du Rapport de présentation 1/5 diagnostic thématique) Il ne suffit pas de prévoir des bornes de rechargement de véhicules électriques qui sont toujours des voitures qu'il faut garer sur des parkings et qui encombrent les routes, mais faciliter au maximum les modes de déplacement doux totalement ignorés dans ce PLUI. Il est pourtant même reconnu dans ce rapport page 49 que le réseau cyclable est insuffisant. À ce sujet, de simples

bandes cyclables sur les chaussées existantes ne suffisent pas. Elles ne garantissent pas en effet la sécurité des cyclistes qui les empruntent.
Résumé de l'observation : Le PLUI ne répond pas à la réalité de notre époque en ce qu'il ne prend pas suffisamment en compte les problématiques climatiques qui ne manqueront d'impacter fortement notre région dans un avenir proche.

RÉPONSE DE LA CCHF : La CCHF a délibéré le 28 septembre 2021 pour adopter son schéma cyclable.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

5. OAP

OBS O122-1 – Orale - PAPINEAU
Date de dépôt : Le 03/02/2022
Définition du ""Front Urbain"" dans une OAP"

RÉPONSE DE LA CCHF :

Un front urbain correspond à l'orientation générale des façades des constructions le long d'une voie.

COMMENTAIRES DE LA CE : COMMENTAIRES DE LA CE : C'est une définition qu'il faudrait peut-être intégrer dans le lexique du sommaire

OBS @412-1 – VANHERSEL Christophe Flandre Opale Habitat
Date de dépôt : Le 22/02/2022 09h02
"Flandre Opale Habitat est un acteur territorial de l'habitat, impliqué sur le territoire de la CCHF de longue date.
Nos métiers sont non seulement la production, la gestion et la vente de logements locatifs sociaux, mais aussi l'accession à la propriété et l'aménagement/ le lotissement.
Bien que ciblant prioritairement les habitants fragiles économiquement ou socialement, nos programmes immobiliers répondent aux besoins en logement de 70% de la population.
Filiale du groupe Action Logement, nous ciblons particulièrement les salariés d'entreprise. Nous sommes ainsi fortement attentifs à l'amélioration du lien Emploi / logement.
Les récentes annonces de l'implantation dans un temps relativement court, de la gigafactorie Verkor à Bourbourg et de 2 EPR à Gravelines viennent s'additionner aux annonces concernant l'installation de Clairbout et de SNF, plus de 2500 emplois nouveaux.
Cela permettra non seulement de diminuer le taux de chômage local mais aussi amènera une population nouvelle importante, tant pendant la phase de construction de ces sites que pendant leur fonctionnement.
Nous nous mobilisons ainsi pour répondre aux besoins en logement de ces futurs nouveaux habitants.
C'est dans ce cadre que je sollicite une analyse complémentaire plus favorable à la constructibilité de terrains situés sur le secteur des rives de l'Aa, cela bien entendu sans modifier l'évaluation qui a été faite sur les autres communes de ce PLUI dont le besoin en logement ne diminue pas.
Augmenter la constructibilité des terrains situés à proximité immédiate des zones d'emplois semble être dans une droite ligne de protection de l'environnement (limitation des déplacements…) et de garantie de qualité de vie des futurs salariés. Cela permettra aussi de limiter l'augmentation des coûts du foncier liée à sa rareté et ainsi de garantir une offre large de logements (du logement locatif sociaux à l'accession privée à la propriété).
Nous sommes notamment propriétaires de terrain sur la commune de St Pierre Brouck dont une grande partie est prévue à être déclassée en inconstructible. Au regard des arguments précités, il nous semble opportun de revoir ce déclassement.
C VANHERSEL"

RÉPONSE DE LA CCHF :

Cette demande contribue à la consommation foncière. La commune de Saint Pierre Brouck a atteint le nombre de logements prévus dans l'analyse multicritères. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R548-2 - Registre papier (Mairie - Bierne) - DEBRUYNE
Date de dépôt : Le 22/02/2022 09h02
"Pendant le même temps on demande aux agriculteurs de s'éloigner des maisons en leur imposant les ZNT
Les ZNT devraient d'ailleurs être intégrées dans le PLUi, le foncier à la charge du lotisseur et l'entretien à la charge de la commune.
Ex : l'agriculteur A vend pour bâtir et c'est l'agriculteur B dont la parcelle jouxte le lotissement qui aura les contraintes !!!!"

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

6. SCOT

OBS R336-1- (HOYM-A-6) Sylvie BRACHET

Date de dépôt : Le 17/02/202

Observation : En tant que précédente maire des Bergues (2008-2020) je me suis largement impliquée dans les démarches de révision du SCoT Flandre-Dunkerque et la création du PLUi inter-communal de 2015 à 2020.Consciente de l'imbrication des ces différents niveaux de planification du territoire, je demande une clarification: puisque le PLUi doit être conforme au SCoT et que le préfet a suspendu la révision du SCoT 2020-2035 quel est le document en vigueur auquel se référer: le SCoT 2007-2017 prolongé ou-bien le SCoT 2020-2035 en sursis à exécution?

OBS R336-1- (HOYM-A-6) Sylvie BRACHET

Consommation de 29 hectares de terres agricoles dont 1 hectare pour le barreau, incompatible avec les intentions du futur SCOT (2020-2030)

Dans le cadre de la révision du SCOT, une étude sur l'évasion commerciale et les manques du territoire a montré qu'il y avait pénurie uniquement dans l'ameublement et quelques niches. Les discussions dans le cadre de la révision du SCOT pour 2020-2030 se sont cristallisées autour des exigences de réduction des surfaces à artificialiser, de densité de l'habitat, des zones humides et de l'implantation des commerces en périphérie ou en centre-ville.

L'objectif du futur SCOT est de tendre vers une consommation foncière d'environ 40ha/an jusqu'en 2030 et de répartir cette enveloppe foncière par intercommunalité comme suit :

- Pour la CUD : 2/3 de cet objectif soit une consommation comprise entre 25 et 30ha/an
- Pour la CCHF : 1/3 de cet objectif soit une consommation comprise entre 10 et 15ha/an

La ZA Croix Rouge B et son barreau monopoliseraient 29 hectares soit l'équivalent de 2 à 3 ans du quota de la CCHF, au détriment des autres développements, dont la construction de logements, et celle d'équipements collectifs structurants comme le futur centre aquatique.

RÉPONSE DE LA CCHF :

L'avis du Syndicat mixte du SCOT a été sollicité dans la cadre de la consultation des PPA. Cet avis est favorable.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @427-1 - DOUAY Brigitte - Bergues

Date de dépôt : Le 22/02/2022

Je vous prie de trouver en pièce jointe ma contribution à l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUI de la CCHF. (note CE Synthèse)les points suivants sont abordés :

La comptabilité du PLUI et du Scot : nous sommes en droit de nous interroger quant à la comptabilité du PLUi et du Scot,- le développement économique : l'activité économique du territoire est concentré sur la commune de Quaëdypre (...) sacrifié au profit de ce développement envisagé,- l'habitat (pb accueil personnes handicapées, logements sociaux, structures intermédiaires, EHPAD) pb des stations d'épuration,- déplacement : priorisation voiture, pas d'itinéraire cyclable et piétonnier,- tourisme : peu d'équipements prévus (amélioration offre existante, patrimoine naturel, présence de l'eau, tourisme fluvial, ...- environnement : risque d'inondation généré par les aménagement constatés (notamment sur Quaëdypre) en pied de coteaux- culture

Après une lecture attentive des documents contenus dans le dossier de l'enquête publique relative au PLUI de la CCHF, j'ai pu relever les points suivants:

<u>La compatibilité du PLUI et du SCOT</u>

Le PLUI s'inscrit dans les objectifs définis par le SCOT (projet de territoire 2020-2035).

Les ambitions louables du PADD (Plan d' Aménagement et de Développement Durable) ne sont pas respectées :

optimiser l'utilisation du foncier en préservant le foncier agricole privilégier la réutilisation du foncier déjà équipé et urbanisé en le remettant sur le marché immobilier mettre en valeur le patrimoine spécifique du territoire afin de renforcer l'attractivité touristique prendre en compte les risques naturels et préserver le fonctionnement hydraulique dans les projets d'urbanisation structurer l'offre commerciale de la région Flandre Dunkerque accessible et répondant aux besoins.

Des aménagements ont été réalisés alors que le SCOT n'est toujours pas valide et que l'État a émis un avis défavorable.

Le SCOT approuvé en mars 2020 fait toujours l'objet d'un sursis à exécution.

En conséquence, nous sommes en droit de nous interroger quant à la compatibilité du PLUI et du SCOT.

7. QUESTIONS DIVERSES

OBS R116-1- (BERG-A-8)

Date de dépôt : Le 03/02/2022 à 10:00:00

Objet : Changement de destination

Observation : Changement de destination en zone agricole, une ancienne habitation, plus occupée depuis plusieurs années, peut-elle le devenir? Est-il possible de la démolir et reconstruire? Peut-on faire quelques modifications pour retrouver un style plus approprié à la région (style flamand) Quelles destinations possibles: logement simple, gites.....

Résumé de l'observation : En zone agricole, est-il possible de démolir et reconstruire une habitation vacante . Dans l'affirmative, quelle destination serait autorisée: logement simple ou création de gîte.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Sauf sinistre, la démolition et reconstruction des habitations est interdite en zone agricole.

OBS O325-1 – Orale - DORMIGNY

Date de dépôt : Le 16/02/2022 09h02

"Madame DORMIGNY souhaite savoir si ce nouveau PLUi tend à harmoniser les cahiers des charges pour les travaux de construction ou de rénovation entre les communes et d'y apporter une réflexion.
Par ailleurs elle s'étonne que le PLUi ne donne aucune indication quant aux périmètres de protection du patrimoine et des monuments historiques, qui plus aucune indication quant aux prescriptions architecturales et matériaux (cela figurait dans le PLU)"

COMMENTAIRES DE LA CE : Le règlement d'un PLUi est le garant d'une harmonisation sur le territoire

8. OBSERVATIONS DÉFAVORABLES

GÉNÉRALITÉS

OBS @176-1- Patrick

Date de dépôt : Le 10/02/2022

Afin d'exister une collectivité se doit d'être à l'écoute de ses habitants qui ceux-ci ont fait le choix de vivre à la campagne pour diverses raisons.
Ce choix est différent de celui des citadins qui ne parlent que de travail loisirs et d'individualisme . Néanmoins beaucoup d'entre eux veulent et réclament un havre de paix loin des villes ou ils peuvent se ressourcer et s'investir dans des domaines associatifs sportifs ou culturels et ce même liés à l'éloignement de la ville. De petites structures lieu d'échange et conviviales semblent tout à fait correspondre à leurs attentes d'où une volonté féroce de se ruer sur les constructions de nos villages dès que la possibilité se présente.
Donc après avoir consulté les documents il me semble malgré les restrictions drastiques des services de l'état que la CCHF et ses 40 maires ont le courage de défier les interdits en maintenant de manière moindre des emplacements destinés aux constructions futures malgré tous les obstacles posés par cette administration notamment les zones humides les zones inondables les pieds de coteaux l'étalement urbain le nombre de logement à l'hectare qui pénalise l'intérêt du choix etc... mais qui dévalorise nos commune avec en toile de fond des fermetures d'école de commerces de proximité des services à la population (médical ou autre)."

OBS @425-1 – DEROO Daniel

Date de dépôt : Le 22/02/2022

"Regrets éternels
Regret de n'avoir pas intégré la Communauté Urbaine de Dunkerque :
- d'une part nous aurions pu bénéficier de ses avantages : bus à tarif préférentiel et participation à la restauration de nos remparts et du centre-ville
- et nous aurions évité le délire du bétonnage de notre environnement (Dunkerque ayant assez de friches industrielles à réhabiliter).
Assez de béton, assez de consommation effrénée
Sauvegarde de nos commerces berguois.

RÉPONSE DE LA CCHF :

N'appelle pas de commentaires. N'est pas du ressort du PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : rien à ajouter

INONDATION

OBS @366-1 – COUTTENIER Gérard

Date de dépôt : Le 21/02/2022 10h02

"Face au changement climatique actuel, et aux situations préoccupantes engendrées, suscitant de nombreuses inquiétudes, de dégâts, d'appels au secours, la problématique des inondations reste un sujet majeur à laquelle de nombreuses communes du territoire de la CCHF, couvertes par le PPRI, sont concernées et confrontées depuis de nombreuses années.
Ce projet PLUI s'inscrit sur une période étalée jusqu'en 2035 ! Pour essayer de répondre au mieux à de multiples enjeux de développement...
Cependant, dans les orientations d'aménagement des sites retenus, il est précisé en plus de la couverture du PPRI selon les endroits, que le territoire de la communauté de communes des Hauts de Flandre est concerné par la carte des zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie 2016-2021, et des inventaires des SAGE du delta de l'Aa, de l'Yser et de l'Audomarois.
Aussi, je vous transmets, et vous propose en pièce jointe, un "essai" de contribution à ce projet PLUI, concerné entre autres, par le problème récurrent des inondations.

Document joint de 14 pages: https://admin.registre-numerique.fr/voir?file=43087

RÉPONSE DE LA CCHF :

La CCHF a pris connaissance de la contribution qui pourra alimenter les réflexions des services lors de la mise en œuvre des projets. Cependant certains éléments ne sont pas du ressort du PLUi, mais d'autres politiques publiques que mène la CCHF en matière de GEMAPI, de voirie et de développement du schéma cyclable, politique de plantations des haies.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @405- 2 – BLONDEEL Christophe

Date de dépôt : Le 21/02/2022 21h02

"La carte des zones humides est totalement fausse. Elle impose des tracasseries administratives aux éleveurs qui ont des projets de modernisation de leurs bâtiments. Les zones humides reprennent de façon arbitraire, sans aucune analyse ni observation de terrain, toutes les pâtures entourées de haies et de saules têtard. La première vocation de ces haies et arbres implantés par nos anciens était simplement de protéger les animaux au pâturage des vents violents, de la pluie et du soleil. Pour notre part, pour un projet de construction de taille modeste, nous avons étaient contraint de faire passer un spécialiste qui a conclu que finalement, après analyse, le terrain n'a pas les caractéristiques d'une zone humide. C'est d'ailleurs sur cette même parcelle que nous valorisons des effluents d'élevage quand la portance est limite pour se rendre dans des parcelles labourées....
Comment seront gérées les évacuations des eaux de la zone de Quaëdypre? Quelle a été ma stupéfaction, lors des travaux de la zone actuelle, j'ai pu voir que pour drainer le fond, on a d'abord décaissé la terre avant d'y mettre la draineuse. Je suppose que l'eau sera remontée par des pompes (je suppose que l'on ne parlera plus de zone humide), puis évacuée vers la mer, sans même avoir pris soins de vérifier le bon fonctionnement des pompes en aval. Si nécessaire on inondera en aval les terres agricoles sans même se soucier du préjudice subi par l'agriculteur. "

OBS C419-1 - Courrier (Mairie - Hoymille) - FIERS

Date de dépôt : Le 21/02/2022 09h02

"Remarque concernant la carte : plan 2 : repérage du patrimoine, commune de Hoymille.
Je suis jeune agriculteur installé sur la commune de Hoymille depuis 2016, à ce titre j'essaie autant que je le peux de participer à la vie de mon territoire. C'est pourquoi lorsque l'on me consulte sur différents sujets tel que le diagnostic agricole en 2016 réunion sur le SCOT en 2017 ou encore plus récemment sur les réunions "" Pieds de coteaux >> je participe activement. Lors de ces différents échanges, et même au-delà, un sujet revient toujours avec vigueur à l'ordre du jour : il s'agit des zones humides !
Je m'y suis alors intéressé d'un peu plus près. J'ai donc consulté les cartes du projet de 2007, quelle ne fût pas ma surprise de voir jusqu'à quel point elles étaient erronées : zone haute en terre à labour, cour de corps de ferme classée zone humide, a contrario, des zones répondant à la définition des zones humides de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 n'y figurent pas etc. ...
En faisant remonter cela auprès de certains élus, techniciens etc. ... personne ne s'en étonne au vu de la manière dont tout cela a été réalisé. En revanche, on me rassure en m'expliquant qu'un nouveau projet, mieux ficelé devrait bientôt voir le jour et remplacer le premier projet.
Suite à cela, nous avons réalisé une réunion en mairie de Hoymille, avec Monsieur le Maire, agriculteurs de la commune, l'AGUR, membre de la clé du SAGE du Delta de l'Aa afin de réaliser une cartographie précise des zones humides de la commune. Cela étant , fait en bonne intelligence, et surtout représentatif de la réalité, nous voilà tous rassurés. Aujourd'hui, en consultant les cartes de projet du PLUI (qui reprennent la carte du SAGE du delta de l'Aa), je suis stupéfait de voir que le PLUI de la CCHF a pour projet d'être validé d'ici quelques semaines en se basant finalement sur les cartes initiales dont tout le monde s'accorde à dire qu'elles sont erronées et qui portent encore une fois préjudice au monde agricole ! ! !
Note cosignée : Mr Fiers, Mr le maire de Hoymille et autres signataire"

RÉNOVATION URBAINE

OBS @130-1 – PLANCKE Jean-Lin

Date de dépôt : Le 06/02/2022 18h02

à la lecture de ce dossier , je ne vois rien (ou tout au moins pas grand-chose) en ce qui concerne la rénovation urbaine . Cette absence , liée à l' extension des zones commerciales périphériques entrainera inévitablement le déclin de l' activité commerciale et artisanale des centres villages . Le développement démesuré des centres commerciaux périphériques amènera aussi , plus de voitures en circulation (transporter des packs d' eau en vélo n'est pas évident !) . Comment peut-on prétendre soutenir le monde agricole , et lui retirer près de 30 hectares pour l' installation d' usines à vendre des produits d' importation ? Les services proposés par les Artisans et les Commerçants de proximité sont des éléments essentiels au cadre de vie , et jouent un rôle social évident .

RÉPONSE DE LA CCHF :

La CCHF a la spécificité d'avoir 82% de son territoire mis en valeur par l'agriculture (page 95 du diagnostic). Les surfaces mises en valeur par l'agriculture n'ont diminué que de 4% entre 2000 et 2010 quand nos voisins de la CUD (-19%) et la CCFI (-10%) ont diminué plus fortement. Sur un territoire exclusivement agricole avec un faible nombre de friches, il n'est pas anormal d'impacter l'agriculture quand un projet d'aménagement arrive. La volonté d'affirmer la place de l'agriculture dans le projet de PLUi n'est pas remise

en cause, son impact n'est que de 0.81% de la surface globale mise en valeur et de nombreux projets de constructions économiques concernent l'agriculture et la valorisation de ses productions (35.84 ha soit 12% de la consommation foncière).

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

AGRICULTURE

OBS R116-1- (BERG-A-8)
Date de dépôt : Le 12/02/2022 à 13:22:15
Observation : Trop de terres disparaissent pour du béton!!Certes les agriculteurs aiment leur métier et le font par passion (qu'ils ont la plupart du temps depuis tout petit) mais aujourd'hui ils en deviendraient écœurés entre les prêts qu'ils ont sur le dos (pour pouvoir essayer de faire évoluer leurs exploitations et transmettre quelque chose de viable pour leurs générations futures) et l'agribashing qui devient trop important. Trop de personnes oublient souvent leurs racines même lointaines et dénigrent ceux qui les nourrissent alors pourquoi privilégier toute cette population anti-paysan en tournant le dos à nos agriculteurs ! Alors s'il vous plaît, prouvez-nous qu'il y a encore du soutien pour ces jeunes ou moins jeunes agriculteurs qui se lèvent chaque jour pour nous nourrir.
Résumé de l'observation : Défense de la Profession agricole : son rôle et ses problèmes

OBS @182-1- Raphaël FIERS
Date de dépôt : Le 10/02/2022 à 22:35:37
Objet : PLUi CCHF
Observation : Est-il vraiment important de prendre autant des terres agricoles (très fertiles) pour les bétonner et encore une fois de plus impacter le monde agricole ?Petit à petit c'est toute l'agriculture qui va disparaitre, des jeunes a peine installés vont se retrouver sans terres, mais comment vont-ils faire pour travailler et s'en sortir C'est encore la nature qui sera impactée par ce désastre écologique laissant des milliers d'êtres vivants errer sur un sol bétonné mais cela n'a pas l'air d'impacter Mr FIGOUREUX !
Résumé de l'observation : Opposition à la consommation de terres agricoles très fertiles, privant de jeunes agriculteurs de leur outil de travail et impactant fortement la nature en la transformant en sol bétonné.

OBS @184-1 - Marguerite
Date de dépôt : Le 10/02/2022 22h02
"L'argent contre le bon sens, le mépris des agriculteurs contre la surconsommation de produits venant du bout du monde.
Des zones commerciales inutiles et immonde ...
Le loisir avant tout ... "

OBS @187-1- Loanne
Date de dépôt : Le 11/02/2022 09h02
"Il est inadmissible en 2022 de sacrifier encore des terres pour faire construire alors qu'il y a d'autres solutions possibles pour protéger la faune et le flore, c'est agrandissement incessant sont indécents après les multiples inondations que l'on a pu vivre, et cela c'est à cause de toutes ses constructions qui voit le jour, tout ce béton qui remplace la terre qui elle sait gérer les conditions climatiques.
En plus de tout ça vous embêtez encore nos agriculteurs, n'ont-ils pas déjà assez de choses sur leurs dos ? Rendez-vous compte un peu que c'est l'un des métiers où il y a le plus d'opposant, mais c'est aussi l'un des métiers sans qui il n'existerait pas, nous ne serions sûrement pas là aujourd'hui.
Alors maintenant merci de respecter la nature, et ceux qui l'entretiennent dans le respect et surtout le savoir-faire. "

OBS @198-1- Guy ANDRIES
Organisme : Agriculteur
Date de dépôt : Le 11/02/2022 à 19:20:16
Objet : Opposition du projet d'emprise de terres agricoles
Observation : Je m'oppose totalement au projet d'emprise des terres agricoles d'autant plus qu'elles sont parmi les meilleures du secteur !!Les agriculteurs sont les premières victimes surtout quand ils sont jeunes et pleins d'ambition pour fournir une production locale qui est de plus en plus plébiscitée par nos concitoyens .Laissons les agriculteurs nous nourrir, avec un savoir-faire que le monde nous envie, laissez-les vivre dignement de leur métier en osmose avec la nature. Nos anciens reviendraient, ils seraient outrés de voir cela, cette terre si précieuse transmise de génération en génération qui permet de faire vivre et de créer des emplois en amont et en aval du métier d'agriculteur. Trop de surfaces ont déjà disparu dans la région, arrêtons l'hémorragie !!!!!
Résumé de l'observation : Consommation excessive de terres agricoles indispensables à l'agriculture

OBS @200-1 - BOIDOUX Wivine
Date de dépôt : Le 12/02/2022 07h02
"TOUT LE TERRITOIRE
Je suis contre ce projet. Les terres agricoles sont indispensables pour les exploitants agricoles trop souvent oubliés au profit du béton inutile."

OBS @201-1-BOLLART Édouard
Date de dépôt : Le 12/02/2022 09h02
Stop à la suppression des terres agricoles, au profit du béton. Laissez nos agriculteurs vivre. Soutenons-les-nous avons besoin d'eux aujourd'hui et demain. N'oublions que nous avons l'agriculture la plus saine et la plus réglementer. La suppression des terres agricoles nous pousse à l'importation de produits moitié moins réglementer que les nôtres. C'est sa que nous voulons ? Non !
STOP À L'URBANISATION "

RÉPONSE DE LA CCHF :

La CCHF a la spécificité d'avoir 82% de son territoire mis en valeur par l'agriculture (page 95 du diagnostic). Les surfaces mises en valeur par l'agriculture n'ont diminué que de 4% entre 2000 et 2010 quand nos voisins de la CUD (-19%) et la CCFI (-10%) ont diminué plus fortement. Sur un territoire exclusivement agricole avec un faible nombre de friches, il n'est pas anormal d'impacter l'agriculture quand un projet d'aménagement arrive. La volonté d'affirmer la place de l'agriculture dans le projet de PLUi n'est pas remise en cause, son impact n'est que de 0.81% de la surface globale mise en valeur et de nombreux projets de constructions économiques concernent l'agriculture et la valorisation de ses productions (35.84 ha soit 12% de la consommation foncière).

S'agissant de la diminution de la consommation foncière, la CCHF s'inscrit d'ores et déjà dans la trajectoire zéro artificialisation nette, puisque la consommation annuelle qui était de 41 ha / an entre 2005 et 2015 est passée à 21 ha/an entre 2016 et 2021 et sera de 12 ha/an entre 2022 et 2035, soit une division par 3.3 en quelques années.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @202-1 – GRONDEL Paul Henri
Date de dépôt : Le 12/02/2022 11h02
"Arrêtons de vouloir faire des mini villes en campagne! Les habitants ont choisi d'y habiter pour la tranquillité et le calme. Des commerces il y en a déjà partout.
Ne détruisons pas ce que nos ancêtres et la nature nous ont offert pour y mettre encore plus de béton... une aberration !
Je soutiens à 100% les Agriculteurs qui nous nourrissent chaque jour. Si des terres leurs sont toujours supprimées il ne restera plus grand chose pour produire et vous proposer des produits locaux.
Projet de non-sens qui j'espère ne verra pas le jour !"

OBS @223-LONGEVIEILLE Jean-Lou
Date de dépôt : Le 13/02/2022 à 17:44:05
Observation : Le secteur primaire en France est menacé, il est grand temps de changer les choses, et aller d'avantages dans le sens agricole ! Stop aux emprises, Oui à l'agriculture, Oui au patrimoine français,
Résumé de l'observation : Opposition à l'artificialisation des sols.

OBS @247-1 - Julie
Date de dépôt : Le 14/02/2022
"TOUT LE TERRITOIRE
Je suis totalement contre ce projet ! Éliminer des terres cultivables pour en faire des commerces... une idiotie de plus.
On parle d'écologie ?! soi-disant cela permettrait aux habitants de moins dépenser en gasoil et émission en faisant leurs courses plus près ?!
Laissez-moi croire qu'ils n'iront pas tout de même plus loin pour trouver d'autres commerces qui n'y seront pas !
et quel DÉSASTRE écologique que de transformer de la terre en béton, rien de pire ! :(Alors qu'il y a déjà de quoi, qu'on peut surement trouver des bâtiments déjà existant à rénover, améliorer au lieu de toujours construire du neuf !
Laissez les terres pour leur but premier (cultiver) serait un bon point pour l'écologie et pour l'avenir de tous;
Nourrir la population n'a pas l'air d'être une de vos priorités. Et conserver l'agriculture locale non plus !! Contre ce projet désastreux !
Pour la conservation des terres aux agriculteurs pour qu'ils puissent nous nourrir correctement !
Espérant que nos voix seront entendues..."

OBS @350-2- Benjamin Janssen
Date de dépôt : Le 20/02/2022
Observation : Bien que revue légèrement à la baisse la consommation foncière, est donc de terres agricoles, reste excessive à l'échelle du PLUi. L'impact est irrémédiable sur les filières agricoles. Près de 300 ha prévus dans le PLUi de la CCHF, TROP c'est TROP. Et surtout réparti de façon inégale ce qui va fragiliser encore un peu plus le tissus économique de certains villages et détriment d'autres qui ne l'ont pas demandé !L'évitement et la réduction des emprises n'ont pas été suffisamment travaillés à l'échelle du PLU. La consommation de terres agricoles présente une menace pour le maintien du potentiel de production (filières de l'amont à l'aval) comme pour l'équilibre de l'environnement (préservation de la biodiversité, lutte contre l'érosion et les inondations).Comment la loi Climat et résilience du 22 août 2021 est-elle appliquée dans le PLUi de la CCHF ? Cette loi renforce

l'objectif de « zéro artificialisation nette ». Il faut diviser l'artificialisation par 2 à l'horizon 2030 par rapport à la consommation passée entre 2010-2019 puis atteindre le ZAN d'ici 2050. Il faudra donc faire plus que ce que prévoit le SRADDET Hauts de France en termes d'économie de foncier. Il va de soi que je suis contre ce PLUI de la façon dont il est présenté actuellement.
Résumé de l'observation : La consommation foncière est trop élevée et la localisation des emprises à aménager n'a pas été suffisamment étudiée.

OBS @364-1- Matthieu BECUWE
Date de dépôt : Le 21/02/2022
Concernant ce PLUI, je suis agriculteur sur une trentaine d'ha. Je n'arrive pas à trouver des terres agricoles pour m'agrandir et pérenniser mon entreprise familiale que je souhaite transmettre à mes enfants. Je suis scandalisé par ce gaspillage de terres nourricières ! Je peux comprendre que l'on ait besoin de logements mais cette zone commerciale/artisanale ne me semble pas indispensable. Le foncier agricole, une fois construit ne pourra plus servir à nous nourrir. Parti c'est parti !
Construire sur des terres agricoles c'est facile mais il existe pourtant la possibilité de réhabiliter des friches industrielles qui serait plus responsable environnementalement parlant non? De plus nous, agriculteurs, devons subir également les zones de non traitement à proximité des habitations toujours plus nombreuses. Que de contraintes! Ceci sans indemnisation, donc encore de la rentabilité en moins. On souhaite une agriculture compétitive, saine mais cette équation est insolvable si on y ajoute la rentabilité. Alors on fait quoi ?

OBS E390-1 - E-mail - DEKEYSER GILLES
Date de dépôt : Le 21/02/2022 18h02
A Mrs les commissaires enquêteurs Je suis agriculteur et constate qu'une fois de plus, les terres agricoles vont subir un lourd tribut suite au classement réalisé dans ce PLUI. L'artificialisation des sols en France continue à un rythme impressionnant de 26 m²/s. Alors que bon nombre de lois sont censées lutter contre ce phénomène de bétonisation, d'artificialisation, de gaspillage et de consommation excessive de terres agricoles (loi ELAN, ERC, Climat et Résilience...), nos décideurs locaux continuent à considérer ce patrimoine agricole inestimable comme de simples terrains voués à satisfaire leurs caprices démesurés. Ces erreurs stratégiques impardonnables ont des conséquences multiples : sabrage de l'économie agricole, renoncement à la production locale, augmentation des phénomènes d'inondation, contribution au réchauffement climatique et surtout perte d'un patrimoine inestimable qui permet de garantir à notre pays notre souveraineté alimentaire. Vos centres commerciaux ne tourneront bientôt qu'avec des produits d'importation ne correspondant pas à nos critères qualitatifs et venant du bout du monde accélérant le phénomène d'accroissement des gaz à effets de serre !! Le système qui considère les terres agricoles comme peu rentables à la fiscalité des communes qui préfèrent des terrains à bâtir pour engranger des impôts est un système pervers qui ruine notre patrimoine et défigure nos paysages. Nos décideurs doivent changer de paradigme et sanctuariser nos terres agricoles comme ils ont été capables de le faire pour certains espaces (dunaires par exemple). Ils seront redevables aux générations futures qui regarderont leur passé avec nostalgie, se remémorant la chance qu'avaient nos anciens de bénéficier d'une telle richesse patrimoniale. Quand enfin ils s'en rendront compte, il sera trop tard. D'ailleurs, il est déjà trop tard.... Gilles DEKEYSER

OBS R451-3 - Registre papier (Mairie - Wormhout) – LUYSSAERT Christophe
Date de dépôt : Le 21/02/2022
"Les ZNT ne sont pas prises en compte dans leur signification de contraintes vis-à-vis des cahiers des charges des fournisseurs de denrées alimentaires et d'obligation de sécurité alimentaire.
La notion de diversification agricole n'est pas retenue pour certains projets agricoles en notion de tourisme et commerce et de ce fait, n'est pas conforme au Droit Français et Européen."

OBS R508-1 - Registre papier (Mairie - Lederzeele) – LEROY Guy
Date de dépôt : Le 22/02/2022 09h02
"Je souhaite qu'on évite le gaspillage des terres agricoles en créant des immenses zones commerciales avec parking bétonnes qui produisent les inondations et que les agriculteurs puissent continuer à produire sereinement sans trop de contraintes divers ZNT, chemins, contraintes environnementales,
Il faut que les jeunes exploitants puissent vivre de leur métier sans avoir continuellement de comptes à rendre à toute la société."

OBS @248 - Marie
Contre ce projet ; Les centres villes et les agriculteurs se meurent à cause de projets comme celui-ci. Laissez leurs terres aux cultivateurs.

COMMERCES

OBS @224-1 CALMEIN Bertrand
Date de dépôt : Le 13/02/2022
Observation : Chaque ville et village cherche à garder un centre vivant avec ses commerçants. C'est tellement agréable de faire ses courses à pied. Développer les centres commerciaux aux portes de nos villages c'est tuer les commerces de centre-ville. Quoi qu'il arrive, il faut prendre sa voiture pour aller faire les gros pleins, les quelques kilomètres de plus n'y changent rien. Cependant quand les centres-villes seront déserts il faudra aussi la prendre pour aller chercher son pain, son fromage ou aller chez le coiffeur.
Résumé de l'observation : Le maintien des commerces de centre village est une nécessité. Ils permettent la satisfaction des besoins quotidiens et assurent des services courants sans que les habitants doivent utiliser leur voiture.

OBS R336-5- (HOYM-A-6) Sylvie BRACHET

Concernant l'implantation à l'écart des zones d'habitation, contraire aux principes du développement durable: La population serait obligée d'utiliser sa voiture pour faire les courses de tous les jours, lorsque les commerces de proximité auraient périclité.

OBS @341-1- José SZYMANIAK

Date de dépôt : Le 20/02/2022

Observation : Le projet de la CCHF d'extension des zones commerciale et artisanale va à l'encontre de la Loi "climat et résilience" et de l'objectif ZA mais qui plus est, à rebours de l'air du temps où la recherche de circuits courts (voire bio) est désormais privilégiée par la population. Or, avec une nouvelle artificialisation des sols, ce sont des dizaines d'hectares de terres agricoles qui vont disparaître. Posons-nous également la question de savoir si le territoire a besoin de nouveaux commerces à cet endroit ou s'il ne serait pas préférable de redynamiser les commerces de nos villes et villages.

OBS @414-1 - VANPEPERSTRAETE Louis

Date de dépôt : Le 22/02/2022 09h02

"Gestion du risque d'inondation

Maintien des écosystèmes (fossés, zones marécageuses...)

Sobriété en carbone

Maintien du commerce local (de la diversité de l'emploi et du partage de l'économie)

Préservation du territoire agricole

L'ensemble des sujets abordés ci-dessus justifient mon opposition au Plan Local d'Urbanisme renouvelé en 2022. En effet, ceux-ci représentent à mon sens des défis pour notre territoire.

Je ne suis pour autant aucunement réfractaire au développement de notre territoire. Je pense pour autant que les choix d'urbanisation proposé ne sont pas les bons.

Étant donné, La disponibilité des friches industrielles disponibles sur notre territoire (zones déjà urbanisé) -> permettant le développement industriel sans urbanisation

Le déclin du commerce et du service local dans nos villages/villes et donc la disponibilité croissante des locaux commerciaux (zones déjà urbanisés) -> et donc la nécessité de le soutenir et le maintenir en privilégiant son développement

La forte implantation d'enseignes nationales/internationales répondant au besoin propre da population (nourritures, vêtements) sur les dernières années-> Industrie du commerce de masse (gaspillages, réduction du nombre d'emploi/tâche et forte empreinte carbone) -> A ce titre je ne connais personne sur le territoire ayant l'impression de manquer de fourniture de besoins primaires.

L'impact écologique négatif de l'urbanisation -> destruction des habitats naturels (les mesures compensatoires étant dans la majorité des cas très peu efficace vis à vis du maintien de la biodiversité)

La nécessité de gérer dans les années actuelles et à venir le risque d'inondation. -> modèle météo France montre une augmentation des épisodes pluviométriques forts

Et enfin étant donné mon attachement à un territoire rural et à un paysage de campagne.

Je m'oppose à l'urbanisation de zone agricoles, naturelles, inondables quelque ce soit sur le territoire de la CCHF. Nous sommes dans l'obligation de prioriser l'usage des zones déjà urbanisées pour le développement de nos activités (industrielles, de service...).

Je m'oppose notamment aux zones à urbaniser sur le territoire du faubourg de Cassel sur la commune de Quaëdypre.

Par cette opposition, je vais à l'encontre de l'installation de l'industrie du commerce de masse sur notre territoire (vêtements, nourriture).

Nous avons un territoire à potentiel fort pour l'agriculture, le commerce local, le tourisme vert et nous sommes face à des défis écologiques, économiques pour lesquels nous sommes capable de répondre en mettant à profit les ressources de notre territoire."

RÉPONSE DE LA CCHF :

La CCHF ne prévoit pas de création de nouvelles zones commerciales dans le PLUi.

S'agissant de la Croix Rouge B, son aménagement est en cours et a fait l'objet d'un permis d'aménager et d'une autorisation environnementale.

S'agissant de la Croix Rouge C, sa vocation n'est pas commerciale.

Des actions sont développées par la CCHF pour le soutien et le développement du commerce de proximité : programme LEADER, FISAC, participation à la journée nationale du commerce de proximité, mise en place d'une plate-forme d'achat "j'achète en CCHF", Fonds d'investissement pour le commerce.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS R452-1 - Registre papier (Mairie - Wormhout) -DAMMAREZ

Date de dépôt : Le 21/02/2022 09h02

"Citoyen , habitant de Bergues, après avoir résidé de nombreuses années à Bollezeele, Esquelbecq, Wormhout, j'exprime mon opposition à la continuation de la politique d'artificialisation des sols responsable à mon avis des inondations de plus en plus fréquentes que subissent les habitants du Val d'Yser.
J'exprime également un désaccord pour les extensions des zones commerciales prévues par le PLU au détriment de la vitalisation des commerces de proximité dans nos villages et bourgades."

PATRIMOINE - BIODIVERSITÉ

OBS @320-1 – RYCKELYNCK Thierry

Date de dépôt : Le 18/02/2022 21h02
Ce projet de PLUI manque d'ambitions au niveau de la préservation de la biodiversité et de la lutte contre les risques d'inondations.
Au niveau de la préservation des éléments du patrimoine naturel, il n'est pas suffisant de demander aux communes de faire elles-mêmes la liste des mares, boisements et haies qu'elles souhaitent protéger réglementairement.
Toutes les mares, haies traditionnelles, boisements, alignements d'arbres et fossés devraient être classés, et tout projet susceptible de porter atteinte à ces éléments devraient être justifié et compensé le cas échéant.
Concernant les terrains désignés par les communes pour d'éventuels projets d'urbanisations pour l'habitat ou pour des projets économiques, il est incompréhensible de trouver de nombreux terrains situés dans des prairies à intérêt écologique ou sur des zones humides. Les projets en zone humide devront être compenser donc nécessiteront davantage de surface et la fonctionnalité écosystémique ne sera pas garantie. Ces projets accentueraient les risques d'inondation et auraient un impact sur la biodiversité.
Il faut donc exclure ces terrains des zones à urbaniser. Les communes concernées sont Bierne, Bollezeele, Drincham, Hondschoote, Killem, Lederzeele, Ledringhem, Looberghe, Nieurlet, Saint-Momelin, Watten et West-Cappel, voir les annexes de l'évaluation environnementale.
De manière générale, les futures constructions devraient non seulement intégrer systématiquement une réserve d'eau pluviale, mais également des voiries végétalisées ou du moins non bitumées, permettant l'infiltration direct des eaux de pluies. Ceci aussi bien pour les parkings privés ou publics que pour les allées.
Enfin, les communes font un effort à juste titre pour limiter les surfaces de futures zones à urbaniser, alors que le projet de ZAC de la croix rouge à Quaëdypre, consommerait 33ha de terre agricole à lui seul. La ZAC de la croix rouge B a déjà imperméabilisé une bonne part de ses 29ha. Il est encore temps de stopper l'artificialisation de terre agricole pour des projets non essentiels.
En conclusion, ce plan d'urbanisation intercommunal oriente le développement du territoire pour une décennie, il convient donc de le réécrire pour qu'il réponde aux changements environnementaux en cours.

RÉPONSE DE LA CCHF :

Pour ce qui concerne des impératifs du PLUI, la CCHF a versé à l'enquête publique ses propositions de réponse suite aux recommandations de la MRAE.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

OBS @466-2- Christophe DESREUMAUX

Date de dépôt : Le 22/02/2022
Observation : À ce sujet aucune mesure ne semble avoir été prise dans le PLU de l'ensemble du territoire de la CCHF pour lutter contre les pollutions lumineuses. Ce serait un vrai challenge écologique que de mettre en place des « trames noires » où la gestion raisonnée de la lumière artificielle (maîtrise de la quantité de lumière émise, planification temporelle de l'éclairage) contribuerait à préserver ou restaurer la qualité de l'environnement nocturne. Compte tenu des effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité, la gestion de la lumière artificielle est devenue urgente et incontournable dans tous les milieux (naturels, urbains, zones d'activités ?)
Résumé de l'observation : Aucune mesure n'a été prise pour lutter contre les nuisances lumineuses

OBS R543-1- (BERG-A236) Denis TOP

Date de dépôt : Le 22/02/2022 à 10:00:00
Lieu de dépôt : Sur un registre papier, Contribution n° 23 déposée sur le registre n° 1 Communauté de Communes des Hauts de Flandre Bergues
Observation : Retranscription des pièces jointes.
Contribution à la consultation pour le PLUi de la CCHF. TOP Denis à CROCHTE 11 VOIE ROMAINE.
En tant que citoyen et jeune paysan retraité notre territoire très agricole, surtout des exploitants très productifs, productivistes dans le secteur économique, pas ou peu de paysans dans les secteurs alternatifs : Agriculture Biologique, pour autant une obligation dévolue vers ces systèmes durables, protéger notre planète, nos sols, notre santé, préserver la ressource en eau, partager cette eau qui est indispensable à la vie, à notre alimentation. Tous ces forages dans la Nappe pour alimenter nos élevages industriels sur la région. Les lois Grenelle, loi Égalim, 20% de produits bio dans la restauration collective à partir du 01/01/2022, le Plan stratégique National : objectif 18% de surface bio en 2027 : c'est demain. Sachons dire les choses clairement, et les Mettre en pratique. LIMITATION DES GAZ À EFFET DE SERRE : le CO2 en agriculture, rejet dans l'atmosphère, fabrication et consommation importance d'engrais chimiques et de produits phytosanitaires qui contaminent nos eaux et l'air ;Engrais azotés : générateurs de protoxyde d'azote N2O : 300 fois + réchauffant que le CO2Rejets énormes de particules et de poussières avec tous ces bâtiments d'élevage industriel concentrés sur la CCHF ; quelle vie pour ces animaux et quel décor pour nos campagnes, des bâtiments, des cheminés et des silos !Les Méthaniseurs de grand taille : quelle absurdité, quel impact écologique, nos ressources mal utilisées. Les

animaux nourris avec 80% de protéines importées, il s'agit de déforestation importée. Grippe Aviaire à répétition : quel gâchis financier !Peu de légumineuses produites en région, notre consommation de viande doit être réduite pour de multiples raisons'. Les rejets de méthane par les animaux sont dus à une alimentation qui ne convient pas à leur système digestif : pas adaptés à consommer du soja. Prévention des risques (naturels) et climatiques : on le voit déjà, la même année, sécheresse et inondation, tempête ? Quelle réponse : pas grave, tout peut être assuré. La PAC et sa mise en ?œuvre est un modèle : absurde et que l'on fait perdurer. Les pandémies, pas grave non plus : les Masques distribués viennent encore et encore de Chine : un sacré partenaire commercial. Saurons-nous avoir une autre analyse et un autre but !
PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES L'érosion de la biodiversité végétale et animale : les causes disparition de l'habitat, et les pratiques agricoles intensives. Arrachage des haies, comblement des mares, parcellaires agrandies. Aucune compensation ou trop peu pour ceux qui les ont maintenus. Tout cela fait partie de notre patrimoine commun.
LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE : doit être partout analysée par des gens responsables et engagés. Beaucoup trop de surfaces aujourd'hui en friche ou on ne sait à qui : non utilisées. Tous ces projets inutiles, gros consommateurs de foncier : loisirs, entrepôts de transit et entreprises de grande taille. Les services de l'état ont une lourde responsabilité dans les orientations prises et les autorisations données sans suivi pour engagements non respectés. Les cas sont nombreux ! Différents courriers aussi à la CCHF et aux maires et membres des conseils municipaux restent aussi sans réponse ! Une réunion était prévue à Bissezeele en 2021 : CCHF + Chambre d'agriculture annulée ; depuis pas de nouvelles. Les contributions restent souvent sans réponses directes aux intéressés, j'espère que cela pourra changer. Bonne suite à ces interrogations.
Orientation : Réserves / inquiétudes sans prise de position tranchée

RÉPONSE DE LA CCHF :

Pour ce qui concerne des impératifs du PLUI, la CCHF a versé à l'enquête publique ses propositions de réponse suite aux recommandations de la MRAE.

D'autres sujets abordés dans ces contributions ne sont pas du ressort du PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE :

MAINTIEN ENVIRONNEMENT RURAL – CADRE DE VIE

OBS @393-1 – DURANEL François
Date de dépôt : Le 21/02/2022 19h02
"(note CE extrait)
Ce PLUI me semble complètement déconnecté des enjeux auquel notre territoire doit faire face aujourd'hui. En effet, nous habitons dans un espace déjà très fortement urbanisé où la densité de zones résidentielles et de zones d'activités économiques est l'une des plus fortes de France. Je considère que pour conserver un cadre de vie décent nous ne devrions plus réaliser autant de nouvelles constructions."

OBS @399-1 - MERCHIER Benoit
Date de dépôt : Le 21/02/2022 20h02
Nous sommes défavorables au futur PLUI du CCHF qui , de nouveau, ponctionne généreusement les terres des Flandres pour créer des centres commerciaux au détriment des centres villes. Aujourd'hui, les disparitions de terres agricoles engendreront des famines dans les années à venir dans les pays occidentaux.

OBS @405-1 - BLONDEEL Christophe
Date de dépôt : Le 21/02/2022 21h02
"Ce PLUI va accentuer le risque de faire de nos villages ou petites villes des villages dortoirs supprimant ce qui reste des commerces pour faire de ""grandes zones"" en consommant des terres agricoles. Pourquoi ne pas les laisser des commerces dans les villages, pourquoi ne pas utiliser des friches ou anciennes exploitations qui ne sont plus en activité pour y installer des entreprises. Cette option de ne demande pas une artificialisation pour des routes supplémentaires... Je n'ose pas imaginer l'attrait futur pour les communes les plus éloignées de ce centre.

RÉPONSE DE LA CCHF : N'appelle pas de commentaires.

COMMENTAIRES DE LA CE : pas de commentaire

OBS @462-1- Françoise BOLLENGIER
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet :Avis sur le projet de PLUi de la CCHF de Bergues, le 22 février 2022
Observation : PLUi et RURALITÉ - enquête publique du 22/02/22
L'enquête en cours dégage une impression de malaise quant à l'occupation du sol de cette communauté qui regroupe 40 communes depuis 2015.Des incohérences, paradoxes et non-sens ressortent de ce dossier pas rassurant du tout.- Une surface très importante (plus de 330ha) a déjà empiété l'activité agricole, de 2005 à 2015 et de 2016 à 2020 pour construire des habitations et surtout pour la création d'un immense centre commercial, la croix rouge à Quaëdypre. Construire des maisons, c'est accueillir des habitants et

maintenir la vie au village, notamment avec le maintien des écoles. Seulement, les villages sont devenus des banlieues, et leur caractère disparaît peu à peu. Quand on a encore une boulangerie et une boucherie, on est heureux, et si l'on a en plus un médecin, une pharmacie, une infirmière, on est aux anges 'Depuis une vingtaine d'années au moins, le caractère rural a pratiquement disparu de notre Flandre littorale. Avec ses nombreux petits commerces. Le Scot dunkerquois, au début des années 2000, a laissé « le foncier » entre les mains des élus du cru à condition que les constructions fleurissent au centre des villages, par « lotissements », pour éviter des trajets disparates par les hameaux. Et on a vu de grands champs de blés se transformer en cités dortoirs au gré des PLU complaisants, avec surenchère foncière...Pour couronner le tout, avantages administratifs et fiscaux sonnants et trébuchants, dans le même temps des « unions » de communes ont éclos. Et, c'est bien sûr il fallait agrandir l'offre commerciale, pour contrecarrer La Grande Ville voisine, qu'à cela ne tienne, un petit génie a insufflé un vent prolifique depuis un tout petit village gaulois. Et un gigantesque centre commercial a jailli derrière la cité fortifiée, devenue le siège de la nouvelle Communauté. Bref, vous l'avez compris, d'incohérence en manque de justification (selon le rapport de l'autorité environnementale), tant humaine, agricole et donc rurale, que des milieux naturels nous voilà devant un « nouveau » projet de PLUi .(In) Humain, puisqu'il considère les habitants comme des privilégiés dignes de villages recherchés 'pour faire vivre les communes!(In) Humain car peu soucieux des milieux naturels, bon, que représentent quelques oiseaux, quelques grenouilles, quelques herbes aussi sauvages que rares, ou quelques mares ??(voir recommandations de l'autorité environnementale en regard de la trame verte et bleue)(In) Humain, puisqu'il considère comme normal de créer LE Centre Commercial attitré, pour ne pas dire parc d'attraction 'Cela alors que chaque bourg principal comportait déjà des commerces de moyenne surface. Une centaine d'hectares ainsi transformés, au détriment de la ruralité et de l'activité agricole pourtant essentielle mais aussi du petit commerce. Sans parler du trafic de milliers de véhicules et leur pollution, qu'à cela ne tienne, allez encore une trentaine d'hectares et on a un beau contournement de la zone artificielle grouillante qui a remplacé un faubourg tranquille, aux portes d'une ville historique. Pourquoi ne pas avoir privilégié le développement de l'agriculture biologique et ses activités connexes, technologiques, agro-alimentaires, novatrices, d'avenir et créatrices d'emplois durables et responsables. ?? D'autant qu'une université agricole existe sur le territoire (IUT).Par ailleurs ce PLUi effleure le développement touristique « des campings », reste à voir s'il se fait dans les règles de l'art ou si, quelque audacieux peut étendre son activité en douce, petit à petit, ne nécessitant pas d'autorisation spécifique ? Une extension de l'ordre de 10% de l'existant pouvant ainsi passer inaperçue, tout en « respectant » la classification des parcelles du zonage? À quand un nouveau petit commerce dans les murs de l'ancienne épicerie de ma commune rachetée il y a 5 ans par la CCHF? Après ce rachat suite à la fermeture de l'ancienne, la petite nouvelle a tenu à peine un an, alors que le nouveau complexe de la Croix Rouge florissait... Pour conclure, inutile de dire que je suis contre ce PLUi et je comprends qu'il suscite de la colère et des inquiétudes. Françoise BOLLENGIER - Association Looweg Warhem
Résumé de l'observation : L'enquête en cours dégage une impression de malaise quant à l'occupation du sol de cette communauté qui regroupe 40 communes depuis 2015. Des incohérences, paradoxes et non-sens ressortent de ce dossier pas rassurant du tout.- Une surface très importante (plus de 330ha) a déjà empiété l'activité agricole, de 2005 à 2015 et de 2016 à 2020 pour construire des habitations et surtout pour la création d'un immense centre commercial, la croix rouge à Quaëdypre. Construire des maisons, c'est accueillir des habitants et maintenir la vie au village, notamment avec le maintien des écoles. Seulement, les villages sont devenus des banlieues, et leur caractère disparaît peu à peu. Pour conclure, inutile de dire que je suis contre ce PLUi et je comprends qu'il suscite de la colère et des inquiétudes.

OBS R474-1 (HOND-A-13- Christophe DESREUMAUX
Date de dépôt : Le 15/02/2022 à 10:00:00
Objet : Protection de la nature
Observation : Pensons à nos campagnes ! On veut une fois de plus grignoter nos terres agricoles au profit des seuls promoteurs immobiliers. Ils ajouteront de nouveaux lotissements aux cités dortoirs en construction qui encerclent nos villages afin de payer leur 4x4 et leurs vacances à Ibiza. À qui profite ce pillage de nos campagnes ? Certainement pas aux habitants qui voient leur cadre de vie de dégrader, l'esprit de clocher se diluer par l'arrivée massive d'urbains peu familiers de nos traditions Une autre victime, et non des moindres, de ce déplorable projet, c'est la nature. Tout ce qui vit actuellement sur ces terres et dont la mort sera directement imputable à la disparition de leur habitat. Ce projet va à l'encontre de la volonté actuelle de protéger et de promouvoir la biodiversité, de lutter contre l'artificialisation des sols et contre le réchauffement climatique à un niveau global. Je propose de renoncer à ce projet pour les zones concernées, d'y planter des arbres qui stockeront du CO2 et d'y créer des zones humides qui nous préserverons de la sécheresse et des inondations. Elles abriteront toute la vie animale et végétale qui émerveillera nos enfants et nos petits-enfants. Améliorons notre cadre de vie plutôt que l'inverse. Réalisons un projet pour les habitants et non pour les promoteurs. Un citoyen concerné mais pas financièrement intéressé.
Résumé de l'observation : Plaidoyer pour le respect de la nature.

9. AVIS FAVORABLES ET FAVORABLES AVEC RÉSERVES

OBS R57-2 - CLESSE
Date de dépôt : Le 28/01/2022
Par le présent je tiens à féliciter toute l'équipe technique de l'AGUR et de La CCHF pour la qualité des réflexions de cet important dossier pour la CCHF et ce dans un contexte très particulier pour son élaboration.
J'espère que ce document de planification participe ainsi au développement raisonné et au bien-être des habitants de cette Flandre.
Recevez Monsieur le Président l'expression de mes sincères salutations et souvenirs d'échanges fructueux lors de notre collaboration durant ma vie professionnelle
Alain CLESSE"

OBS @144-1 – OLIVEZ Catherine
Date de dépôt : Le 08/02/2022

"J'habite Dunkerque et je vois tout l'intérêt d'habiter à la campagne, ce PLUi me semble modéré en termes d'ambition (pas trop de constructions) et laisse quand même des portes ouvertes pour de nouvelles constructions. Je ne veux pas que la campagne soit comme la ville mais je trouve cela bien de savoir que je pourrais vivre sur ce territoire et faire construire ma maison.
Le fait qu'il y ait des zones d'activités ne me choque pas , c'est bien de pouvoir travailler là où on habite. D'ailleurs, je ne comprends pas les manifestations des agriculteurs, car les superficies concernées me semblent très limitées / au total surtout par rapport aux créations d'emplois en jeu ."

OBS @175-1- Paul
Date de dépôt : Le 09/02/2022 20h02
Le projet de PLUI, résultat d'un travail important des élus et des services de la CCHF, est un document qui permettra un développement équilibré du territoire. On peut toutefois déplorer une réduction drastique des surfaces constructibles et du nombre de nouveaux logements autorisés notamment dans les petits villages. Le développement économique n'a pas été oublié et permettra de dynamiser le territoire et de créer de l'emploi, sources de croissance. Ce projet trouve le juste équilibre entre l'extension des zones économiques et la consommation de terres agricoles largement préservées par rapport à la superficie cultivée sur l'ensemble de la CCHF. La création d'emplois liée à la création d'entreprises nouvelles doit être privilégiée.

OBS @189-1 - Henriette - Essoyes
Date de dépôt : Le 11/02/2022 à 11:10:06
Je veux que mes enfants vivent en rural avec un vrai confort sans aller en ville pour tous les services et faire des kms pour rien Combien d'agriculteurs qui sont contre cette zone sont propriétaires de terrains actuellement à vendre pour des lotissements ???Cette zone permettra aussi une zone uniquement artisanale à vocation en partie agricole ? pôle excellence régional lin en projet si j'ai bien lu !! C'est aussi ça le pari de l'avenir
Résumé de l'observation : Avis favorable à un projet contribuant à amener des commerces et des services en zone rurale afin de pouvoir y vivre sans devoir recourir à la ville.

OBS @205-1 - CALCOEN Béatrice
Date de dépôt : Le 12/02/2022
"Je comprends les arguments des agriculteurs. Toutefois, il y a plusieurs aspects à ne pas négliger. En effet, la CCHF doit se développer notamment dans la proposition de différents commerces.
Les commerces du dunkerquois connaissent une baisse de fréquentation qui va même à plusieurs fermetures dû entre autres à l'accessibilité de ces commerces où il devient de plus en plus difficile (parkings payants, un centre-ville accès sur moins de véhicules, etc.) ce qui donne une opportunité pour la zone CCHF.
L'aspect de l'emploi n'est pas non plus négligeable. Qui dit plus de commerces, dit plus d'emploi. Un emploi qui pourrait privilégier les habitants de la CCHF ! Et également, plus d'emplois et donc plus de familles s'installeront dans la CCHF (des classes ou encore des écoles pourraient être sauvées). "

OBS @214-1 - BUISSART François
Date de dépôt : Le 12/02/2022
"L'aménagement du territoire doit permettre de favoriser l'emploi, mais il faut prendre une grande attention aux zones habitées qui jouxtent les zones dédiées à l'installation de commerces et d'entreprises. En effet les nuisances supplémentaires dégradent durablement les conditions de vie des habitants et sont préjudiciables à la préservation d'un environnement ""rural"" jusqu'alors attractif.
Des zones en friches doivent être prioritairement acquises pour l'installation de nouveaux établissements commerciaux ou entreprises, les quartiers d'habitation doivent rester écartés de ces établissements.
L'accroissement de la densité de circulation des véhicules de transport et des voitures doit être anticipé. Il doit être pris en considération dans l'aménagement du réseau routier pour éviter l'aggravation des nuisances et des risques routiers dans les zones habitées."

OBS @221-1 - Mélanie
Date de dépôt : Le 13/02/2022
Je suis pour ce projet qui devrait permettre à chacun de laisser un peu de côté la voiture. Ras le bol des trajets incessants sur le Dunkerquois, on peut avoir envie de vivre à la campagne et d'avoir accès à la culture, aux loisirs, aux équipements sportifs sans toujours prendre la voiture. La piscine est déjà un excellent premier point, il faut poursuivre.

OBS @222-1 - Laurent
Date de dépôt : Le 13/02/2022
"Favorable au projet
Avoir plus de commerce à disposition sur Bergues évite de devoir se rendre sur Dunkerque et donc moins de consommation de carburant."

OBS @225-1– LEFEBVRE Gregory
Date de dépôt : Le 13/02/2022
"TOUT LE TERRITOIRE
Favorable au projet

Pour le développement "

OBS @226-1 -E-registre – LEFEBVRE Aurélie
Date de dépôt : Le 13/02/2022
"TOUT LE TERRITOIRE
Favorable au projet
Pour le développement "

OBS @240-1 - Chantal
Date de dépôt : Le 14/02/2022 10h02
"TOUT LE TERRITOIRE
Pour le PLUI car je n'ai pas envie de devoir aller sur Dunkerque pour faire mes courses."

OBS @241-1 - Pierre
Date de dépôt : Le 14/02/2022
Pour la survie du rural
En tant qu'habitant de la CCHF, je souhaite dire que je soutiens les projets du plan local d'urbanisme.
Comment sinon maintenir la vie des communes rurales? Il est nécessaire de donner aux habitants la possibilité de rester sur place, par des zones de commerce, de loisirs, des entreprises. La CCHF ne peut pas simplement être une zone dortoir du Dunkerquois, avec tous les trajets quotidiens en voiture que cela implique! À l'heure de la prise de conscience climatique, il serait temps de se rendre compte qu'il faut développer localement l'emploi, les propositions aux habitants pour leur permettre de limiter leurs trajets et tout simplement de mieux vivre."

OBS @242-1 - Loïc
Date de dépôt : Le 14/02/2022 11h02
"TOUT LE TERRITOIRE
Je ne vis certes pas dans la CCHF mais j'ai suffisamment vu partout ailleurs des zones rurales se vider de leur substance pour soutenir le plan local d'urbanisme de la CCHF. Comment la CCHF pourrait-elle vivre, se développer, si elle ne propose pas à ses habitants des services de qualité, des emplois? Il ne s'agit pas d'un projet colossal qui dénaturerait le caractère rural du territoire! À moins de penser que ces communes n'ont comme seul avenir que de devenir la banlieue du Dunkerquois, sans vie locale, je ne vois pas pourquoi on s'opposerait à un projet qui doit dynamiser tout ce territoire!
Beaucoup de peurs sont agitées, mais elles sont clairement sans fondement si on dépasse le petit intérêt personnel."

OBS @243-1 - Loïc
Date de dépôt : Le 14/02/2022
"TOUT LE TERRITOIRE
Pour le rural
Je ne vis certes pas dans la CCHF mais j'ai suffisamment vu partout ailleurs des zones rurales se vider de leur substance pour soutenir le plan local d'urbanisme de la CCHF. Comment la CCHF pourrait-elle vivre, se développer, si elle ne propose pas à ses habitants des services de qualité, des emplois? Il ne s'agit pas d'un projet colossal qui dénaturerait le caractère rural du territoire! À moins de penser que ces communes n'ont comme seul avenir que de devenir la banlieue du Dunkerquois, sans vie locale, je ne vois pas pourquoi on s'opposerait à un projet qui doit dynamiser tout ce territoire!
Beaucoup de peurs sont agitées, mais elles sont clairement sans fondement si on dépasse le petit intérêt personnel."

OBS @245-1 – BOUTTEMY Pierre Maire
Date de dépôt : Le 14/02/2022
C e PLUi est attendu avec une grande impatience .Cela fait plus de 6 ans que les concertations ont démarré. Pendant ce temps-là , la population des communes diminue, des classes ferment
Ce PLUi est un bel exemple de co-construction entre les 40 communes de la CCHF qui défendent leur territoire et la ruralité sur toutes leurs facettes. À noter que 19 d'entre elles sont en RNU car leur POS est caduc depuis le 1 janvier 2021
L'habitat, l'économie et l'environnement sont pris en compte avec leurs contraintes associées et imposées
Assurer et développer l'emploi de proximité est un atout majeur
Offrir des logements avec les services associés à une population demandeuse de pouvoir s'installer dans des zones avec une bonne qualité de vie est primordiale
Outre l'emploi, les zones économiques permettent de limiter les déplacements Domicile/Travail et génèrent des retombées fiscales
Il faut déplorer les densités qui nous sont imposées. Une densité de 20 /25 logements à l'hectare n'est pas adaptée pour une zone rurale comme la nôtre"

OBS @245-2 – BOUTTEMY Pierre Maire
Date de dépôt : Le 14/02/2022
"TOUT LE TERRITOIRE

C e PLUi est attendu avec une grande impatience .Cela fait plus de 6 ans que les concertations ont démarré. Pendant ce temps-là , la population des communes diminue, des classes ferment .../...
Il faut déplorer les densités qui nous sont imposées . Une densité de 20 /25 logements à l'hectare n'est pas adaptée pour une zone rurale comme la nôtre"

OBS @249-1 - Caroline
Date de dépôt : Le 14/02/2022 15h02
Au vu des différentes zones qui vont se développer, il a un réel intérêt pour faire ses achats sans devoir faire au minimum 30min de voiture. Je préfère réaliser mes achats à proximité sans être obligé de me déplacer sur le Dunkerquois.

OBS @250-1 LESCORNEZ Patrick
Date de dépôt : Le 14/02/2022 à 18:01:13
Objet : Enquête publique réflexion
Posons-nous les bonnes questions? Pourquoi y a-t-il beaucoup de population qui souhaite faire bâtir sur notre territoire de la CCHF. D'une part parce que beaucoup d'entre eux sont des enfants issus de ce territoire et se rapprocher des parents permets éventuellement une aide indéniable pour la garde et l'éducation des petits enfants sans compter la complicité enfants grand parents. C'est également reconnu que la délinquance est moindre en campagne, pas de surpopulation peu d'immeubles des zones aérées propices à la pratique d'activité rurale un art de vivre loin de la pollution du stress du monde surtout en phase de pandémie. Une commune qui ne se développe pas se meurt, écoles services publics et médicales se vident à plus ou moins long terme. Donc OUI aux constructions dans nos communes rurales sachant que la volonté des personnes est d'y retourner. Mais pourquoi densifier ce PLUI (nombre de constructions à l'hectare) afin de décourager ceux qui rêvent de tranquillité et de grands espaces. Nous opposons les ruraux et les citadins dans ce genre de débat malgré la mixité sociale essayons le mieux vivre ensemble; La vivacité d'un territoire se décline par sa richesse. Les produits pour y parvenir ne sont pas pléthores. L'ADN d'une collectivité locale n'est reconnu que par sa capacité à développer et attirer de nouvelles structures et entreprises d'où la nécessité de zones économiques sources d'emploi et d'attractivité, de nouvelle technologique innovante ou manquante sur un territoire tel un abattoir à vocation intercommunautaire en autre. Concentrer ses zones économiques ne revêt pas d'absurdités mais louables dans le respect des coûts liés à la viabilisations et ne soyons pas restreint par sa superficie comme les services de l'état ne cessent de clamer profitons des infrastructures en place pour réduire la note des contribuables et en parlant d'équité soyons entendus comme les territoires proches du notre qui semblent avoir la bénédiction de certains politique et étatique.

OBS @253-1 VERMISSE René
Date de dépôt : Le 15/02/2022
Nos communes rurales vont mourir si le nouveau PLUI n'est pas validé rapidement. Nous ne pouvons pas nous payer le luxe d'attendre plus longtemps, nos écoles perdent des effectifs, nos commerces ferment, notre tissus associatif souffre....bref il est plus que temps d'attirer des jeunes ménages pour redynamiser notre territoire.

OBS @254-1 Dassonville
Date de dépôt : Le 15/02/2022
Objet :AVIS PLUi
Tout est mis en œuvre pour la densification des territoires sur chaque territoire , le plu 2 de la mel en est le dernier grand exemple. Ici on ne peut que saluer la volonté de conserver un cœur de vie dans les communes avec de nouvelles constructions qui accueilleront de nouveaux habitants mais aussi de nouveaux consommateurs pour les circuits courts!
Chacun a le droit de choisir son lieu de vie. Ce Plu va dans ce sens. J'approuve !
Résumé de l'observation : les projets industriels en cours sur le bassin de Dunkerque vont susciter des besoins d'accueil hors normes.

OBS @255-1 - LAROZE Rémy
Date de dépôt : Le 15/02/2022
"Professionnel du bâtiment sur le secteur, je suis attentif sur les plu et une fois n'est pas coutume le plu est ici équilibré. Non guidé par un aveuglement décidé par des bureaucrates comme la Mel avec le plu 2 a su le faire. Ici la densification des territoires n'est pas le pilier du plu et ça fait plaisir.
On pourra encore construire dans nos villages, faire vivre nos écoles et même attirer de nouveaux consommateurs pour les fameux circuits courts.
J'approuve à 100%!"

OBS @262-1 – LOLA
Date de dépôt : Le 15/02/2022

En tant qu'étudiante née en zone rurale, je suis favorable pour ce projet qui prévoit de faciliter le développement des zones rurales car cela augmenterait la possibilité de trouver un emploi près de chez moi.

OBS @265-1 – LEROUX Francis FL Consulting
Date de dépôt : Le 16/02/2022 06h02
"Développement économique CCHF
Je suis favorable au développement du foncier économique au détriment des terrains agricoles"

OBS @266-1 – LEROUX Anne Marie
Date de dépôt : Le 16/02/2022 06h02
Je suis favorable au projet du PLUI de la CCHF

OBS @271-1 - CHRISTIAN – WARHEM AVIS FAVORABLE
Date de dépôt : Le 16/02/2022
HOYMILLE En tant qu'habitant, et ayant eu des difficultés à trouver un logement, je ne peux que témoigner du manque de logements et de terrains à bâtir dans ce secteur. Je travaille sur Hoymille et un grand nombre de mes jeunes collègues nouvellement recrutés rencontrent la même difficulté à habiter proche de l'entreprise. Certains font 40 minutes de voiture ce qui n'est pas favorable du tout pour la qualité de l'air. Si l'on continue à empêcher nos communes à se développer par le nombre d'habitants et d'entreprises, ce sera la mort de nos communes rurales !!

OBS @281-1 - WAYMEL LUC – Drincham
Date de dépôt : Le 17/02/2022
Il me semble que les pouvoirs publics n'ont pas pris la mesure des grands projets industriels de la région dunkerquoise. Ce sont 30 000 emplois prévus dans le bassin dunkerquois avec les nouvelles implantations en cours et à venir. Comment loger les futurs employés de ces installations industrielles ? C'est le défi de toute le territoire du SCOT et non pas de quelques communes qui n'arriveront pas à absorber cette population nouvelle. A challenge industriel exceptionnel, mesures exceptionnelles en termes de créations de logements. C'est l'affaire de tous, petites comme grandes communes. Il faut respecter un équilibre qui préserve l'artificialisation certes mais dans des mesures raisonnables, conformément à la loi, sans brûler les étapes du ZAN. À contrario, c'est l'emploi qui en pâtira.

OBS @283-1 - MICHEL – Lederzeele
Date de dépôt : Le 17/02/2022
Je suis favorable au projet de PLUi, projet équilibré offrant la possibilité équitable de constructions dans chaque commune de la CCHF intégrant le souci constant d'utiliser au mieux le foncier dont la consommation est divisée par 3 par rapport à la décennie précédente. La capacité de construire de nouveaux logements en ruralité va de pair avec le développement économique et artisanal indispensable à la création d'emplois locaux et répondant à une attente du public désirant s'offrir une qualité de vie dans notre territoire. Merci aux maires et aux techniciens et spécialistes de l'urbanisme ayant contribué à construire ce projet.

OBS @289-1 MARLE Pierre
Date de dépôt : Le 17/02/2022
La CCHF, quarante communes rurales très attachées à préserver le monde agricole bien représenté dans les conseils municipaux et au conseil communautaire. Un PLU intercommunal qui répond à un besoin mais aussi à une volonté forte de limiter la consommation de terres agricoles (consommation divisée par3 par rapport à la période 2005/2015). La consommation foncière dédiée à l'habitat ne vise qu'un maintien de la population. La consommation foncière dédiée à l'économie est nettement inférieure à celle qui existe actuellement. Une décision : supprimer de multiples petites zones au profit de 2 sites plus importants proches de grands axes routiers, éloignés des habitations. Des sites destinés à accueillir des entreprises, de l'artisanat et non des commerces. À la clef, des emplois et des ressources financières indispensables au développement de la CCHF. 60% des personnes habitant sur notre territoire travaillent sur celui-ci, entretenons cette dynamique. En lisant les contributions : la croix C est contestée par certains, parallèlement de nombreuses demandes de modifications de zones agricoles en zones à vocation économique ou d'habitat. Un PLUI conforme au document supérieur qu'est le Schéma de Cohérence Territoriale dont nous sommes dans l'attente de la levée du sursis à exécution. Un PLUi indispensable pour que les communes puissent continuer à se développer.

OBS @294-1 VANPOUILLE Laurent
Date de dépôt : Le 17/02/2022
Observation : Qui n'avance pas !! Recule. Cette courte phrase pour symboliser l'importance du développement économique sur le territoire de notre communauté de communes. Se dédouaner d'un programme économique ambitieux, c'est renoncer de voir nos enfants rester sur notre territoire. De plus étant chef d'entreprise, il est important de pouvoir développer son outil de travail et trouver un point de chute. C'est pourquoi il est important de penser au développent des différentes zones économiques ou commerciales et de leurs extensions et en particulier celle de Quaëdypre qui réunit toutes les conditions pour le développement économique de notre territoire
Résumé de l'observation : Se dédouaner d'un programme économique ambitieux, c'est renoncer de voir nos enfants rester sur notre territoire. C'est pourquoi il est important de penser au développent des différentes zones économiques ou commerciales et de leurs extensions et en particulier celle de Quaëdypre qui réunit toutes les conditions pour le développement économique de notre territoire.

OBS @298-1 – DEKEISTER Catherine
Date de dépôt : Le 17/02/2022
" - Souci de préserver le foncier en augmentant sensiblement la densité de construction.
- Possibilité offerte à chaque commune de poursuivre l'urbanisation en nouveaux logements mais également en réhabilitations.
- Volonté de conforter le développement raisonnable et raisonné du territoire dans le domaine économique et artisanal.
- Répondre aux aspirations d'une grande partie de la population désireuse de trouver en ruralité une qualité de vie, de sécurité et de tranquillité qui font le plus souvent défaut en ville."

OBS @316-1 - Denise
Date de dépôt : Le 18/02/2022 13h02
Je suis favorable à la PLUI car il faut permettre aux villages de continuer à attirer du monde et maintenir la vie dans les villages, ainsi que les emplois et les écoles

OBS @322-1 - E-registre - Fabrice
Date de dépôt : Le 19/02/2022 08h02
"Je vis depuis mon enfance sur le territoire de la CCHF. J'aime la campagne, la quiétude mais également pouvoir bénéficier de tous les services à proximité.
Je suis donc favorable à ce PLUI. Ces nouvelles infrastructures comme le centre aquatique ou le projet de la zone artisanale sur le secteur de Socx ou encore le projet de zone de loisirs à côté de Leclerc à Quaëdypre me paraissent être une très bonne chose pour dynamiser le territoire en termes d'emplois et de loisirs. Selon moi ce PLUI sera garder aussi un équilibre entre vie à la campagne et vie urbaine. Je vote POUR."

OBS @323-1 - Michel
Date de dépôt : Le 19/02/2022 08h02
Je suis pour le développement de la zone artisanale et de la zone de loisirs (croix rouge C et B). Cela ne pourra qu'apporter de l'emploi et de la dynamique sur notre territoire. Ce projet ne changera pas l'image rurale de la CCHF et ne peut être qu'avantageuse pour ses habitants.

OBS @324-1 – LUCHET Sébastien
Date de dépôt : Le 19/02/2022 09h02
"Je suis favorable au PLUI pour les raisons suivantes:
Projet équilibré et équitable pour les différentes communes de la CCHF
Développement économique avec la zone artisanale et la zone de loisirs qui permettra la création d'emplois locaux et donnera la possibilité de voir nos enfants rester sur notre territoire avec une vraie qualité de vie"

OBS @338-1 - CLEP Sylvia
Date de dépôt : Le 19/02/2022 19h02
"Je suis favorable au PLUi à condition que celui-ci permette de concilier les besoins des habitants et ceux des agriculteurs.
D'un côté nous avons besoin de logements et le cadre de vie autour de Bergues est très agréable.
D'un autre côté, pour le futur nous devons faire attention à conserver suffisamment d'exploitations agricoles nous permettant de nous nourrir.
Je suis favorable au PLUi car il permet aux habitants de bénéficier d'un certain nombre d'infrastructures de services ou de loisirs. Mais attention à garder le côté rural qui fait tout le charme de la zone concernée."

OBS @351-1 - Céline AVIS FAV
Date de dépôt : Le 20/02/2022
Observation : Personnellement je suis pour le projet car je souhaite faire construire dans le secteur! J'aime vivre en campagne et surtout dans ce secteur.

OBS @355-1 - Jean
Date de dépôt : Le 20/02/2022 20h02

"Je tiens à remercier la CCHF pour ce projet de PLUi qui va offrir une perspective d'accueil sur notre territoire à de nouvelles familles, sachant que le développement de l'emploi dans le Dunkerquois, annoncé avec les nouvelles implantations d'entreprises, va inciter davantage de public à venir s'installer dans nos villages.
Par ailleurs, la construction de la piscine à Wormhout est un élément très positif pour notre commune et va doper l'économie de tout le secteur environnant, et ceci sans consommation excessive de nouvelles terres agricoles."

OBS @369-1 - PAMLARD ALAIN
Date de dépôt : Le 21/02/2022
Favorable à ce plui car il faut permettre aux villages de continuer à attirer du monde et maintenir la vie des villages

OBS @382-1 – JUNG Mickael
Date de dépôt : Le 21/02/2022 17h02
"je suis favorable à ce PLUi car il faut permettre aux villages de continuer à attirer du monde et maintenir la vie dans les villages.
Le développement et la dynamique s'inscrivent par le maintien de l'attractivité de nos villages."

OBS @384-1 – JUNG Mickael
Date de dépôt : Le 21/02/2022 17h02
"Je suis plus que favorable car même s'il faut préserver notre planète, ce n'est pas en les entassant à la ville que la France va aller mieux, j'habite déjà sur le territoire mais je veux que mes enfants aussi puissent y vivre, rien de tel que des écoles de proximité et la vie qui va avec.

Le contexte sanitaire que nous connaissons depuis maintenant près de 2 ans le démontre à lui seul."

OBS @387-1 - Mickael - West-Cappel
Date de dépôt : Le 21/02/2022 à 18:27:44
Objet :Maintien des emplois de proximité
Je suis favorable à ce PLUI, la manifestation des agriculteurs me fait réagir. C'est un non-sens car si nous sommes pragmatiques et que nous faisons le compte, les zone d'activités ramèneront beaucoup plus d'emplois que les 2-3 agriculteurs concernés par ce PLUI. Ils seront par ailleurs indemnisés. IL faut maintenir les emplois de proximité, éviter les déplacements couteux et polluant des salariés. Le développement économique de notre territoire passe par ces emplois.

OBS @394-1 - Nathalie
Date de dépôt : Le 21/02/2022 19h02
Je suis favorable à la PLUI car j'ai un projet de construction et je veux pouvoir vivre à la campagne

OBS @398-1 - Laurent
Date de dépôt : Le 21/02/2022 20h02
Nous ne pouvons plus répondre favorablement aux nombreuses sollicitations dont fait l'objet notre commune pour construire de nouvelles habitations faute de terrains ouverts à l'urbanisme. Nous attendons donc avec impatience l'approbation du PLUi qui va offrir de nouvelles perspectives pour notre petite commune.

OBS @400-1 – KABACINSKI Philippe
Date de dépôt : Le 21/02/2022 21h02
Je suis favorable à ce PLUI, car il faut permettre aux villages de continuer à attirer du monde et maintenir la vie dans le village

OBS @407- 1 – BUTTIN Aude
Date de dépôt : Le 22/02/2022 06h02
"En tant que contribuable de la ville de Bergues, j'aime pouvoir me dire que je n'ai absolument tout ce dont j'ai besoin sur mon secteur. Nous avons maintenant une superbe piscine, laissons les gens travailler sur leur secteur. Cela sera générateur d'emplois qui profiteront, encore une fois, à notre secteur.
Le barreau de contournement est déjà très appréciable, laissons les projets voir le jour.
Avançons..."

OBS @410-1 - Sylvie
Date de dépôt : Le 22/02/2022 08h02
Je suis favorable à la PLUI car finalement peu de constructions nouvelles et maintien du côté rural tout en permettant de garder de l'emploi.

OBS @430-1 ET @345– JUNG Marc ET ROLANDE
Date de dépôt : Le 22/02/2022 13h02
"Je suis favorable à ce PLUI car je n'ai pas les moyens de vivre dans l'agglomération Dunkerquoise.
Je suis pour le projet de PLUi car cela me permet de me loger moins cher et d'avoir tout à portée de main. "

OBS @433-1 – LECLAIRE Patrice
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Il est très important pour nos villages de pouvoir bâtir de nouvelles maisons afin d'accueillir des nouveaux couples et leurs enfants afin de maintenir les classes ouvertes , un village sans école est un village qui se meurt.

OBS @434-1 - Patrice - West-Cappel
Date de dépôt : Le 22/02/2022 à 15:04:41
Je suis favorable au PLUI permettant l'implantation de commerces de proximité, ne pas devoir aller sur Dunkerque pour faire des achats est un réel avantage, tant pour les créations d'emploi sur le territoire de la CCHF et pour les économies de carburant réalisées,.

OBS @435-1 - CHANTAL - WEST-CAPPEL
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Objet :Favorable au Plui
Observation : Je n'ai pas les moyens de vivre sur DK ou Lille, je suis pour le projet de PLUi car cela me permet de me loger moins cher et d'avoir tout à portée de main.

OBS @437-1 - Patrice AVIS FAV
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Observation : Merci aux élus de la CCHF qui après avoir construit une piscine veulent implanter une zone de loisirs et maintenir les emplois sur place.

OBS @440-1 - Thérèse
Date de dépôt : Le 22/02/2022

"Je suis pour car il est important que les petites communes puissent continuer de s'agrandir pour conserver leurs écoles ainsi que la vie associative
Préserver l'emploi pour que les petites entreprises puissent s'implanter"

OBS @441-1 - PRUVOST
Date de dépôt : Le 22/02/2022
Bonjour habitant à Brouckerque je tiens à apporter ma contribution :
Il se construit peu de nouvelles habitations dans nos communes, pour Brouckerque c'est 45 maisons jusqu'en 2035 et il faut déduire les constructions en cours.
Pour continuer à exister et se développer nous avons besoin d'un apport de nouveaux habitants pour le maintien des classes dans notre école et maintenir nos commerces.
Pour tenter de maintenir notre futur lotissement nous avons dû renoncer à un terrain de sept hectares dédiés à une zone économique et malgré cela il nous a fallu diminuer la surface prévue pour la construction.
Bien que situé en zone rurale et soutenant les revendications de débouchés et revenus des agriculteurs il est paradoxal que certains de ceux-ci manifestent contre le Plui alors qu'ils mettent en vente des terrains à bâtir.
Les restrictions des surfaces dues au Scott et à la cartographie souvent très contestable des zones humides et submersibles en cas d'aléas cumulés nous entrave de façon totalement unilatérale et ne nous donne même pas la possibilité de poser nos arguments en faveur de notre développement
Alors que le désir de vivre à la campagne ressort des sondages de beaucoup de nos concitoyens et que Brouckerque se situe à une idéale proximité des zones d'emploi du Dunkerquois la réduction de notre droit à construire nous entrave de façon injuste.
De plus concernant la croix rouge Bet C permet de développer l'emploi, permet l'implantation de petites entreprises, et des commerces de proximité évitant les déplacements en ville.

OBS @454-1 – DUCROCQ Julie
Date de dépôt : Le 22/02/2022 15h02
Je voudrais soutenir fortement le projet de la CCHF car sans ce développement, nous ne verrons que les trajets en voiture entre nos communes rurales et Dunkerque s'intensifier. On nous parle tous les jours du changement climatique, est-ce qu'il ne serait pas temps de rapprocher, quand on le peut, les activités des habitants? Ce serait l'intérêt collectif, c'est un projet d'avenir.

OBS @457-1 – TOUR Pierre
Date de dépôt : Le 22/02/2022 15h02
"Je voudrais plaider pour le projet de la CCHF car il me semble rassembler les intérêts des différentes parties, quoi qu'en disent quelques agriculteurs qui ont parfois l'impression d'être les seuls à comprendre la ruralité! Ils sont importants, c'est un fait, mais ils ne sont pas les seuls à vivre dans nos communes rurales.
Or, le projet de la CCHF permet à tous de voir les activités et les emplois se développer, en ne mordant que de façon très limitée sur les terres agricoles. J'espère que le bon sens va l'emporter, et que les habitants de la CCHF ne seront pas privés de ce projet par quelques râleurs qui ne prennent en compte que leur propre intérêt!"

OBS @460-1 – DEFEVER Laetitia
Date de dépôt : Le 22/02/2022 15h02
Je suis satisfaite du PLUI présenté ,il y a une cohérence entre les zones constructibles et les terres agricoles. Les entreprises locales n'ont pas été oubliés.

10. AUTRES DIVERS

R86 - - LEDERZEELE
Date de dépôt : Le 01/02/2022

O127 -
Date de dépôt : Le 03/02/2022
Lieu de dépôt : Par oral
Objet :ZONAGE AGRICOLE
Demande des renseignements concernant le zonage agricole sur différentes communes

O173 -
Date de dépôt : Le 08/02/2022
ORALE 05 : Mr : Prise de connaissance des plans de zonage sur Crochte et Warhem

R212 - - WATTEN
Date de dépôt : Le 10/02/2022
Objet :zone inondable et zone humide
Le contributeur est venu chercher des explications sur le classement en zones inondables et humides de ses parcelles réparties sur les communes de MILLAN et WATTEN,

R481 - - Zegerscappel
Date de dépôt : Le 22/02/2022

11. HORS DÉLAI

HD01 : courrier anonyme posté le 05 et arrivé le 6 janvier : hors sujet

OBS HD 02 (hors délai) – CORTEYNE ANDRE ET PHILIPPE
Courrier posté le 23/02

Parcelles 689 et 93 lieudit Lampernisse Veld
Parcelle 377 lieudit Eeckout Veld
Classées en zone humide, n'ont jamais été inondées, et non intégrées dans le secteur potentiellement soumis au risque d'inondation.
Souhaitent que ces parcelles ne soient plus classées en zone humide

RÉPONSE DE LA CCHF :

Les zones humides répertoriées sont celles du SAGE en vigueur. Lors de la révision du SAGE, les cartes seront actualisées.

Concernant les doctrines, ces dernières sont portées à connaissance par les services de l'État. Il est demandé à la CCHF de le retranscrire dans le PLUI.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

HD03 : courrier arrivé le 29 décembre (à rapprocher de R7 (Berg-A-05))

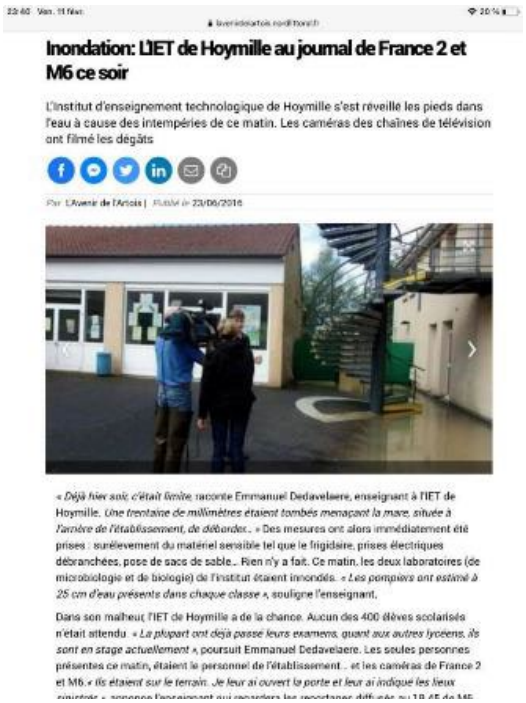
OBS @472-1 – COMYN Matthieu
Date de dépôt : Le 22/02/2022 17h02
"Je trouve regrettable d'artificialiser des terres agricoles de bonne qualité sans concertation avec le monde agricole.
De plus d'autres terrains comme l'usine Tim sont disponibles et déjà retirés à l'agriculture. "

OBS @473-1 - V. Nicole
Date de dépôt : Le 22/02/2022 17h02
POUR ce qui constituera à l'avenir un réservoir d'emplois. POUR les équipements de proximité. Et qui dit emplois proximité sauvegardés dit commerces de proximité sauvegardés, écoles de villages sauvegardées...

HD 04 - OBS @476-1 - Demande – Esquelbecq
Le 22/02/2022
Observation : Il y a des erreurs sur les plans au niveau de la ZAC la clé des champs à Esquelbecq : la prairie humide et les haies ne sont pas répertoriés. A la date de l'enquête ces éléments sont présents. Cette prairie devrait être conservée tout comme les arbres remarquables qui y sont. Cette prairie a toujours été humide et il a été décidé de n'en garder qu'une partie pour en déplacer une

autre. C'est aberrant car les courbes de niveau montrent le cette prairie est plus basse que le reste dans toute cette zone. Une zone de compensation prévue trop haute et loin ne servira à rien. L'eau, élément naturel coule. Il est très dangereux de mettre cette prairie au nord du cimetière car l'eau passera au niveau de toutes les tombes, va remplir les caveaux et rejoindre la cuvette en bas. Lors d'épisodes pluvieux, toute la zone est gorgée d'eau, il y aura des inondations rue de vergues si constructions. Il semble que le village a aussi une autre zone constructible prévue car elle est présente mais non citée dans le dossier : la zone UC1 qui est toute proche de la gare. Si cette zone est prévue pour des constructions : Pourquoi ne pas diminuer l'ampleur de la surface à construire dans la ZAC, garder la prairie et construire dans cette zone UC1 proche de la gare où les déplacements peuvent se faire à pied aussi.

Plusieurs pièces jointes



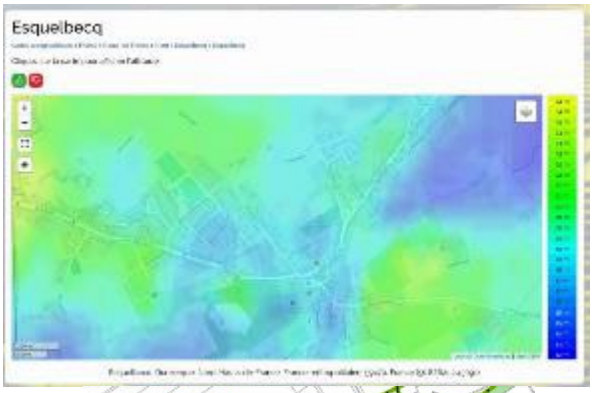
Inondation: L'IET de Hoymille au journal de France 2 et M6 ce soir

L'institut d'enseignement technologique de Hoymille s'est réveillé les pieds dans l'eau à cause des intempéries de ce matin. Les caméras des chaînes de télévision ont filmé les dégâts

« *Déjà hier soir, c'était limite,* raconte Emmanuel Dedavelaere, enseignant à l'IET de Hoymille. *Une trentaine de millimètres étaient tombés menaçant la mare, située à l'arrière de l'établissement, de déborder.* » Des mesures ont alors immédiatement été prises : surélevement du matériel sensible tel que le frigidaire, prises électriques débranchées, pose de sacs de sable... Rien n'y a fait. Ce matin, les deux laboratoires (de microbiologie et de biologie) de l'institut étaient inondés. « *Les pompiers ont estimé à 25 cm d'eau présents dans chaque classe* », souligne l'enseignant.

Dans son malheur, l'IET de Hoymille a de la chance. Aucun des 400 élèves scolarisés n'était attendu. « *La plupart ont déjà passé leurs examens, quant aux autres lycéens, ils sont en stage actuellement* », poursuit Emmanuel Dedavelaere. Les seules personnes présentes ce matin, étaient le personnel de l'établissement... et les caméras de France 2 et M6. « *Ils étaient sur le terrain. Je leur ai ouvert la porte et leur ai indiqué les lieux* [illegible]









RÉPONSE DE LA CCHF :

La zone a fait l'objet d'un dossier de ZAC dans lequel les problématiques environnementales ont été prises en compte. Le PLUi ne fait qu'intégrer le dossier approuvé.

COMMENTAIRES DE LA CE : Dont acte

LES OAP – QUESTIONS DE LA CE

1. UNE APPROCHE MULTICRITÈRES POUR DÉFINIR LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNES.

Afin d'aboutir à une répartition équitable et équilibrée des futurs logements à produire dans le cadre de ce P.L.U. intercommunal, une approche multicritères a été mise en place pour répartir les logements à produire entre les communes. Pour chaque catégorie de communes de l'armature territoriale, un nombre global de logements à produire a été déterminé, à savoir :

- 900 logements pour les pôles d'équilibre ;
- 600 logements pour les pôles secondaires ;
- 1 500 logements pour les villages,

Soit un total de 3 000 logements nouveaux qui seraient à réaliser à l'échéance 2035.

Question de la commission d'enquête :

Pouvez-vous justifier ce postulat de départ qui va avoir bien sûr une incidence non négligeable pour la répartition des logements puisqu'accordant à priori 50 % des logements aux villages ?

Réponse de la CCHF :

Le PADD a été débattu en 2017 et la CCHF a souhaité infléchir la répartition des logements en faveur des villages (54%) qui a été constatée sur la période antérieure à 2015 en rééquilibrant la répartition théorique à hauteur de 50/50.

La difficulté de cette répartition repose dans le fait que la période de référence démarre à 2016 alors que la PLUI ne sera approuvé qu'en 2022. Les communes n'ont pas souhaité instaurer de sursis à statuer et les constructions ont continué sur la base des anciens documents d'urbanisme, ce qui explique le résultat théorique qui en réalité n'infléchit pas cette tendance constatée avant 2015.

Ceci s'explique également par le fait du faible nombre de pôles d'équilibre et secondaires au nombre de 8 par rapport aux 32 villages et que le territoire a fait le choix de construire dans chaque village.

L'analyse multicritères confirme ce postulat de départ. Chaque village a des droits des constructions

Commentaires de la commission d'enquête : *Au vu de ces explications la commission constate donc que ce projet de PLUi n'a pas sembler enthousiasmer les communes qui , au lieu d'anticiper sur un projet de territoire commun, n'ont pas instaurer de sursis à statuer et permis aux aménageurs de continuer à profiter des facilites des anciens documents d'urbanisme au détriment de la consommation foncière.*

Ainsi, aujourd'hui pour atteindre les objectifs du SCoT la réflexion sur la répartition pâtit des excès de consommation de certains.

2. DENSITÉ DES ZONES À URBANISER

Question de la commission d'enquête :

Les densités prévues dans les villages pour les différentes OAP sont faibles dans l'absolu mais également en comparaison des densités des ilots habitats.
Le SCoT prévoit, par exception, la possibilité pour les communes de moins de 2 000 habitants, de retenir une densité de 15 logements/ha, densité réduite par rapport à la densité moyenne généralement préconisée de 20 logements/ha.
Pouvez-vous justifier la généralisation de cette exception qui ne va pas dans le sens d'une réduction de la consommation foncière qui est l'un des principaux objectifs du SCoT ?

Réponse de la CCHF :

Le SCOT dans son orientation 1-A-2 ne prévoit pas une exception pour les villages. Ce terme est une interprétation qui n'est pas celle de la CCHF. Le SCOT stipule que dans les communes les plus modestes (moins de 2000 habitants) classées village dans la structuration territoriale, une adaptation de la densité sera possible afin d'assurer une bonne insertion des projets dans le tissu urbain." C'est dans cet esprit que le PLUI a été réalisé.

Ce n'est pas non plus une exception généralisée puisque la CCHF a travaillé au cas par cas.

Un complément d'analyse sur la densité retenue par site d'urbanisation future sera apporté par une cartographie des densités selon les formes urbaines présentes dans les centres des communes. La localisation des sites d'urbanisation future sur cette cartographie permettra de voir quels sont les niveaux de densité à proximité immédiate et de justifier du chiffre de densité minimale à atteindre, fixé dans les OAP.

Parmi les secteurs non encore urbanisés dans les villages, 4 OAP sont à 20 log/ha, 2 OAP sont à 18 log/ha, 12 OAP sont à 17 log/ha et 10 OAP sont à 15 log/ha.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

Elle comprend l'intérêt des futurs acheteurs pour des parcelles leur offrant un cadre campagnard avec suffisamment d'espace. Néanmoins les différents documents d'urbanisme, approuvés par nos élus, qui définissent des objectifs de préservation des zones agricoles et naturelles et une prise en compte du développement durable dans nos comportements n'en demeurent pas moins opposables et devoir être mis en application dans le cadre du PLUi.

3. RÉPARTITION DES LOGEMENTS - APERÇU DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Le tableau suivant est issu des éléments du rapport de présentation.

Guide de lecture du tableau ci-après :

La colonne 3 fait état de la répartition, par catégorie de communes, du nombre de logements à produire à l'échéance 2035. Elle résulte de l'analyse multicritères menées (cf. plus avant).
La colonne 4 fait figurer le nombre de logements envisageables au titre du renouvellement urbain.
La colonne 5 présente l'état des lieux en matière de réalisations de logements, effectives et envisagées, pour chaque commune de la C.C.H.F., ce depuis le lancement de l'élaboration du P.L.U.i...
La colonne 7 identifie le nombre d'hectares consommés par ces opérations antérieures.
La colonne 6 nombre de logements à produire calculé résulte du ***calcul théorique de la commission d'enquête*** *: nombre de logements à produire = nombre de logements attribués par l'étude multicritères moins le potentiel dent creuse et moins les reliquats des opérations en cours de réalisation ou d'instruction.*
La colonne 9 indique le nombre de logements « cible », attribué aux communes au regard des superficies à ouvrir à l'urbanisation et du niveau de densité moyen à respecter aux échelles communales au regard des objectifs du SCoT.

Catégorie Armature territoriale SCoT	Commune	Nombre de logements attribués (analyse multicritères)	Potentiel dents creuses /friches /division parcellaire	Total du reliquat de logements envisagés issus des opérations d'urbanisation antérieures	**Nombre théorique de logements à produire (attribution multicritères -potentiel dents creuses - reliquat)**	Superficie des PA accordés non engagés ou en cours instruction en ha	Superficie à ouvrir à l'urbanisation (suivant niveau de densité par catégorie de communes & nombre logements attribués)	**Nombre logements à produire sur les zones ouvertes à urbanisation**
Pôle équilibre	Bergues	240	98	22	120	0,0	0,0	0
Pôle équilibre	Hondschoote	202	66	70	66	0,3	3,0	90
Pôle équilibre	Watten	175	0	89	86	1,4	0,3	9
Pôle équilibre	Wormhout	283	4	269	10	6,3	6,3	189
Total pôles d'équilibre		900	168	450	282	8,0	9,6	288
Pôle secondaire	Bollezeele	120	3	78	39	3,5	1,9	38
Pôle secondaire	Esquelbecq	154	5	256	-107	13,2	0,0	0
Pôle secondaire	Hoymille	197	25	93	79	3,9	1,3	33
Pôle secondaire	Rexpoëde	128	12	43	73	0,0	3,0	75
Total pôles secondaires		600	45	470	84	20,6	6,2	146
Villages	Bambecque	37	1	18	18	0,0	1,8	27
Villages	Bierne	93	25	3	65	0,0	3,4	61
Villages	Bissezeele	19	2	8	9	0,0	0,6	9
Villages	Brouckerque	48	0	40	8	0,0	3,0	51
Villages	Broxeele	25	2	22	1	1,3	0,4	6
Villages	Cappelle-Brouck	61	2	25	34	0,0	3,2	48
Villages	Crochte	41	0	8	33	0,0	2,0	34
Villages	Drincham	29	0	9	20	0,0	1,6	23
Villages	Eringhem	28	0	8	20	0,0	1,4	22
Villages	Herzeele	85	6	130	-51	6,7	0,0	0
Villages	Holque	56	2	34	20	2,2	0,0	0
Villages	Killem	58	0	34	24	1,3	2,5	43
Villages	Lederzeele	40	3	33	4	2,5	0,0	0
Villages	Ledringhem	31	2	28	1	1,8	0,8	12
Villages	Looberghe	49	1	30	18	0,0	2,6	44
Villages	Merckeghem	28	2	14	12	0,0	1,3	22
Villages	Millam	34	5	27	2	0,0	0,0	0
Villages	Nieurlet	38	29	0	9	0,0	1,0	17

Catégorie Armature territoriale SCoT	Commune	Nombre de logements attribués (analyse multicritères)	Potentiel dents creuses /friches /division parcellaire	Total du reliquat de logements envisagés issus des opérations d'urbanisation antérieures	**Nombre théorique de logements à produire (attribution multicritères -potentiel dents creuses - reliquat)**	Superficie des PA accordés non engagés ou en cours instruction en ha	Superficie à ouvrir à l'urbanisation (suivant niveau de densité par catégorie de communes & nombre logements attribués)	**Nombre logements à produire sur les zones ouvertes à urbanisation**
Villages	Oost-Cappel	38	0	23	15	1,7	0,1	2
Villages	Pitgam	50	0	0	50	0,0	2,5	43
Villages	Quaëdypre	75	1	29	45	0,0	4,8	84
Villages	Saint-Momelin	33	6	6	21	0,0	1,0	20
Villages	St-PierreBrouck	41	0	14	27	0,0	2,0	34
Villages	Socx	70	0	23	47	1,9	3,1	53
Villages	Steene	70	0	33	37	2,2	2,5	50
Villages	Uxem	60	16	154	-110	7,4	3,0	51
Villages	Volckerinckhove	28	0	8	20	0,0	2,9	49
Villages	Warhem	100	1	17	82	1,1	4,5	90
Villages	West-Cappel	28	1	7	20	0,0	1,7	26
Villages	Wulverdinghe	21	0	10	11	0,0	1,3	20
Villages	Wylder	23	2	0	21	0,0	0,7	12
Villages	Zegerscappel	66	30	30	6	1,5	2,0	34
Total villages		1503	139	825	539	31,5	57,7	987
Total CCHF		3003	352	*1745*	905	60,1	73,5	1421

Question de la commission d'enquête :

À la lecture de ce tableau la CCHF prévoit donc un potentiel foncier nouveau d'environ 73,5 hectares, qui viendrait s'ajouter au volume foncier de 60,1 hectares déjà mobilisé pour les opérations engagées ou en cours d'autorisation.

Ceci pour selon votre présentation, y produire 1421 logements alors que le besoin théorique n'est que de 905 logements.

Le nombre de logements potentiels à produire atteint donc 352 +1745+1421 soit 3518 logements soit un dépassement de 518 logements par rapport à l'objectif affiché de 3000 logements.

Pouvez-vous expliciter ces écarts ?

Réponse de la CCHF :

Le chiffre du nombre de logement n'est plus de 3518 logements mais de 3372 en prenant en compte les suppressions et réductions proposées à l'enquête publique. Le dépassement par rapport au nombre théorique de 3000 logements n'est plus que de 372 logements.

Les écarts sont majoritairement dus aux "coups partis" depuis 2016. Les projets ont continué à se faire dans la possibilité qu'offrent les documents d'urbanisme actuels; et certaines communes ont de fait dépassé le nombre de logements théoriques calculés. Ce sont 268 logements qui sont concernés par ce cas sur Esquelbecq, Herzeele et Uxem notamment.

L'autre explication se situe au niveau des parcelles qui ont été retenues qui ne permettent pas d'être réduites compte tenu de leur contenance et leur forme et du niveau de densité appliqué à ces parcelles.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte et remercie la CCHF de confirmer sa bonne interprétation des chiffres.*

Question de la commission d'enquête :

La commission a repris l'ensemble des éléments repris au document « ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » document opposable aux tiers, contrairement au rapport de présentation.
Sur cette base les superficies des zones à urbaniser affectées des densités minimales prévues nous donne un potentiel de logements constructibles sur ces nouvelles zones ouvertes à l'habitat de 1562 logements et non 1421.
Ce qui porterait à 3518+141 soit 3659 le nombre de logements à produire.

Réponse de la CCHF :

Il convient de ne pas faire ce calcul de cette façon dans la mesure où des OAP ont été réalisées pour des secteurs comptabilisés en colonne 4 du tableau. C'est le cas pour toutes les OAP de Bergues, de l'OAP de Bierne (7 Planètes), Hondschoote (Rue du Quai) et Hoymille (Fort Lapin)

Commentaires de la commission d'enquête : *Indépendamment de la prise en compte de l'OAP en « coup parti » ou non, la superficie réelle de la zone multipliée par la densité indiquée dans les éléments de programmation est bien censée représentée la réalité du potentiel de ladite zone.*

4. PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL DES SITES OUVERTS À L'URBANISATION A VOCATION HABITAT SOUMIS À P.A.P.A.G.

Si l'essentiel des nouvelles zones à urbaniser AUH ou des sites de renouvellement urbain à vocation d'accueil principal d'habitat sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, certains sites présentent des problématiques particulières nécessitant un temps pour mener des études urbaines en vue de leur aménagement futur, et ont été soumis à périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.), en vue d'une ouverture à l'urbanisation différée.
Trois sites sont concernés par l'inscription d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.) : le site de l'ancienne tuilerie, à Nieurlet ; le site de la rue du 43ième RIC à Pitgam ; le site du chemin de Winnezeele, à Wormhout.

Commune de NIEURLET : A Nieurlet, l'emprise de l'ancienne tuilerie sur laquelle a été inscrite le P.A.P.A.G. correspond à l'ancien site de production de tuiles. Il occupe une superficie de près de 2,5 hectares.

Commune de PITGAM : A Pitgam, le site de développement Rue du 43ième RIC fait également l'objet d'un P.A.P.A.G. (sur 1,5 ha).

Commune de WORMHOUT : A Wormhout, le P.A.P.A.G. concerne la zone à urbaniser AUH du site du chemin de Winnezeele (environ 6 hectares).
Le futur programme de logements au sein de ce futur quartier devrait accueillir au moins 180 logements

Question de la commission d'enquête :

Sur la base des densités retenues dans le cadre de l'élaboration du PLUi ces sites, dont la superficie ne semble pas complétement reprise dans le bilan foncier, correspondent à un potentiel de logements productibles de :

- 42 logements pour Nieurlet
- 25 logements pour Pitgam
- 180 logements pour Wormhout

Ce sont donc plus de 250 logements qui viendraient s'ajouter au dépassement de 518 logements déjà constaté entre le résultat de l'étude multicritères et le nombre de logements envisageables sur les ZAU.

Réponse de la CCHF :

Pour Nieurlet, les logements ont été comptabilisés dans la colonne 4 du tableau puisqu'il s'agit de renouvellement urbain. 29 logements comptabilisés correspondent à un projet qui était connu avant l'arrêt de projet. Ce projet a d'ailleurs fait l'objet depuis d'un PA n°59433 21 A 0001 délivré le 22 juin 2021. C'est l'objet de l'observation 406-1 de l'enquête publique.

Pour Pitgam et Wormhout, les logements sont bien répertoriés dans le tableau colonne 8 et 9.

Il n'y a donc pas lieu d'ajouter ces logements.

Commentaires de la commission d'enquête : *Vérification faite , sauf incompréhension des tableaux présentés, seul Nieurlet a été pris en compte en RU*

5. BILAN FONCIER

Question de la commission d'enquête :

Comme l'indique le rapport de présentation, le potentiel ouvert pour l'habitat dans la CCHF se révèle en décalage par rapport aux objectifs régionaux du SRCAE et du SCoT de la région Flandre-Dunkerque
Des documents d'urbanisme de différentes époques cohabitent au sein des communes de la CCHF avec des capacités foncières dédiées aux extensions urbaines bien au-delà des besoins réels.
L'élaboration du PLUi de la CCHF doit permettre de mieux calibrer le développement urbain afin de répondre aux exigences règlementaires d'aujourd'hui.
Afin de mesurer l'impact et l'effort produit pour atteindre ces objectifs la commission aurait souhaité disposer d'un bilan comparatif par commune de l'évolution des superficies ouvertes à l'urbanisation permises par ces documents communaux et le PLUi.

Réponse de la CCHF :

Document figurant en annexe 1 à utiliser avec les précautions suivantes :

Bilan POS / PLU établi sur la base des documents opposables fin 2016 (sans tenir compte des documents en cours d'élaboration) ;
- Les POS et PLU opposables en 2016 ont des dates d'approbation très différentes (le plus ancien pouvant dater des années 1980) : il en résulte des possibilités d'occupations des sols très disparates, plus ou moins permissives, selon les générations de documents (POS, PLU à contenu POS, PLU).
Cela touche essentiellement les zones agricoles et naturelles des POS/PLU, de sorte qu'il n'est pas possible d'établir une comparaison entre les documents communaux s'ils ont été réalisés à des dates très éloignées.
De fait, les chiffres sont donc globalisés en une seule catégorie.
- sur les zones d'extension urbaines relevant des POS et PLU : le volume indiqué ne correspond pas toujours à la superficie des extension urbaines à la date d'approbation des documents d'urbanisme (dans certains cas, des zones d'extension urbaines NA ou AU ont pu être reclassées en zone urbaine U suite à la réalisation des opérations de logements, d'équipements ... situation non systématique).
De même, les zones NA / AU des POS et PLU peuvent n'être que partiellement urbanisées (phasage des opérations).
Commentaires de la commission d'enquête : *La commission remercie la CCHF pou ces éléments*

6. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX.

Préserver la pérennité des exploitations agricoles, les élevages : Le rapport de présentation affirme qu'afin de les protéger vis-à-vis de l'urbanisation, ont été prises en compte les problématiques agricoles et périmètres de réciprocité.

Préserver les zones humides : Le territoire de la C.C.H.F. est couvert par trois SAGE : SAGE du delta de l'Aa, SAGE de l'Yser, SAGE de l'Audomarois.

Le rapport indique également que lors des travaux d'élaboration des projets en vue de déterminer la localisation des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, les zones humides remarquables issues des SAGE ont été systématiquement prises en compte, en vue de leur conservation.

Question de la commission d'enquête : Sur la base des éléments produits dans le cadre du diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture de région, la commission constate le dépassement de 13% de l'enveloppe foncière attribuée dans le cadre du SCoT, ce qui ne correspond pas à l'objectif de préservation des espaces naturels et agricoles repris au PADD.
Elle relève en outre, que 75% des zones d'extension sont concernées par des enjeux agricoles voire, pour certaines, des enjeux environnementaux (6 zones humides).
Il est noté que 17 sites d'OAP concernent des parcelles de proximité agricoles dont 5 pour l'élevage.
Pouvez-vous expliquer le maintien de ces zones malgré l'impact sur le milieu agricole et environnemental ?

Réponse de la CCHF :

Concernant le dépassement de la consommation foncière par rapport à celle prescrite par le SCOT (10 à 15 ha/an), les chiffres versés à l'enquête publique montrent que cette problématique sera résolue à l'approbation pour être compatible voir conforme au SCOT.

La CCHF a la spécificité d'avoir 82% de son territoire mis en valeur par l'agriculture (page 95 du diagnostic). Les surfaces mises en valeur par l'agriculture n'ont diminué que de 4% entre 2000 et 2010 quand nos voisins de la CUD (-19%) et la CCFI (-10%) ont diminué plus fortement. Sur un territoire exclusivement agricole avec un faible nombre de friches, il n'est pas anormal d'impacter l'agriculture quand un projet d'aménagement arrive. La volonté d'affirmer la place de l'agriculture dans le projet de PLUi n'est pas remise en cause, son impact n'est que de 0.81% de la surface globale mise en valeur et de nombreux projets de constructions économiques concernent l'agriculture et la valorisation de ses productions (35.84 ha soit 12% de la consommation foncière).

Dans son avis, la Chambre d'Agriculture n'a pas émis de remarques sur les parcelles de proximité.

Commentaires de la commission d'enquête : *La Chambre d'Agriculture a émis des remarques pour les communes de Bambecque / site de la Brasserie, West-Cappel sur les deux sites, Wulverdinghe / rue principale, et Wylder RD 55*

7. LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La possibilité de desserte par les réseaux notamment pour assurer la protection incendie et la collecte et le traitement des eaux usées n'est abordée que de façon très succincte :

« En cas de renforcement des réseaux nécessaires à la réalisation de l'opération projetée, il est recommandé lors de l'élaboration du projet d'associer le gestionnaire. »

Pourtant l'insuffisance des réseaux dans certains secteurs, dont en particulier la saturation des stations d'épuration concernées est connue.

Question de la commission d'enquête : Comment sera traité cet aspect lors de l'instruction des permis d'aménager ? Un schéma directeur a-t-il été élaboré pour que la collectivité intègre les coûts induits ?

Réponse de la CCHF :

Le permis d'aménager est envoyé systématiquement en consultation au service gestionnaire de l'eau potable et de l'assainissement. NOREADE et/ou Eaux du Dunkerquois.

En matière d'assainissement NOREADE accepte la mise en œuvre de stations d'épuration propres aux projets. Par convention avec l'aménageur, une rétrocession est envisagée pour la reprise des équipements en gestion par NOREADE.

Il n'y a pas de schéma directeur élaboré.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission s'étonne que NOREADE n'ait été consultée en tant que PPA.*

Il est de notoriété que les mini-stations, même si la technologie a évoluée , ne sont pas gage de performances et de fiabilité par rapport à des installations collectives de plus grandes capacités. Elles multiplient de plus les coups de fonctionnement .

La prolifération et la mise en place de microstations au coup par coup pour répondre aux besoins des aménageurs parait être une solution palliative qui ne va pas dans le sens des objectifs de maitrise des rejets et de protection du milieu naturel

8. L'ARCHITECTURE

Question de la commission d'enquête : Dans aucune fiche ne sont évoquées les obligations et prescriptions particulières liées aux périmètres de protection du patrimoine.
Ne pensez-vous pas que cette mention devrait être rappelée pour les zones concernées ?

Réponse de la CCHF :

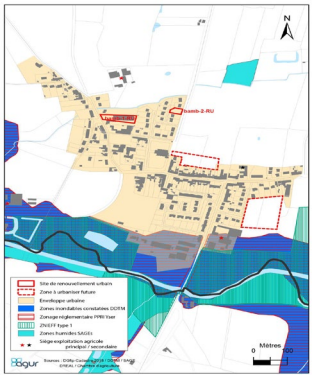
L'article R423-11 du CU prévoit la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets qui y sont soumis. Les périmètres de servitude AC1 et AC2 figurent en annexe du PLUI (servitude utilité publique). Ces données (fiche, plans et données explicatives) sont fournies dans le cadre du porter à connaissance des services de l'Etat

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission aurait souhaité que cela soit rappelé dans les éléments de programmation des OAP qui sont concernées.*

9. PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES OAP RELATIVES À DES SITES A VOCATION DOMINANTE D'HABITAT

COMMUNE DE BAMBECQUE

Localisation des OAP



Site de la route de Rexpoëde
Bordée par la route de Rexpoëde à l'ouest, la future zone à urbaniser à vocation d'habitat se situe en plein cœur du centre-bourg de Bambecque, à l'arrière du front bâti de la rue Principale.
D'une superficie d'environ 0,6 hectare, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.

Principes d'aménagement et Programmation



Le nouveau quartier se connectera depuis la route de Rexpoëde et la rue Principale, en formant un bouclage, comme matérialisé au plan de zonage. Densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit au minimum 10 logements

Question de la commission d'enquête : Étant donnée la configuration du bourg et la situation de la zone, une densité supérieure de 17 à 18 logements/ha aurait permis de réduire la ponction sur les parcelles agricoles de proximité.
Il est prévu deux raccordements de la voirie du lotissement un sur la RD 79 (route de Rexpoëde) et un sur la RD 4 (rue principale) créant ainsi deux nouveaux carrefours distants de quelques mètres de carrefours en « T » existants. Le Département rappelle qu'il est préconisé de créer des carrefours en « croix » avec les carrefours existants pour limiter leur nombre et améliorer la fluidité et la sécurité des croisements.

Réponse de la CCHF :

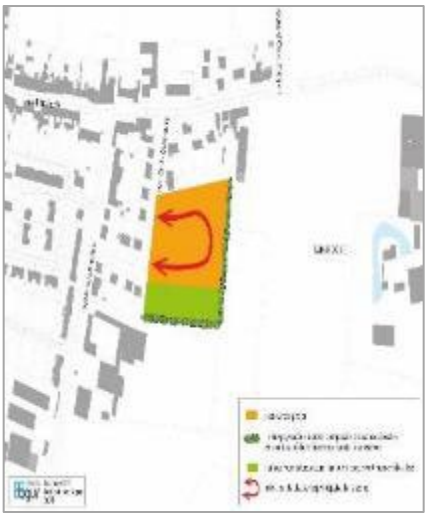
La densité de 15 logements à l'hectare est une densité minimale. L'aménageur pourra prévoir plus d'habitations.

L'OAP sera modifiée dans le sens que l'accès prévu RD4 sera supprimé. Le Conseil Départemental sera consulté par le service instructeur lors du dépôt du permis d'aménager et son avis devra être pris en compte lors de l'aménagement de la zone. L'OAP sera précisée en ce sens.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

Site de la rue de la Brasserie
Située à l'est de la rue de la Brasserie, la future zone à urbaniser à vocation d'habitat se situe en plein cœur du centre-bourg de Bambecque. D'une superficie d'environ 1,2 hectare, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.





Densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit 18 logements.

Le nouveau quartier se connectera depuis la rue de la Brasserie, en formant un bouclage

> ***Question de la commission d'enquête :*** Une densité supérieure pour la ZAU du centre du bourg aurait permis de conserver globalement le même nombre de logements en diminuant l'impact sur les parcelles agricoles et s'inscrire dans l'objectif du SCoT.

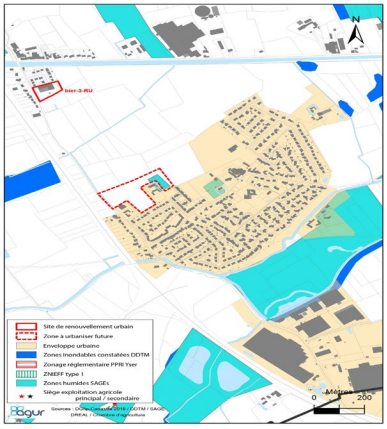
Réponse de la CCHF :

Ce n'est pas le choix retenu. La parcelle est plus difficilement exploitable que celle du centre bourg.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE BIERNE

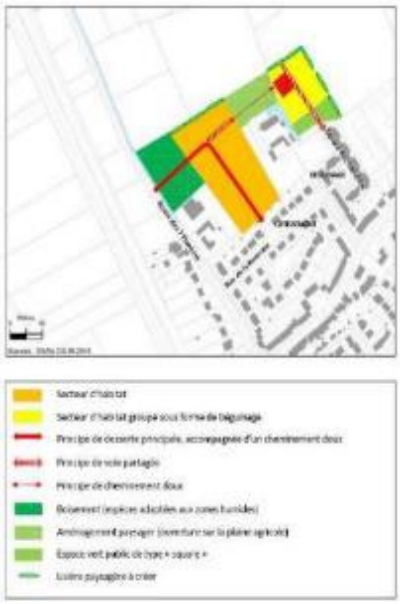
Localisation des OAP



Site de la route des 7 planètes

La zone d'extension urbaine se situe en continuité nord-ouest du bourg de Bierne.
L'objectif d'aménagement de ce site d'une superficie de 2,9 hectares, actuellement cultivé, consiste à conforter l'urbanisation de Bierne en réalisant un programme mixte d'habitat groupé et de lots libres.





Question de la commission d'enquête : La commission s'interroge sur la justification du choix de ce site répertorié en zone humide

Réponse de la CCHF :

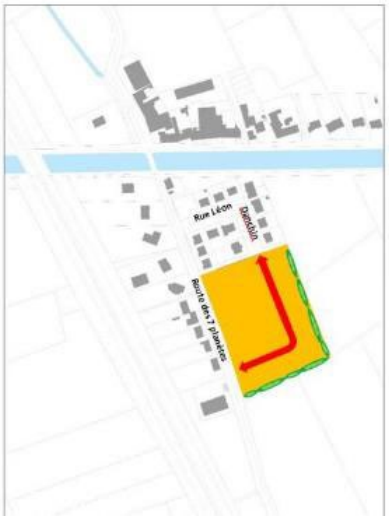
La préservation de la zone humide est intégrée à l'OAP puisqu'une mesure d'évitement est préconisée par la mise en œuvre d'un boisement avec espèces adaptées aux zones humides à l'emplacement de la zone humide.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse et de la prise en compte de ces éléments dans les éléments de programme*

Site du petit Mille Brugge

Le secteur de projet se situe au hameau du Petit Mille Brugge. Il s'agit d'un ancien site d'activités économiques actuellement en friche (constructions démolies) en continuité directe du lotissement récent adjacent.
L'objectif d'aménagement de ce site de renouvellement urbain, d'une superficie approchée de 1,65 hectare, consiste à conforter le secteur résidentiel du Petit Mille Brugge.
Densité minimale de 15 logements à l'hectare (limitation de la densité dans un contexte de renouvellement urbain d'un ancien site d'activité dans un hameau sans services de proximité),





La zone est potentiellement sujette à un risque « Inondation ».

Question de la commission d'enquête :

La commission s'interroge sur la volonté d'urbaniser cette zone répertoriée « sujette à un risque d'inondation » dans un hameau « sans services de proximité »

Réponse de la CCHF :

L'urbanisation de cette zone permet d'utiliser une friche et de ne pas prélever de terre agricole.

L'impact "risque inondation" correspond pour une petite partie de la zone à l'aléa faible de la doctrine pied de coteaux, qui n'interdit pas la construction mais prévoit des mesures spécifiques pur l'adaptabilité du bâti" (cf. doctrine dans le règlement du PLUi).

Commentaires de la commission d'enquête *La commission prend acte de la réponse compte tenu de la réutilisation d'une friche*

COMMUNE DE BISSEZEELE

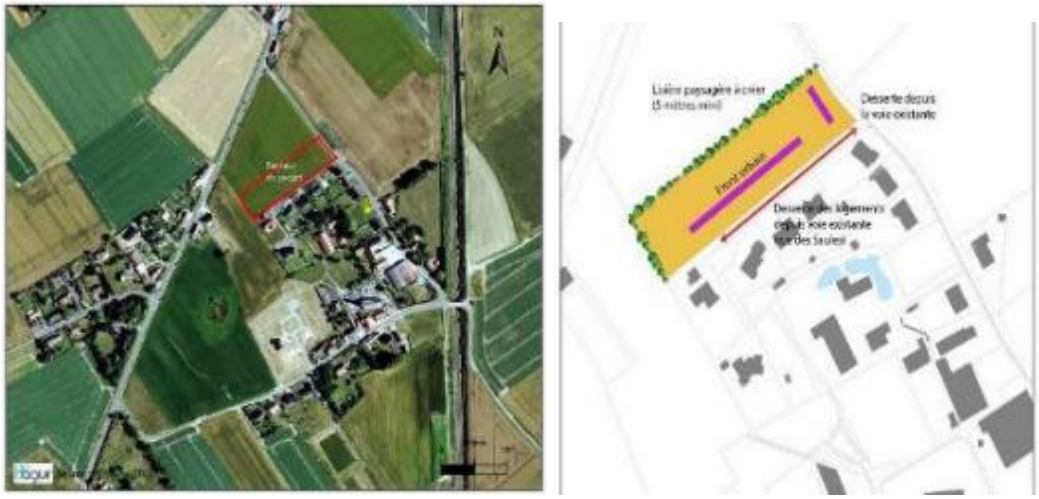
L'ambition communale vise à étoffer le cœur historique du village et de prévoir le prochain développement de la commune à l'entrée Nord du village.

Localisation des OAP



Site de la Rue des Saules

Le secteur de projet se situe en frange Nord du village de Bissezeele, entre la RD 928 et le centre du village.
La zone à urbaniser AUH de 0.6 hectare est à vocation principale d'habitat.
Le tissu urbain du village de Bissezeele est de très faible densité (moins de 10 logements / ha), avec des opérations pavillonnaires récentes de l'ordre de 6 à 10 logements / ha.



Densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit 9 logements

Question de la commission d'enquête :

La très faible densité actuelle, l'absence de commerces de proximité et de services de santé, la mauvaise desserte par les transports justifient-elles cette extension, qui plus est sur une parcelle répertoriée comme une parcelle agricole de proximité ?
Ce choix ne répond pas à l'objectif de densification et de priorisation de l'urbanisation dans les pôles.

Réponse de la CCHF :

Le territoire a souhaité que chaque commune bénéficie d'un minimum de constructions. L'analyse multi-critères préalable a bien intégré l'attractivité de la commune par ses services. Cette analyse permettait de construire à Bissezeele. Le choix de la parcelle permet de bénéficier de la voirie déjà existante dans le lotissement mitoyen (1 seul côté actuellement construit).

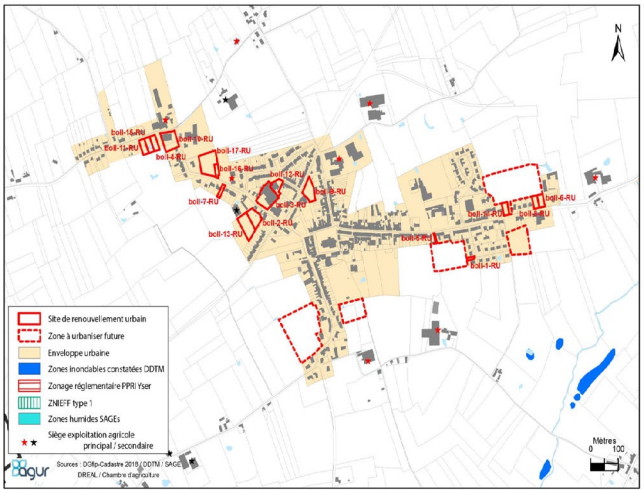
Commentaires de la commission d'enquête : *À part l'argument de rentabiliser la voirie existante, la pertinence du site n'apparaît pas évidente*

COMMUNE DE BOLLEZEELE

L'ambition de la collectivité est de renforcer la centralité, au plus proche des principaux commerces et équipements, tout en préservant le caractère paysager sur la frange Nord du bourg, caractérisé par un ensemble de pâtures bocagères utilisées pour l'élevage, et en préservant les sièges d'exploitation agricoles proches. La localisation des zones AUH a été faite en répondant à cet objectif.

Le seuil de densité minimale à atteindre pour les futures zones AUH de Bollezeele a été fixé à 20 logements / hectare (en application du SCoT).

Localisation des OAP



Site de la rue de l'Église (Entrée Est)

Le secteur de projet se situe dans la partie Est du bourg de Bollezeele, en entrée d'agglomération. Il occupe une parcelle agricole cultivée.

La zone à urbaniser d'une superficie de 1.9 hectares est localisée en second rideau, à l'arrière de constructions pavillonnaires et d'une station-service.





Question de la commission d'enquête :
Cette OAP prévoit la création d'un carrefour avec la RD 226.
Le Département demande si possible de privilégier la création d'un carrefour en « croix » avec le carrefour existant avec le chemin de la Procession pour limiter la succession des carrefours et améliorer la fluidité et la sécurité des croisements.

L'étude menée par Alfa environnement en 2018 démontre le caractère humide sur l'entièreté de cette parcelle. Pour autant, le site est maintenu en zone AUH1.

Réponse de la CCHF :

Cette zone a fait l'objet d'un Permis d'aménager n° PA59089 19 A0002 délivré le 24 juillet 2019. Les travaux d'aménagement du lotissement sont terminés.

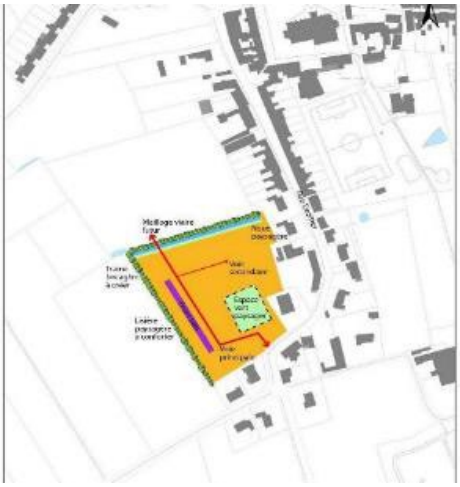
Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

Site de la rue Dezitter

Le secteur de projet se situe dans la partie Sud-Ouest du bourg de Bollezeele, à proximité du centre-ville et de ses principaux équipements et services.

La zone à urbaniser AUH s'étend sur une superficie de 1,7 hectare.
Densité minimale de 20 logements à l'hectare soit 34 logements dans un contexte de faible densité à l'Ouest de la commune (7 à 11 logements / ha), participant à une densification du secteur.





Question de la commission d'enquête :

> Le choix de ce site ne participe pas vraiment à la densification du bourg, principes du PADD, mais contribue à une incursion de l'urbanisation dans les terres agricoles. La parcelle semble par ailleurs répertoriée parcelle agricole de proximité humide. La création d'un carrefour avec la RD 246 dans une courbe et à proximité immédiate d'un carrefour existant nécessitera une attention particulière.

Réponse de la CCHF :

Cette zone a fait l'objet d'un Permis d'aménager n° PA59089 19 A0002 délivré le 4 septembre 2019.

Commentaires de la commission d'enquête : *Étant donné son impact sur le milieu agricole, et les conditions dangereuses de son accès dans une courbe proche d'un carrefour, ce « coup parti » semble malheureux.*

Dans d'autres cas des zones pourtant moins pénalisantes pour l'agriculture, et ayant fiat l'objet d'un PA ont été reclassées en zone agricole.

Site de la rue de l'Église

La zone à urbaniser AUH se situe dans la partie Est du bourg de Bollezeele, en entrée d'agglomération. Il occupe une ancienne pépinière sur une superficie de 0,6 hectare.





Question de la commission d'enquête :

L'étude menée par Alfa environnement en 2018 démontre le caractère humide sur l'entièreté de la parcelle. Pour autant, le site est maintenu en zone AUH1.

Réponse de la CCHF :

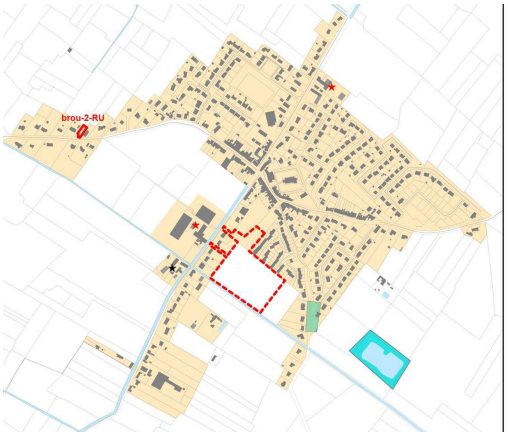
L'étude menée par la CCHF n'est qu'une étude de pré-caractérisation.

Il appartiendra à l'aménageur de mener les études de caractérisation des zones humides et mettre en œuvre la doctrine ERC si nécessaire.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE BROUCKERQUE

Localisation des OAP



Site du « Meldyck »

Le secteur de projet se situe en continuité du centre bourg, au sud de la Mairie de Brouckerque et du plateau multisport, à l'arrière de l'opération « maisons familiales de Cambrai », à proximité du watergang le « Meldyck ».

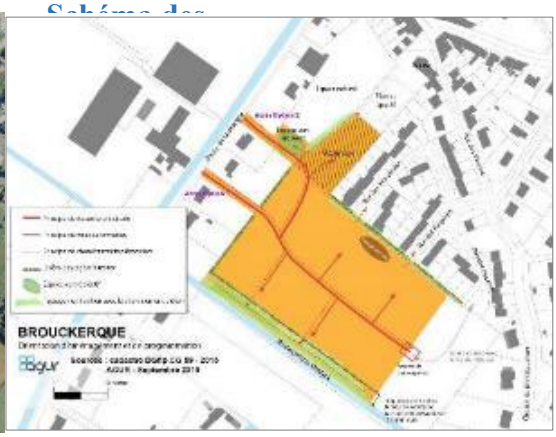
Le niveau de densité fixé à 17 logements/ha permettra de faire la transition entre des opérations d'habitat très peu denses (de l'ordre de 6 logements / ha en entrée de village) à un contexte urbain plus dense de centralité villageoise (environ 30 logements / ha).

Il s'étend sur une superficie de 3 hectares.

Objectif : développer une offre d'habitations au sein d'une zone urbaine mixte comprenant des maisons de type béguinage à l'arrière du plateau sportif.

La zone est potentiellement sujette à un risque « Inondation ».





Question de la commission d'enquête :

La commission s'interroge sur le choix de cette zone, potentiellement sujette à risque inondation et répertoriée comme parcelle de proximité d'élevage.

D'autre part malgré le poids de population Brouckerque dispose de peu de services et est relativement assez mal desservie

Eut-égard à l'objectif de limitation de la consommation foncière la taille de cette zone est-t-elle justifiée ?

À noter que paradoxalement sa limitation en surface crée un délaissé agricole inexploitable.

D'autres opportunités ont-elles été envisagées, si oui pourquoi n'ont-elles pas été retenues ?

Réponse de la CCHF :

2 zones ont été imaginées sur Brouckerque, et la zone du Meldyck a été retenue car elle était plus centrale et permettra à accès futur vers le city stade et la mairie. Cette zone est également plus enclavée pour l'agriculture car entourée par des habitations sur trois faces et l'autre face proche d'un cours d'eau. Le délaissé sera acheté directement par l'aménageur et la commune a convenu qu'il pourrait y avoir un projet de maraîchage en attendant l'extension éventuelle. Cette zone a été réduite lors de l'enquête publique.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

Une alternative à la création de deux carrefours successifs sur la rue principale serait peut-être à rechercher

COMMUNE DE BROXEELE

Le village de Broxeele s'organise selon un habitat linéaire le long de la route de Rubrouck et les rues des Peupliers et du Moulin.
Broxeele a connu un développement urbain basé sur de grandes parcelles d'habitat pavillonnaire. La densité moyenne y est faible (moins de 10 logements / ha).
L'objectif est de renforcer le cœur du village en contenant les zones à urbaniser AUH à son immédiate proximité.
Le confortement urbain sur la base d'opérations de densité minimale de 15 logements / ha permettra de renforcer le cœur du village tout en préservant son caractère très rural.

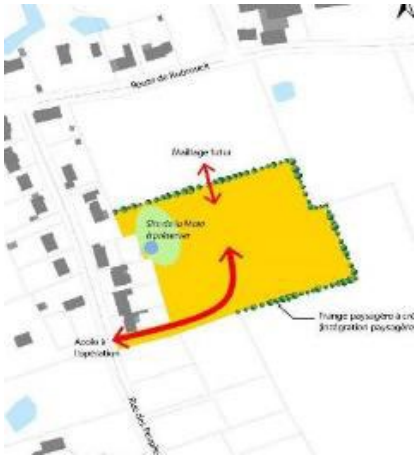
Localisation des OAP



Site de la rue des Peupliers

Le secteur de projet se situe dans la partie centrale du village de Broxeele, à l'arrière d'un alignement de constructions pavillonnaires implantées en front de la rue des Peupliers. Il est proche des principaux équipements du village et s'étend sur une superficie d'environ 1,3 hectare.





Question de la commission d'enquête :

L'impact sur le foncier agricole est important, le choix de cette localisation préempte de fait la parcelle entre le projet et la rue principale du village.

Le total des superficies nouvelles qui seraient ouvertes à l'urbanisation sur la commune est-il justifié en tenant compte des possibilités offertes par les dents creuses ?

Une telle expansion de l'urbanisation est-elle en rapport avec les services de proximité ?

Réponse de la CCHF :

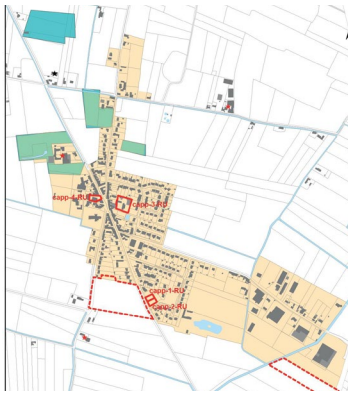
Cette zone a fait l'objet d'un Permis d'aménager n° PA59111 14 A0001 avec transfert délivré le 9 octobre 2019. Les travaux d'aménagement du lotissement sont terminés.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE CAPPELLE-BROUCK

La commune a fait le choix de poursuivre son développement entre la RD 46 et la route de Saint PIERREBROUCK (RD 110).

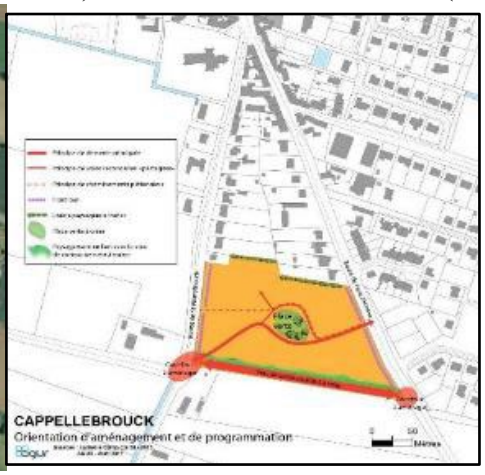
Localisation des OAP



Site de la route de Pont l'Abbesse

La future zone AUH d'une superficie de 3,3 hectares viendra densifier la partie Sud du village
Afin de limiter les flux routiers au cœur du village la commune souhaite profiter de cette extension pour réaliser une liaison routière entre la route de Saint PIERREBROUCK (RD 110) et la route de Pont l'Abbesse (RD 46).





Question de la commission d'enquête :

Le Département avait un projet de réalisation, en partenariat avec la commune d'une voie de contournement, ce projet est-il toujours d'actualité ?

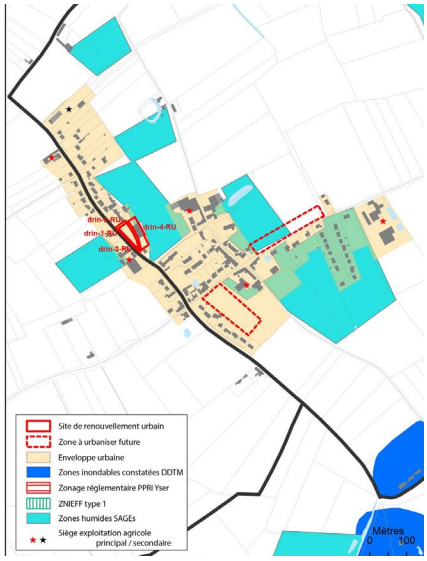
Réponse de la CCHF :

Ce projet est toujours d'actualité. La création de la voie est reprise dans l'OAP. Le Département, dans son avis, n'a pas remis en cause ce projet.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE DRINCHAM

Localisation des OAP



Site de la ferme

La zone d'extension de 0,95 hectare située au sud du bourg, s'appuie sur la Loowegh Straete (RD 110) un ancien siège d'exploitation et les maisons construites le long de la route de Cassel (RD 11).



Question de la commission d'enquête :

La commission s'interroge sur le choix de cette zone répertoriée d'une part comme parcelle de proximité d'élevage, d'autre part comme parcelle humide.

Réponse de la CCHF :

La ferme a été vendue récemment. Ce n'est donc plus une parcelle de proximité (voir observation 377-1 de l'enquête publique)

L'étude menée par la CCHF n'est qu'une étude de pré-caractérisation.

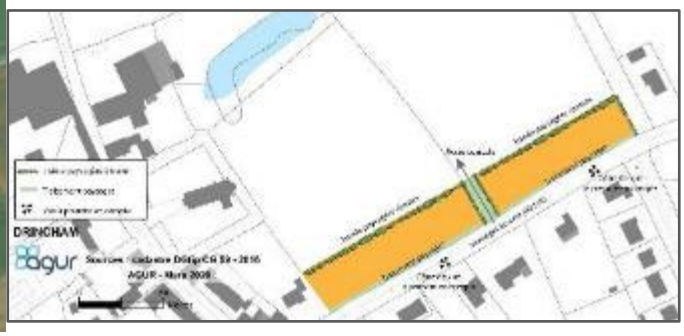
Il appartiendra à l'aménageur de mener les études de caractérisation des zones humides et mettre en œuvre la doctrine ERC si nécessaire.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

Site de la Looweght Straete

Situé le long de la Looweght Straete (RD 110), la zone d'extension urbaine vient marquer l'entrée dans le village. Elle s'étend sur une superficie de 0,6 hectare.





Question de la commission d'enquête :

Le niveau de service et de desserte ne plaide en faveur d'une priorité de développement de nouvelle zone à urbaniser.

De plus, cette zone est excentrée et les études de caractérisation sur le site de projet montre la présence de zone humide sur le critère floristique et sur le critère pédologique et confirment un état de fait déjà annoncé au SAGE Delta de l'Aa.

La commission s'interroge donc sur le maintien de ce projet par le PLUi.

Réponse de la CCHF :

Le territoire a souhaité que chaque commune bénéficie d'un minimum de constructions. L'analyse multicritère préalable a bien intégré l'attractivité de la commune par ses services. Cette analyse permettait de construire à Drincham. Le choix de la parcelle permet de bénéficier de la voirie et des réseaux déjà existants.

La volonté communale est de mieux prendre avec le centre du village le dernier lotissement créé.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission reste sur ses interrogations*

COMMUNE D'ERINGHEM

Village rue, la commune s'est développée le long de l'allée des Tilleuls (RD 310), axe central du village. Le potentiel de renouvellement urbain mobilisable est inexistant.
Afin de conforter le tissu urbain dans l'épaisseur et stopper l'urbanisation linéaire le long de l'axe principal, la commune a défini deux zones d'extensions urbaines
Celles-ci ont été identifiées au regard de la proximité des équipements (école, mairie) et en évitant les zones humides remarquables identifiées au SAGE qui occupent une partie importante du sud du village.

Localisation des OAP



Site de la Verroere Straete

Le secteur de projet se situe en continuité de l'enveloppe urbaine, à proximité de l'école primaire. Il constituera une nouvelle entrée au Sud du village. Il s'étend sur une superficie de 1,1 hectare.

Un niveau de 15 logements / ha pour le secteur de la Verroere Straete a été retenu.





Question de la commission d'enquête :

Pourquoi n'avoir retenu qu'un niveau de densité aussi faible malgré le niveau moyen de 19 logements/hectare constaté sur la commune et qu'il s'agit sans doute de l'une des dernières possibilités extension du fait contrainte des zones humides.

Réponse de la CCHF :

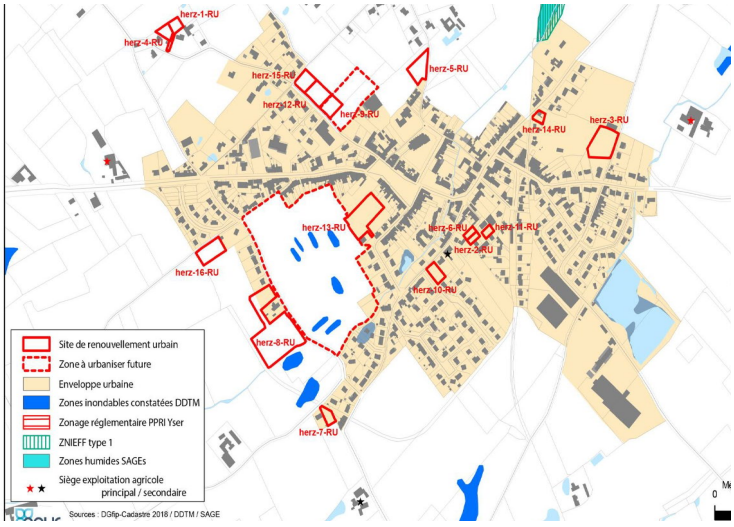
Le niveau de densité choisi est justifié par le tissu voisin au futur projet (10 log/ha) et non par le niveau de densité moyen de la commune. Il permet une meilleure intégration du projet.

Commentaires de la commission d'enquête : *Pour atteindre les objectifs du SCoT il faut bien un jour inverser la tendance.*

COMMUNE DE HERZEELE

Le village d'Herzeele s'organise originellement autour sa place principale et de son église, et s'étire le long de la RD 17, vers Wormhout à l'Ouest, vers Bambecque et Houtkerque à l'Est.

Localisation des OAP

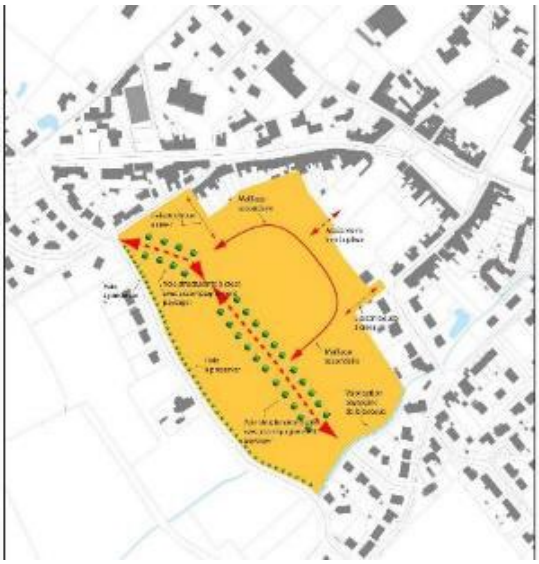


Site de la rue des Colombes

Le futur quartier a vocation à conforter la centralité de la commune et constituer un noyau d'habitat proche des principaux commerces et équipements locaux.

Le confortement de ce secteur Ouest de la commune a été initié dans le cadre du précédent document d'urbanisme communal, avec d'une part une opération de logements en bordure de la RD 17 (entrée de ville Ouest), d'autre part par une autre opération de logements en bordure de la rue de Winnezeele (au Sud).
La zone à urbaniser d'une superficie d'environ 6,7 hectares est en cours d'aménagement, sur la base d'un permis d'aménager autorisé. Avec une densité minimum fixée à de 15 logements / ha,





Question de la commission d'enquête :

Pourquoi avoir adopté une si faible densité alors qu'une densité de près de 20 a été relevée au niveau de l'ilot habitat.

Cette opération aurait justement pu contribuer à l'objectif de diminution de consommation foncière du PADD.

L'aménagement du carrefour avec la RD 17 devra respecter les règles de conception et notamment les distances de visibilité devront être suffisantes, d'autant plus que le carrefour créé sera à proximité du carrefour existant entre la RDI 7 et la RD 37.

Réponse de la CCHF :

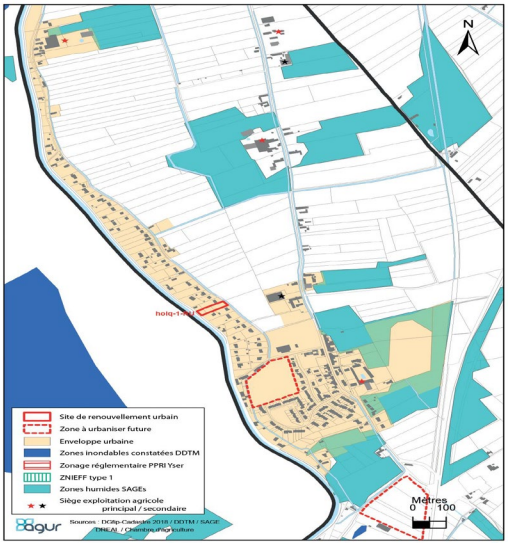
Cette zone a fait l'objet d'un Permis d'aménager n° PA 59305 A0009 délivré le 16 février 2016. Les travaux d'aménagement du lotissement sont terminés.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE HOLQUE

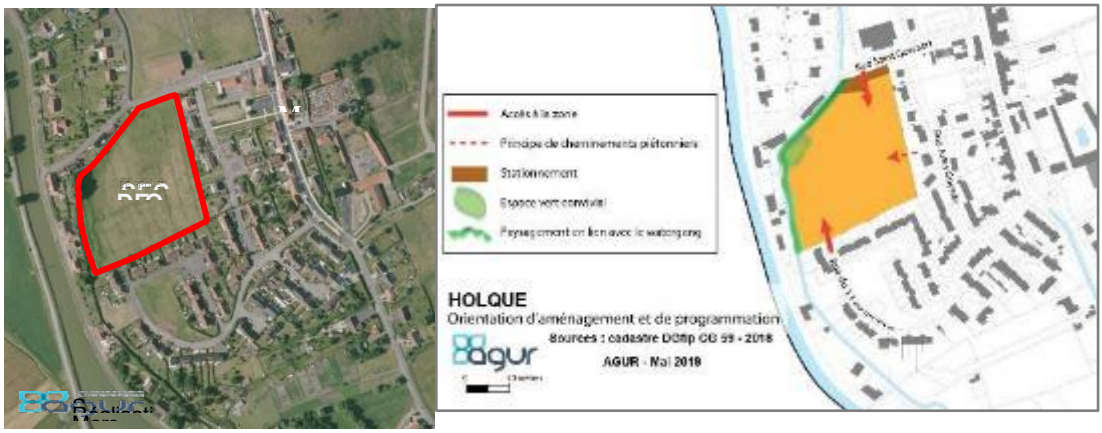
Afin de conforter le centre du village, la zone d'extension urbaine choisie par la commune est une prairie de fauche, isolée au sein du tissu urbain constitué, à proximité immédiate de l'école et des équipements sportifs.

Localisation des OAP



Site du domaine Saint Gowaert

Le secteur de projet se situe au centre du village, à proximité de l'école et des équipements sportifs.
Il s'étend sur une superficie de 2,2 hectares.
La zone AUH s'inscrit dans un environnement urbain marqué par un niveau de densité modéré au Sud (de l'ordre de 25 à 35 logements / ha), et de densité très peu élevée au Nord (moins de 7 logements / ha). La collectivité a donc souhaité envisager le développement urbain avec un niveau de densité intermédiaire (15 logements / ha).



Question de la commission d'enquête :

Dommage que une fois de plus le niveau de densité intermédiaire soit plutôt orienté à la modération basse plutôt que de contribuer à l'effort communautaire de densification affiché au SCoT afin de minimiser la consommation de foncier.

Réponse de la CCHF :

Cette zone a fait l'objet d'un Permis d'aménager n° PA 59307 19A 0001 délivré le 24 octobre 2019. Les travaux d'aménagement du lotissement sont terminés.

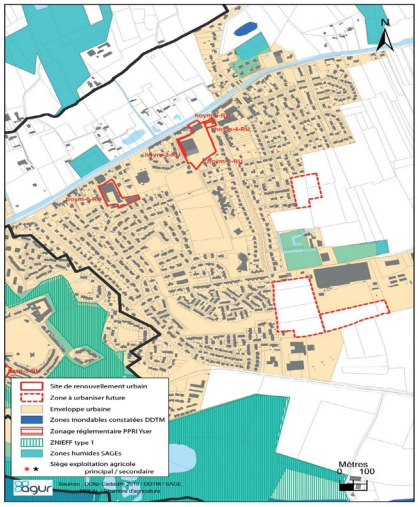
Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE HOYMILLE

La commune de Hoymille est une commune au développement contraint limité au Nord par le canal de la Basse Colme et au Sud par le route départementale 916a.

La commune a connu un développement récent à l'Est de la route du Zyckelin. La future zone AUH se positionne au Nord-Est du pôle d'équipements publics, constitué notamment de la mairie et de la salle de sport.
Cette zone viendra en complément du site de renouvellement urbain composé du silo agricole situé rue des Moulins, sur lequel la commune souhaite développer une offre d'une vingtaine de logements locatifs sociaux.
Un dernier secteur à vocation d'habitat confortera la partie Nord-Est de la ville.
Ce projet de développement est une reconduction du projet inscrit dans le PLU de la commune, approuvé le 11 avril 2018.

Localisation des OAP



Site du Fort Lapin

La future zone à urbaniser (8 logements) se situe au nord de la partie centrale de la commune de Hoymille. Elle est bordée par le canal de la Basse Colme au sud.

D'une superficie d'environ 2 hectares, il s'agit d'une ancienne propriété bâtie entouré d'un parc boisé, à l'abandon depuis de nombreuses années, située dans le périmètre de protection de 500 m établi autour de l'enceinte fortifiée de Bergues classée aux monuments historiques et à proximité du site inscrit « Abords des fortifications de Bergues ».



Question de la commission d'enquête :

Le choix de ce site boisé à proximité immédiate de l'enceinte fortifiée de Bergues classée aux monuments historiques et à proximité du site inscrit « Abords des fortifications de Bergues » est-il vraiment justifié ?

Réponse de la CCHF :

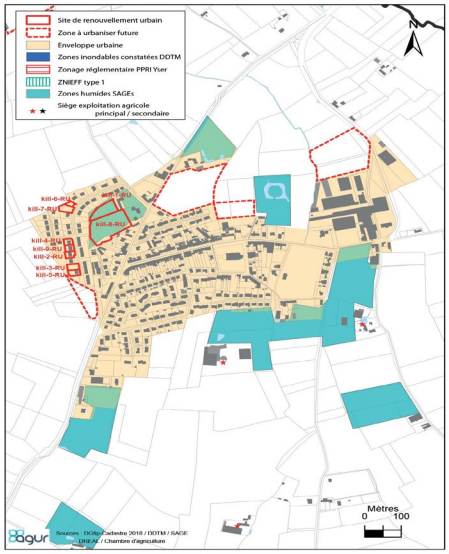
Ce site est la réhabilitation d'une friche : projet en cours depuis de nombreuses années déjà abordé dans le précédent PLU. C'est une volonté communale de conserver ce projet.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE KILLEM

Les études de caractérisation des zones humides sur deux sites potentiels de projets ont mis au jour leur présence sur la totalité ou une partie de ces derniers.
Considérant la morphologie spatiale du village ou encore la présence de teillage de lin à l'Est qui y contraint tout développement, il est apparu impossible d'éviter ces secteurs qui, de fait, apparaissent comme les plus pertinents au regard de la continuité urbaine.
Il a donc été choisi de réduire et de compenser l'impact sur les secteurs humides dans le cadre de leur urbanisation.

Localisation des OAP

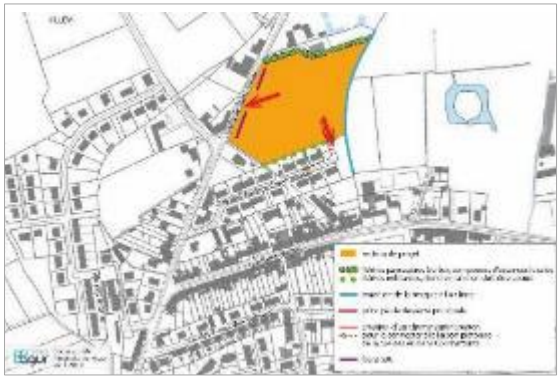


Site de la route de Saint-Omer

La future zone à urbaniser se situe au nord du centre-bourg de Killem, en continuité du tissu urbain existant.

D'une superficie de 2 hectares, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.





Les densités en centre-village sont assez élevées (jusqu'environ 30 logements / ha), baissant certes en périphérie. Le contexte proche du site varie de 5 logements / ha à 20 logements / ha (au Sud, vers le centre), la densité minimale retenue pour une gradation de la densité de l'habitat est de 17 logements / ha.

Question de la commission d'enquête :

Cette parcelle est répertoriée comme une parcelle agricole de proximité, quel impact pour l'exploitation concernée ?

Si le site est confirmé, vu la proximité de l'ilot habitat le plus proche la densité aurait peut-être pu être supérieure sans dénaturer le caractère du village.

Réponse de la CCHF :

La chambre d'agriculture n'a pas fait de remarque sur la problématique de proximité. Les réunions de concertation avec le monde agricole n'ont pas fait l'objet de remarques. Le diagnostic agricole ne donne pas d'information sur l'impact de l'urbanisation des parcelles de proximité sur la viabilité économique des exploitations agricoles.

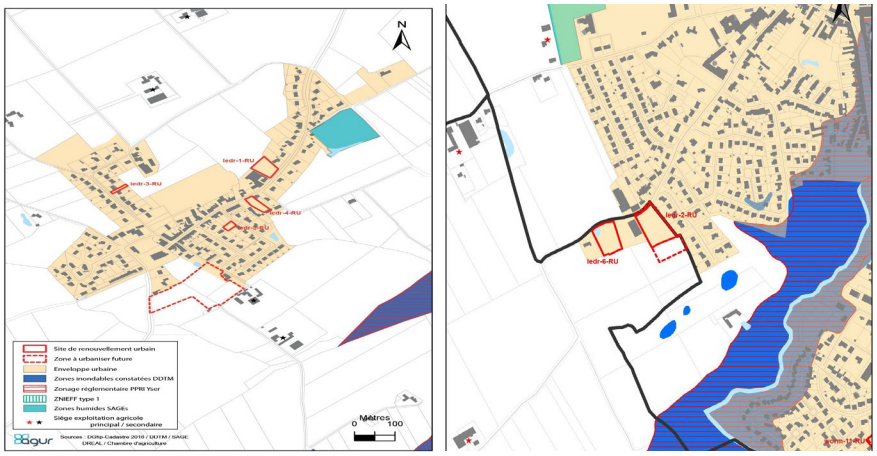
Concernant la densité, la densité de 17 logements à l'hectare est une densité minimale. L'aménageur pourra prévoir plus d'habitations.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE LEDRINGHEM

Le village de Ledringhem est structuré en étoile, avec un développement urbain principalement organisé le long de la RD 55 (route de Wormhout / route d'Arnèke), la collectivité ambitionne de poursuivre la structuration du village à partir de ce noyau, en orientant le développement futur au Sud de la mairie.
La collectivité a souhaité également rendre urbanisable une zone d'extension au contact direct de l'agglomération wormhoutoise (route de Wormhout).

Localisation des OAP



Site du Chemin des Prairies

Le secteur de projet se situe en partie sud du village de Ledringhem. Le niveau de densité moyen des ilots « Habitat » voisins n'est que de l'ordre de 13 logements / ha)

La pâture le séparant du centre a vocation à être conservée en l'état.

La zone à urbaniser AUH s'étend sur une superficie de près de 1,9 hectare avec une densité fixée à 15 logements à l'hectare.





Question de la commission d'enquête :

La commune est relativement mal desservie et ne propose pas de commerces de proximité.
L'impact sur le foncier agricole est important.
La centralité de cette zone n'est pas avérée par rapport à d'autres secteurs potentiellement accessibles et plus centrés.
Pouvez-vous justifier ce choix ?

Réponse de la CCHF :

Cette zone a fait l'objet d'un Permis d'aménager n° PA 59338 A0002 délivré le 22 novembre 2019. Les travaux d'aménagement du lotissement sont en cours.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

Site de la route de Wormhout

Le secteur de projet se situe à l'Est du territoire communal, en limite avec la commune de Wormhout. Il s'intègre sur une parcelle localisée entre une entreprise artisanale et une opération de logements récente.

La zone à urbaniser AUH s'étend sur une superficie d'environ 0,8 hectare. De fait, le niveau de densité choisi ici est également de 15 logements / ha. afin de s'adapter au contexte urbain existant.





Question de la commission d'enquête :

L'extension d'un ilot peu dense en limite de Wormhout ne correspond pas à l'objectif de densité urbaine pour ce pôle d'équilibre.

Réponse de la CCHF :

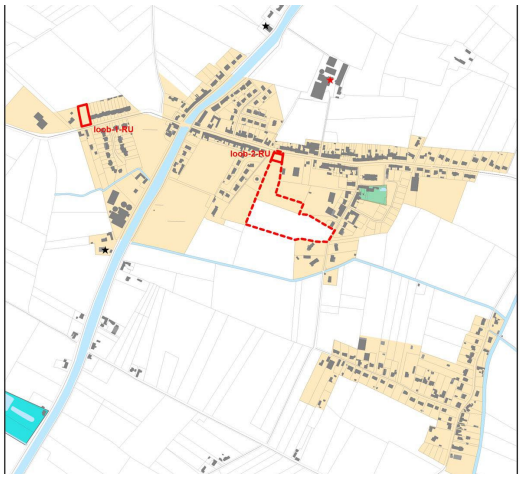
Il a été proposé de retirer ce site à l'enquête publique afin de pouvoir rentrer dans le compte foncier fixé par le SCoT.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE LOOBERGHE

Le centre ancien du village se situe le long de la route de Cassel (RD 11) et de la rue de la mairie.

Localisation des OAP



Site du Moulin

La commune souhaite poursuivre son développement urbain en renforcement du tissu existant, à proximité des équipements et services.

La zone d'extension située à côté du Moulin de Looberghe, s'appuie sur la route de Cassel, axe principal du village et la rue de la Mairie. Elle doit ainsi renforcer le tissu urbain existant.
Elle s'étend sur une superficie de 2,7 hectares.





L'axe principal desservant l'agglomération villageoise est caractérisé par des densités de logements assez élevées (de 22 à environ 40 logements / ha), les opérations d'habitat plus récentes sont de faibles densités (de 7 à 14 logements / ha). La zone de 2,7 hectares destinée à l'habitat propose une densité minimale de 17 logements par hectare.

Question de la commission d'enquête :

La densité retenue est largement inférieure à celle du centre du village va contribuer finalement à recréer une zone pavillonnaire peu dense au sein d'un village rue.

La réduction de sa superficie pourrait contribuer à rapprocher significativement la consommation foncière induite par le PLUi du maximum autorisé par le SCoT.

Réponse de la CCHF :

Concernant la densité, la densité de 17 logements à l'hectare est une densité minimale. L'aménageur pourra prévoir plus d'habitations.

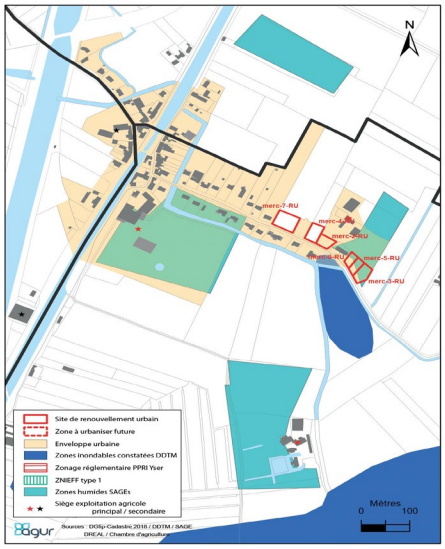
Il a été proposé de réduire ce site à l'enquête publique afin de pouvoir rentrer dans le compte foncier fixé par le SCoT

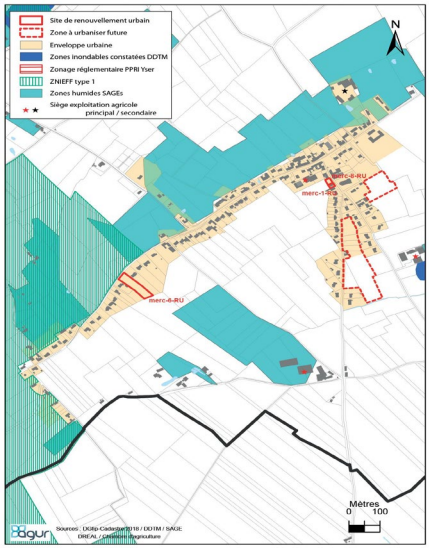
Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE MERCKEGHEM

L'essentiel du village de Merckeghem s'étire le long de la RD 226. Cette urbanisation s'est développée à partir d'un noyau originel au carrefour de la route départementale et du Chemin de Cassel. L'étalement linéaire s'est amplifié au cours des années 2000, avec la construction de pavillons individuels.
Le projet communal poursuivi dans le cadre de ce PLUi. vise à réorienter l'urbanisation future (zone AUH) au Sud du pôle mairie / école, entre le Chemin de Cassel et la route de Saint-Omer.

Localisation des OAP

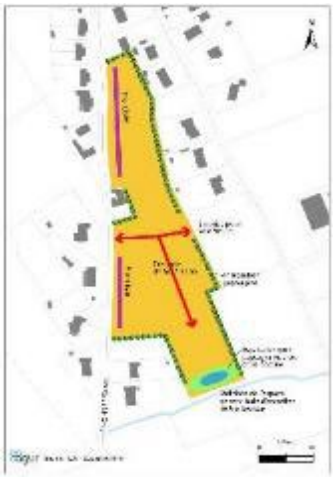




Site de la route de St Omer (Rive Est)

Le village de Merckeghem est caractérisé par un petit noyau central de densité moyenne (de 15 à 22 logements / ha, à partir duquel s'est développée une urbanisation linéaire de très faible densité (jusque 4 logements / ha à au voisinage de la zone d'extension urbaine).





Avec une densité minimale de 17 logements / ha, la future zone AUH permettra de rehausser la densité de logements dans le secteur central du village.
La zone à urbaniser s'étend sur une superficie de 2,1 hectares.

Question de la commission d'enquête :

Ce choix de zone d'expansion contribue à renforcer la configuration étirée du village en étoile le long des routes. Une recherche plus orientée vers le triangle central aurait permis de participer à la création d'un vrai centre de village. Des investigations en ce sens ont-elles été faites

Réponse de la CCHF :

Ce site est en majeure partie construit, et notamment le front à rue. Ne reste que le milieu de l'îlot à construire, ce qui permet de conforter la zone urbanisée. Ce site est à proximité du centre du village (mairie, école).

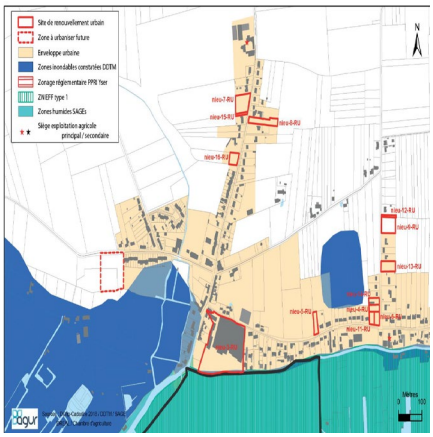
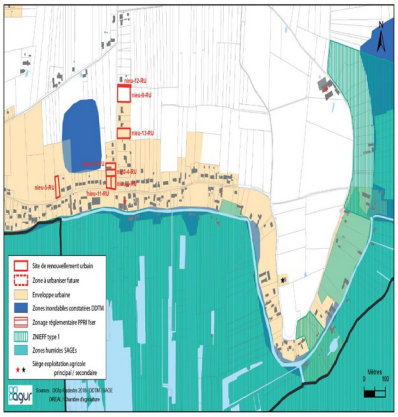
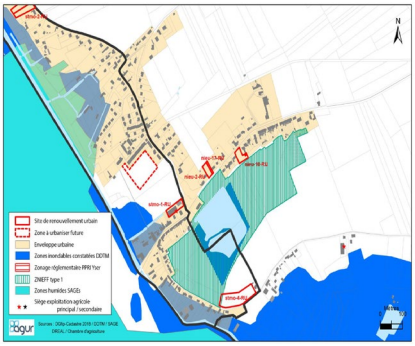
Concernant des autres choix plus proches du centre de village, ces possibilités sont réduites du fait de la proximité avec des exploitations agricoles en activité.

Commentaires de la commission d'enquête : *La partie sud étant par ailleurs concernée par le ruissellement, la réduction de cette zone serait néanmoins à considérer en fonction des permis déjà accordés*

COMMUNE DE NIEURLET

Nieurlet se développe linéairement au long de la rue de la mairie (entrée Nord du village) et le long de la route de Booneghem (vers l'Est).
Le marais audomarois est un des sites naturels les plus remarquables du territoire (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle nationale pour partie, zone humide ...), dans lequel les possibilités d'urbanisation sont très limitées, voire impossibles.
L'unique zone à urbaniser AUH de la commune se situe à l'entrée Ouest du village (route de St Momelin), inscrite sur un terrain de propriété communale sans autre usage que la fauche (pas *d'utilisation* agricole).

Localisation des OAP

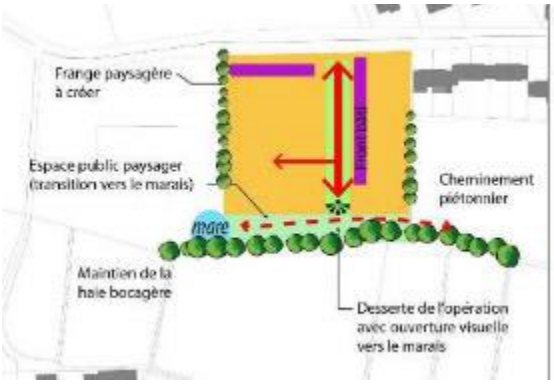




Site de la Route de Saint-Momelin
La zone à urbaniser de 1 ha est située à l'entrée Ouest du village, en bordure de la route de Saint-Momelin.

Propriété communale, elle sert actuellement de pâture de fauche.

Elle est immédiatement voisine d'une opération d'habitations mitoyennes de près de 25 logements / ha, mais face à un quartier pavillonnaire de faible densité. La collectivité a opté pour un niveau de densité intermédiaire (soit 17 logements / ha minimum) pour ce secteur de développement futur.

Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi, la parcelle projet a été identifiée comme étant une zone humide (cf. rapport de présentation).

Question de la commission d'enquête :

La commission s'interroge sur le choix de ce site excentré participant à l'étalement urbain proscrit par les objectifs du projet de développement.

De plus l'étude de caractérisation démontre le caractère humide la partie nord du projet, le caractère humide présupposé de la partie sud (zone à dominante humide identifiée au SDAGE Artois-Picardie) n'étant pas traitée dans le document.

Toutefois, malgré la démonstration de ce caractère humide ce secteur de développement a été maintenu sur le plan de zonage de la commune et l'OAP y fixe une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Le peu de service dans la commune ne milite pas pour un maintien à tout prix de ce site qui s'écarte des objectifs fixés par le SCoT.

Réponse de la CCHF :

Le territoire a souhaité que chaque commune bénéficie d'un minimum de constructions. L'analyse multicritère préalable a bien intégré l'attractivité de la commune par ses services. Cette analyse permettait de construire à Nieurlet.

L'étude menée par la CCHF n'est qu'une étude de pré-caractérisation.

Il appartiendra à l'aménageur de mener les études de caractérisation des zones humides et mettre en œuvre la doctrine ERC si nécessaire.

Commentaires de la commission d'enquête : *Le postulat que chaque commune puisse bénéficier d'un minimum de construction aboutit ici comme dans d'autres communes à l'ouverture de ZAU qui ne sont pas conformes aux orientations du SCoT*

COMMUNE DE PITGAM

Les opportunités de renouvellement urbain ou de densification sont inexistantes sur le territoire communal.
Afin de permettre un développement raisonné, la commune a souhaité identifier une zone d'extension urbaine à proximité du centre du village.
La présence de zones humides remarquables et d'un périmètre de réciprocité d'une exploitation à l'ouest du village ne permet pas d'y implanter une zone AUH.
Au Nord du village et au Sud de la rue du 43ième RIC, ce sont des zones humides qu'il faut éviter.
Ainsi le secteur choisi par la commune est situé au nord de la rue du 43ième RIC, il viendra répondre au front bâti situé de l'autre côté de la voie, marquant ainsi l'entrée Est du village. La zone sera implantée à proximité d'un siège d'exploitation qui ne dispose pas d'élevage.
Une attention particulière devra être portée sur l'insertion paysagère du projet, afin de favoriser la cohabitation de la zone résidentielle avec l'activité agricole. Cette zone fait l'objet d'un P.A.P.A.G.
Un autre secteur AUH a été inscrit à l'entrée Est du village, rue de la Poste.

Localisation des OAP



Site de la rue de la Poste
La zone d'extension est située au Sud de la rue de la Poste (RD 17) et est actuellement occupée par l'activité agricole et s'étend sur une superficie d'environ 1,15 hectare.





Le niveau de densité fixé à 17 logements/ha sera sensiblement supérieur aux opérations d'habitat récentes,
Question de la commission d'enquête :

L'aménagement du carrefour avec la RDI 7 devra respecter les règles de conception et notamment les distances de visibilité devront être suffisantes.

Réponse de la CCHF :

L'OAP sera complétée avec les prescriptions du Département.

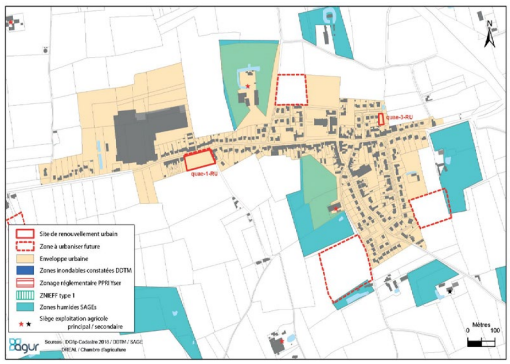
Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE QUAËDYPRE

Concernant le développement futur, la collectivité a choisi de privilégier, pour l'habitat, le centre du village en essayant de conserver la morphologie urbaine.
Trois zones à urbaniser AUH ont donc été retenues :
- une première route de Socx, en entrée de village, au sein du tissu constitué ;
- une seconde route de Wylder, à l'arrière d'une zone bâtie ;
- une troisième chemin rural n°2, face à un récent secteur pavillonnaire.

Le tissu urbain du village est caractérisé par une centralité assez dense à proximité de l'église (de 20 à 40 logements / ha environ), et des niveaux de densités déclinant vers la périphérie.
Aucun enjeu agricole n'a soi-disant été de nature à remettre en cause les sites étudiés. Les travaux de caractérisation des zones humides ont révélé que la première zone était humide ; la seconde, partiellement, ce qui a entrainé la réduction de sa surface pour l'éviter ; la troisième partiellement.

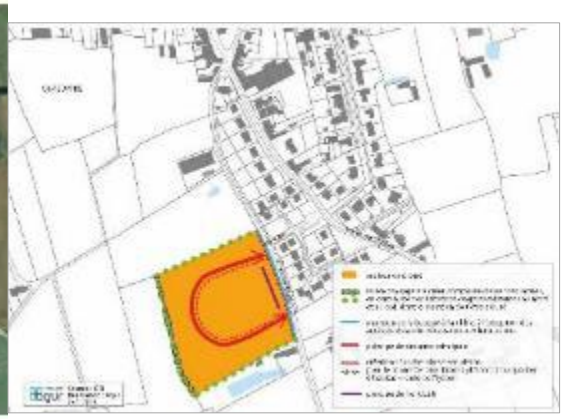
Localisation des OAP



Site du chemin rural n°2

Bordée par le chemin rural n°2, la future zone à urbaniser se situe au sud-est du centre-bourg de Quaëdypre.
D'une superficie d'environ 2,8 hectares, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.





Densité minimale de 18 logements à l'hectare.

Question de la commission d'enquête :

La commission s'interroge sur le choix de ce site excentré qui participe à l'étalement urbain, et a une forte empreinte sur le milieu agricole.

Au travers d'un bilan global des sites pressentis sur la commune, une réduction voire une suppression de cette zone serait opportune afin de rapprocher significativement la consommation foncière induite par le PLUi du maximum autorisé par le SCoT.

La proximité des zones humides est également un élément à prendre en compte.

Réponse de la CCHF :

Cette zone correspond à un choix de la commune compte tenu que sur d'autres zones étudiées, il y avait de la rétention foncière.

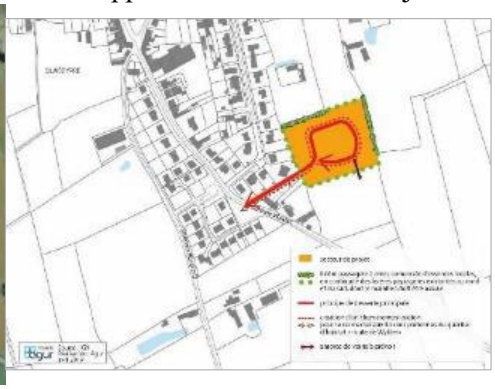
Commentaires de la commission d'enquête : *Ce choix impactant pour le milieu agricole n'en reste pas moins contraire aux objectifs et préconisations du SCoT et du PADD*

Site de la route de Wylder

Bordée à l'ouest par la route de Wylder, la future zone à urbaniser se situe au sud-est du centre-bourg de Quaëdypre, à l'arrière d'habitations existantes.

D'une superficie d'environ 1,4 hectare, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.





Densité minimale de 17 logements à l'hectare.

Question de la commission d'enquête :

La recherche d'une zone plus centrale participant mieux au confortement de la centralité du bourg aurait été préférable.

Le choix de ce site doit être analysé en corrélation avec les remarques faites pour celui du chemin rural n°2.

L'aménagement du carrefour avec la RD 37 devra respecter les règles de conception et notamment les distances de visibilité devront être suffisantes.

La future voie est actuellement un accès agricole mais la distance de visibilité ne semble pas suffisante.

Réponse de la CCHF :

Il a été proposé de retirer ce site à l'enquête publique afin de pouvoir rentrer dans le compte foncier fixé par le SCoT.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse, mais le site du chemin rural n°2 est encore plus impactant que celui-ci*

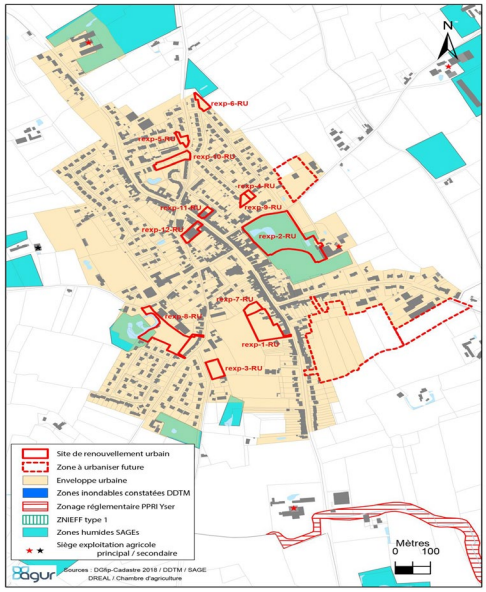
COMMUNE DE REXPOËDE

Le village s'est développé sous forme de village-rue le long de la RD 916a. Cet axe accueille la plupart des commerces de proximité de la commune, en particulier dans le secteur de la place du village.

Le projet de développement communal s'appuie sur deux secteurs déjà inscrits dans le document d'urbanisme communal.
La première zone AUH vise la construction de futures habitations, au sud de la commune, dans la continuité du tissu existant. Ce projet est pour moitié réalisé à ce jour.
La seconde zone de développement de l'habitat est localisée rue de Killem. Elle prend place sur un ancien site de stockage. Il n'y a pas d'enjeu environnemental ni agricole particulier.

Les futures zones à urbaniser AUH s'inscrivent en continuité de tissus bâtis de type pavillonnaire, caractérisés par des niveaux de densité de l'ordre de 15 à 20 logements / ha. Le seuil minimal de 25 logements / ha fixé pour les zones d'extension de la commune permettra de conforter davantage le cœur de bourg.

Localisation des OAP



Site de la rue de Killem

Le secteur de projet se situe à l'est du centre-bourg de Rexpoëde, rue de Killem.
Il s'insère à la sortie du bourg, sur la RD 55, en direction de Killem.
D'une superficie de 1,1 hectare, elle accueillait auparavant un bâtiment de stockage aujourd'hui démoli.



Densité minimale de 25 logements à l'hectare

Question de la commission d'enquête :

Le site concerne une parcelle agricole de proximité.

L'aménagement du carrefour avec la RD 55 devra respecter les règles de conception et notamment les distances de visibilité devront être suffisantes.

Réponse de la CCHF :

La chambre d'agriculture n'a pas fait de remarque sur la problématique de proximité. Le diagnostic agricole ne donne pas d'information sur l'impact de l'urbanisation des parcelles de proximité sur la viabilité économique des exploitations agricoles.

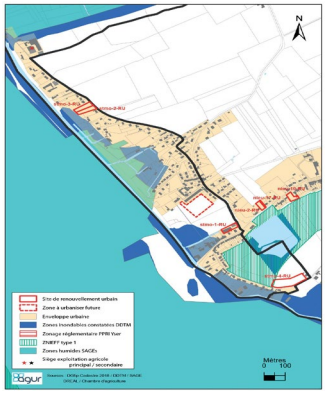
L' OAP sera complétée avec les prescriptions du Département.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE SAINT-MOMELIN

Le territoire communal comporte de nombreux enjeux environnementaux du fait de sa situation le long de l'Aa qui engendre la présence de nombreuses zones humides à enjeux identifiées au SAGE de l'Audomarois, mais également la présence de zones naturelles de grande qualité que sont le bois du Ham, le marais du Ham ou l'argilière de l'Aa.
De fait, la commune à fait le choix de venir renforcer le centre du village, en inscrivant en zone AUH un secteur situé à l'arrière du front bâti de la rue de la Mairie. Les enjeux écologiques et paysagers du site sont importants.

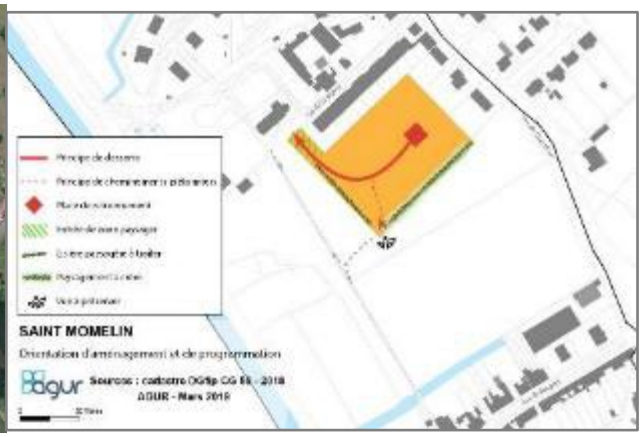
Localisation des OAP



Site de la pâture

La zone d'extension située au sud du village, prend place au sein d'une pâture, légèrement en contre bas par rapport à la rue du Chauffour. Visible en entrée de village, à proximité de l'Aa, les enjeux écologiques et paysagers du site sont importants. Elle s'étend sur une superficie d'environ 1 hectare.





La zone à urbaniser AUH de la commune de St Momelin a un objectif de production de 20 logements / hectare minimum. Ce niveau de densité tient à la fois compte du tissu résidentiel existant jouxtant la future opération de logements (de 13 à 29 logements / ha), et du fait qu'il s'agit de l'une des toutes dernières possibilités d'urbanisation du village, compte tenu des contraintes environnementales qui s'exercent sur son territoire.

Question de la commission d'enquête :

> L'intérêt environnemental de cette zone est avéré et nécessiterait une justification vis-à-vis de la proximité d'un élevage et de son caractère supposé humide.

Réponse de la CCHF :

Ce site correspond à une volonté de la commune. Il est situé en dehors d'un périmètre de réciprocité d'un élevage.

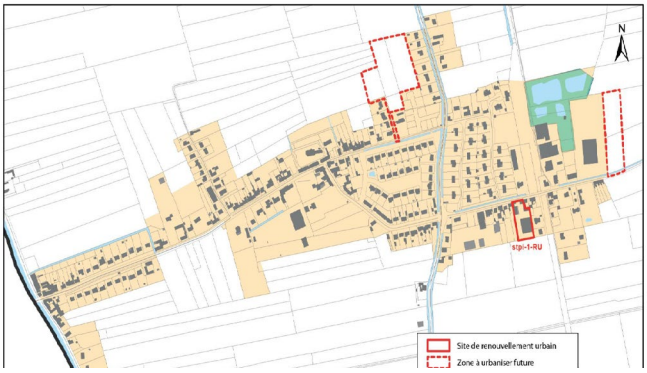
Il n'y a pas eu d'opposition du propriétaire de la parcelle sur la zone à urbaniser. Celui est intervenu en enquête publique simplement sur les accès piétonniers (observation 229-1).

Commentaires de la commission d'enquête : Le respect des orientations des documents d'urbanisme nous semble prévaloir à la volonté de vendre du propriétaire

COMMUNE DE SAINT-PIERREBROUCK

Afin de permettre un développement raisonné permettant de répondre aux besoins en logements de la population, la commune a choisi une zone d'extension urbaine positionnée au Nord du village, à proximité du centre et qui s'insère dans l'épaisseur du tissu urbain existant, en continuité de la dernière opération réalisée sur la commune, rue de la Chapelle.

Localisation des OAP



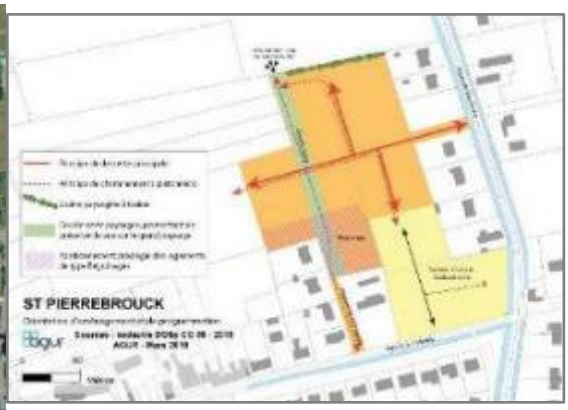
Site de la rue de la Chapelle et de la route de Bourbourg

La commune souhaite poursuivre son développement urbain dans la continuité du tissu existant et en lien avec la dernière extension urbaine réalisée rue de la Chapelle.

D'une superficie de 2 hectares, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.

Le niveau de densité fixé à 15 logements / ha minimum.
Cette zone comportera des logements destinés aux personnes vieillissantes de type béguinage.





Question de la commission d'enquête :

L'emprise sur les terres agricoles est conséquente, mais le site est central par rapport à la zone urbaine.

Notons que ce projet est ici présenté pour une densité de 15 logements/ha alors que la densité annoncée pour la commune est de 17 dans le dossier 4 justificatif des choix du rapport de présentation.

L'aménagement du carrefour avec la RDI devra respecter les règles de conception et notamment les distances de visibilité devront être suffisantes.

Réponse de la CCHF :

L'OAP, page 282 prévoit bien une densité de 17 log/ha. Le rapport de présentation sera corrigé.

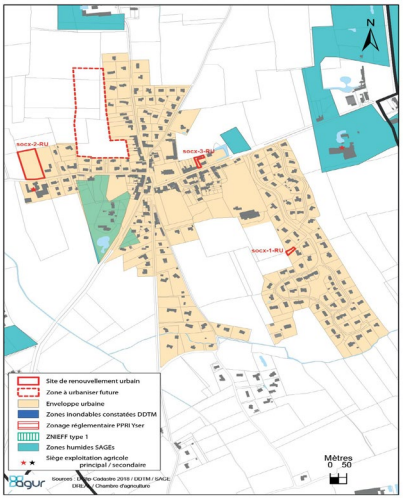
L'OAP sera adaptée pour intégrer les prescriptions du Département.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE SOCX

La commune de Socx a pour particularité d'être un village en étoile dont le développement s'est étiré le long de plusieurs rues : la RD 928, la route de Bierne, la route des Écoles, la route du Pont d'Enfer, la route d'Esquelbecq, l'avenue du parc et l'allée de la Ferme.
le futur développement urbain s'est attaché à répondre à un objectif de re concentration du développement de manière concentrique.

Localisation des OAP



Site du Pont d'Enfer

La future zone à urbaniser se situe au nord-ouest du centre-bourg de Socx, en continuité du tissu urbain existant.
D'une superficie de 2,8 hectares, cette enveloppe foncière constitue aujourd'hui de la terre agricole cultivée.
La zone AUH de Socx a vocation à s'intégrer dans la partie Nord du village, dans un contexte bâti de très faible densité (de l'ordre de 4 à 10 logements / ha), qui est aussi une caractéristique du village.



La densité sera plus élevée à proximité immédiate du centre du village : entre 15 et 20 logements/ha
La densité sera plus faible en s'éloignant de la proximité du centre du village : inférieure à 15 logements/ha

- Phase 1 : secteur de développement de densité comprise entre 15 et 20 logements/ha
- Phase 2 : secteur de développement de densité inférieure à 15 logements/ha

Question de la commission d'enquête :

N'aurait-il pas été plus logique de poursuivre l'urbanisation au sud de la salle spots, au sein de l'espace agricole enclavé dans la zone d'habitat ?

Réponse de la CCHF :

Ce n'est pas le choix de la commune qui a gardé l'objectif du précédent PLU qui était récent. Plusieurs hypothèses avaient été étudiés et le site du Pont de l'Enfer avait été retenu pour sa proximité avec l'école et le centre-ville. Plusieurs accès sont possibles pour ce projet.

Commentaires de la commission d'enquête : *Comme cela a été souligné par différents observations au cours de l'enquête, l'accès au site n'est d'un côté pas très aisé sur une rue très étroite, de l'autre nécessite des expropriations de dessertes qui sont actuellement privées.*

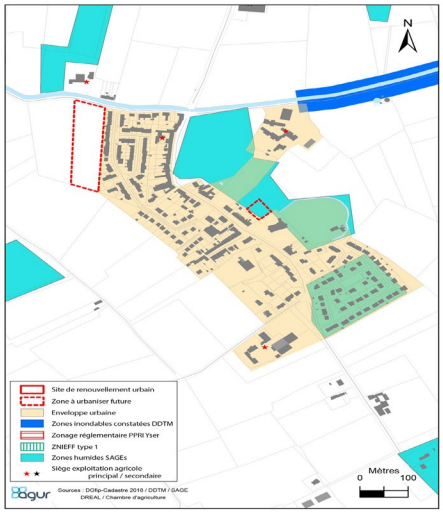
Le site constitue une expansion sur la plaine, alors que des terrains enclavés dans la zone urbanisée souffriront à terme des restrictions d'exploitation du fait de cette proximité

COMMUNE DE STEENE

Steene présente deux centralités : la principale, celle du centre-bourg organisée autour de son église,
et le hameau du Grand-Millebrugghe,
Deux zones à urbaniser AUH sont dédiées au développement de l'habitat, l'une au Grand-Mille-Brugghe ; l'autre à l'entrée Nord du village.

Localisation des OAP



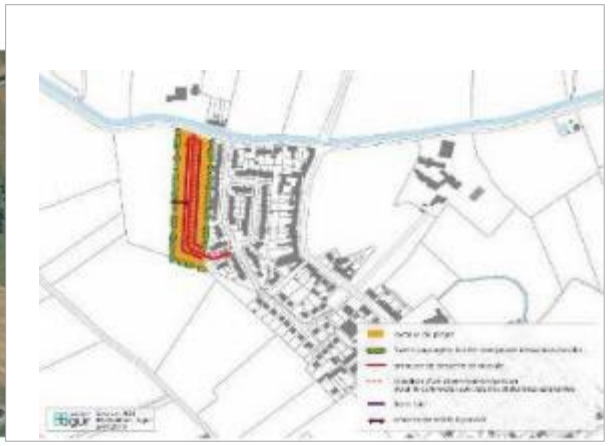


Site de la route du Village - RD 52

D'une superficie d'environ 1,4 hectare, cette enveloppe foncière s'insère en continuité du tissu urbain existant, en direction du Grand-Millebrugghe.

La CCHF explique la densité limitée à 20 logements/ha pour cette zone localisée au village (30 logements / ha au village) du fait de sa situation en entrée d'agglomération, excentrée du centre du village, sans possibilité de liaison directe avec celui-ci à court et moyen termes





Densité minimale de 20 logements à l'hectare.

Question de la commission d'enquête :

La parcelle concernée est identifiée comme agricole de proximité.

Cette zone est excentrée et la densité prévue est nettement plus faible que le quartier auquel il s'adosse.

Un triangle de visibilité, sur la parcelle agricole mitoyenne devra vraisemblablement être nécessaire pour la visibilité à gauche en sortant du lotissement.

Réponse de la CCHF :

La chambre d'agriculture n'a pas fait de remarque sur la problématique de proximité. Le diagnostic agricole ne donne pas d'information sur l'impact de l'urbanisation des parcelles de proximité sur la viabilité économique des exploitations agricoles.

Concernant la densité, la densité de 20 logements à l'hectare est une densité minimale. L'aménageur pourra prévoir plus d'habitations.

L'OAP incite à la réalisation d'une forme urbaine similaire au quartier mitoyen.

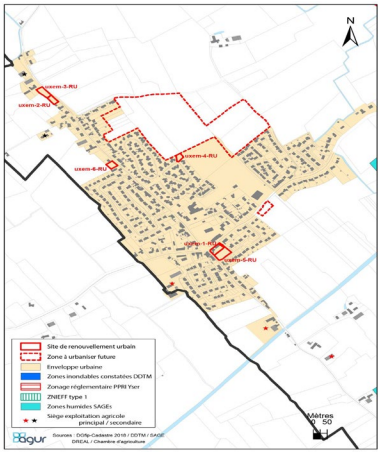
Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE UXEM

D'une surface de 10,6 hectares, la zone à urbaniser dite de la rue du Petit Chemin, dédiée à la construction de logements, se développe dans la partie Est du bourg, au contact des équipements sportifs communaux et en lien avec les quartiers existants. Ce site est en cours de développement avec l'aménagement en cours du lotissement « Les Boldos 1 et 2 », et le développement à court terme des « Boldos 3 ».

Il intègre une phase de développement ultérieur « Les Boldos 4 ».

Localisation des OAP



Site de la rue du Petit Chemin

D'une superficie d'environ 10,60 hectares, cette enveloppe foncière est constituée :

- Une zone en cours d'urbanisation sur 6,40 hectares (phases Boldos 1 et Boldos 2)
- Une zone de développement comportant un secteur de développement à court (phase Boldos3 - 1,20 hectares) et un secteur de développement ultérieur (phase Boldos 4 – 3 ha).



Densité minimale de 17 logements à l'hectare, comprenant au moins 20% de logement locatif social et au moins 30% de logement sur des parcelles de moins de 300m, conformément au phasage prévu dans le schéma d'aménagement.

Cette densité de 17 logements / ha minimum dans la continuité de celle de l'opération en cours correspond peu ou prou à la densité moyenne des ilots « Habitat » du village.

Question de la commission d'enquête :

La commission souhaiterait que l'ampleur de ce projet de développement énorme vis-à-vis de l'enveloppe urbaine existante soit justifiée.

L'aménagement en cours représente déjà plus de 7 ha sur la commune et devrait permettre de satisfaire les besoins en logements identifiés jusqu'en 2035.

Le maintien de la dernière phase dite Boldos 4 ne semble donc pas justifié.

À noter de plus que la densité retenue aurait pu être portée à 20 logements/ha pour participer à atteindre au travers du PLUi l'objectif de consommation foncière fié par le SCoT.

Réponse de la CCHF :

Il a été proposé de retirer le site BOLDO 4 à l'enquête publique afin de pouvoir rentrer dans le compte foncier fixé par le SCOT.

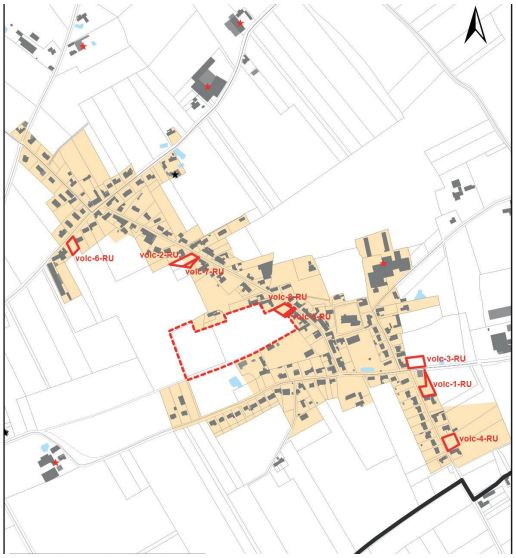
Pour les BOLDOS, 1, 2, 3, ces sites ont fait l'objet de PA. Les travaux sont en cours de réalisation. Cependant cette OAP pourra être adaptée (voir réponse contribution R536-1)

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE VOLCKERINCKHOVE

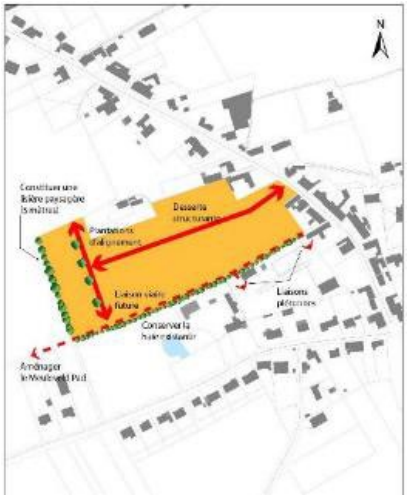
Comme dans de nombreux villages du territoire, l'agglomération de Volckerinckhove s'est développée de manière linéaire et de manière plus contemporaine par des constructions isolées de type pavillonnaire le long des voies secondaires.

Localisation des OAP



Site de la rue Principale
La zone à urbaniser AUH à vocation principale d'habitat s'étend sur une superficie de près de 2,9 hectares.
Le tissu urbain de Volckerinckhove est caractérisé par une densité moyenne de 10 logements / ha (base Ilots « Habitat »), … La zone AUH permettra, avec une densité minimale de 15 logements / ha, de renforcer le poids de la partie centrale du village sans dénaturer trop fortement le cadre villageois.





Question de la commission d'enquête :

> Les services présents sont relativement peu nombreux.
> Si la zone de par sa localisation devrait à priori conforter le noyau central du village en gardant son identité, il n'en reste pas moins que sa taille importante demande à être justifiée eut égard aux objectifs de consommation foncière et de priorisation du PLUi.

Réponse de la CCHF :

Il a été proposé de réduire ce site à l'enquête publique afin de pouvoir rentrer dans le compte foncier fixé par le SCoT.

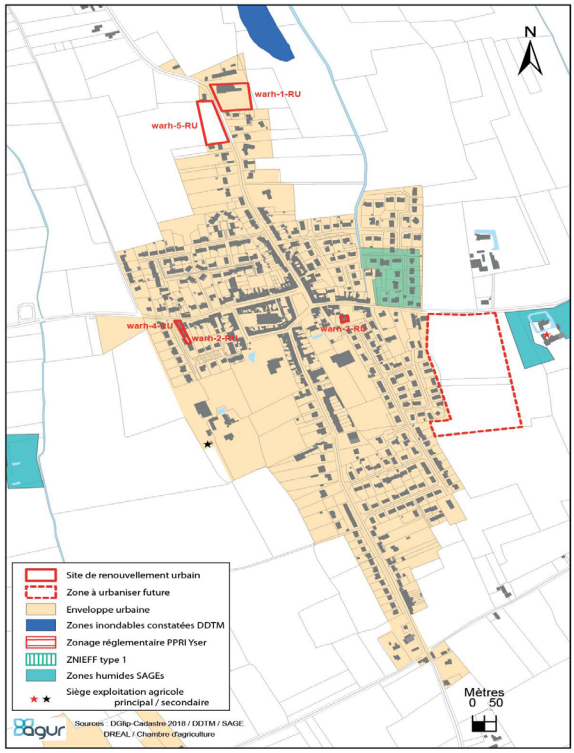
Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE WARHEM

Le village de Warhem s'organise de manière radioconcentrique autour du secteur de la place Henri Vandaele, place principale de la commune autour de laquelle sont positionnés les principaux équipements et services locaux.

La collectivité souhaitant préserver un ensemble de pâtures attenant à l'Espace Catry a choisi d'axer son futur développement vers l'Est (rue de l'Est).

Localisation des OAP

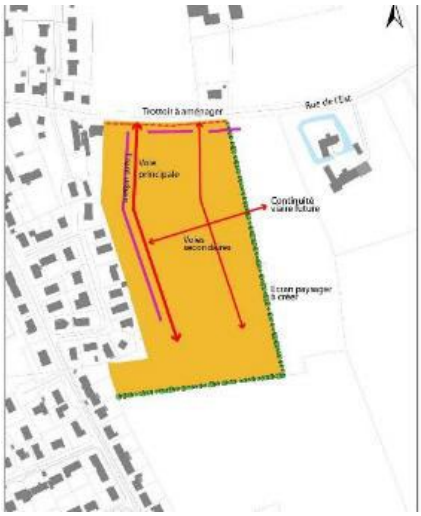


Site de la rue de l'Est

Le secteur de projet se situe dans la partie Est du village de Warhem. Il occupe une parcelle agricole cultivée. Il vient conforter des secteurs d'habitat récents majoritairement composés de logements pavillonnaires individuels.

La zone à urbaniser s'étend sur une superficie de 4,6 hectares.





En application du SCoT, le village de Warhem, en tant que village de plus de 2000 habitants, a fixé une densité minimale de 20 logements / ha pour sa future zone de développement urbain.

Question de la commission d'enquête :

Il s'agit d'un projet important de près d'une centaine de logements qui va donc déplacer le centre de gravité de la zone urbaine.
N'y avait-il pas d'autres opportunités au Nord, plus proche du centre bourg ?

Réponse de la CCHF :

L'ensemble des sites qui ont été analysés était humide dans leur globalité. Le choix s'est donc porté sur celui de la rue de l'Est qui est la zone la plus proche du centre-ville.

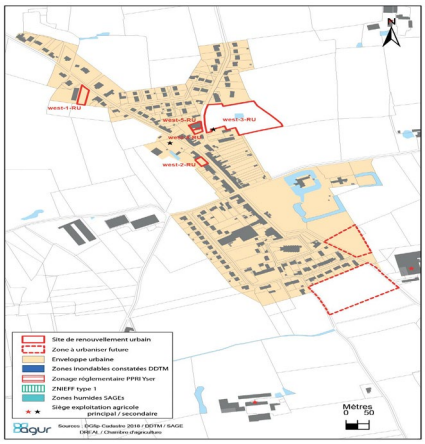
Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE WEST-CAPPEL

Le développement récent de la commune s'est plutôt localisé, ces dernières années, au Nord de la route départementale entre la RD 4 et la route du Rattekot.
Le potentiel de renouvellement urbain identifié dans la commune ne permet pas d'atteindre le potentiel de logement constructible. Le choix des zones AUH complémentaires a été porté par la volonté de recentrer le développement communal autour du centre plus ancien de la commune (à proximité de la mairie et de l'école communale).

A West-Cappel, la densité des secteurs de logements proches des zones à urbaniser prévues dans le P.L.U.i. varient de 10 à 25 logements / ha (ce seuil haut correspondant à une opération de logements mitoyens inclus dans un secteur pavillonnaire). Le niveau de densité minimale fixé à 15 logements / ha permettrait une progression des densités au regard des dernières opérations d'habitat produites dans la partie Nord du village.

Localisation des OAP

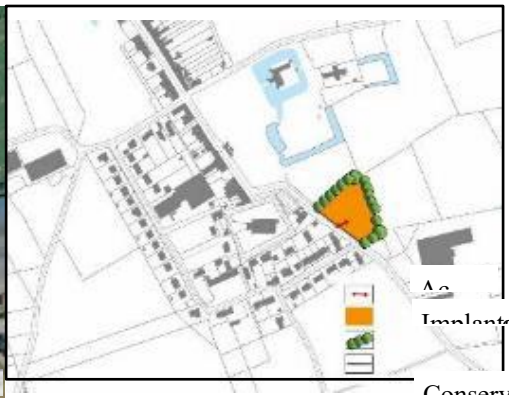


Site de la route de Bambecque 1

La future zone à urbaniser se situe à l'est du centre-bourg de West-Cappel, le long de la route de Bambecque et en continuité de l'ensemble patrimonial bâti constitué du château de West-Cappel.

D'une superficie de 0,53 hectare, cette enveloppe foncière est aujourd'hui à usage agricole.





Densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Question de la commission d'enquête :

L'aménagement du carrefour avec la RD4 devra respecter les règles de conception et notamment les distances de visibilité devront être suffisantes. Il est préconisé de privilégier la création d'un carrefour en « X » avec le carrefour existant avec la rue Louis Pinceel pour limiter la succession des carrefours et améliorer la fluidité et la sécurité des croisements.

Réponse de la CCHF :

L'OAP sera adaptée avec les prescriptions du Département.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

Site de la route de Bambecque 2

D'une superficie de 1,2 hectare, cette enveloppe foncière est aujourd'hui à usage agricole.





Densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Question de la commission d'enquête :

Le site est excentré, d'autres possibilités, plus à même de renforcer le centre, desservies par exemple à partir des opérations de renouvellement urbains ont-elles été étudiées ?

L'aménagement du carrefour avec la RD4 devra respecter les règles de conception et notamment les distances de visibilité devront être suffisantes.

Réponse de la CCHF :

Le territoire a souhaité que chaque commune bénéficie d'un minimum de constructions. L'analyse multicritère préalable a bien intégré l'attractivité de la commune par ses services. Cette analyse permettait de construire à West Cappel.

Le choix de la parcelle permet de bénéficier d'un accès direct à l'école, la mairie et le city stade à moins de 100m.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE WULVERDINGHE

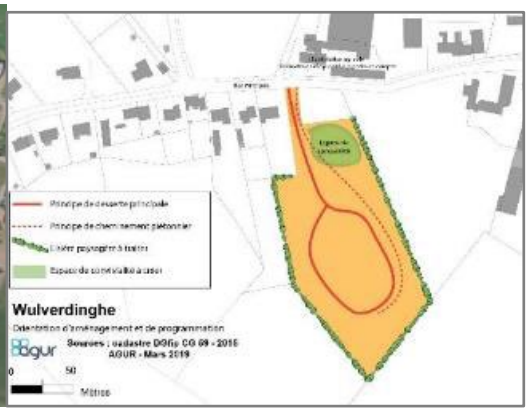
Village-rue, la commune s'est développé le long de la RD 326.
Deux sièges d'exploitation qui se trouvent le long de cette rue associant toutes deux des élevages, limitent les possibilités d'extension urbaine.
À cela s'ajoute différentes zones humides remarquables définies au SAGE du delta de l'Aa.

Localisation des OAP



Site de la rue principale
La commune souhaite poursuivre son développement urbain en lien avec la rue Principale et a défini comme secteur d'extension urbaine une zone actuellement agricole d'une superficie de 1.3 hectare, au sud de la rue principale.
Wulverdinghe est l'un des villages connaissant la densité moyenne de logements la moins forte de la C.C.H.F. (environ 9 logements / ha pour les ilots « Habitat »).
La densité minimale de 15 logements / ha, doit permettre de conforter le nombre de logements dans la partie centrale du village et marquera une rupture avec le modèle de développement antérieur.





Question de la commission d'enquête :

Le site concerné est une pâture, parcelle de proximité d'un élevage.

La commission s'interroge sur le choix de l'ouverture à l'urbanisation d'une telle zone en vis-à-vis de l'exploitation d'élevage.

De plus sa configuration entame anormalement la plaine agricole.

Ce choix demande donc à être justifié d'autant plus que les possibilités de desserte auraient semble-t-il permis d'envisager d'autres alternatives moins conflictuelles.

Il est aussi notable que l'accessibilité et les services de la commune ne remplissent pas les critères de priorisation du SCoT.

L'aménagement du carrefour avec la RD 326 devra le cas échéant respecter les règles de conception et notamment les distances de visibilité devront être suffisantes.

Réponse de la CCHF :

Le territoire a souhaité que chaque commune bénéficie d'un minimum de constructions. L'analyse multicritère préalable a bien intégré l'attractivité de la commune par ses services. Cette analyse permettait de construire à Wulverdinghe.

Cette zone correspond à un choix de la commune compte tenu que sur d'autres zones étudiées, il y avait de la rétention foncière.

Concernant la proximité avec l'élevage, ce dernier a été intégré dans l'OAP.

Concernant les accès à la RD, l'OAP sera adaptée en fonction des remarques du Département

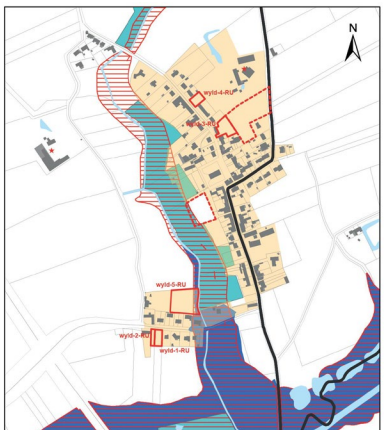
Commentaires de la commission d'enquête : *La commission maintient ses interrogations*

COMMUNE DE WYLDER

Le développement futur du village (zone AUH) est prévu sur sa frange Est, en bordure de la RD 55, sur une petite parcelle agricole enclavée entre un corps de ferme et le cœur du village afin de connecter la future opération de logements au centre du village.

Au Sud de l'église, en bordure du vallon de la Cray Becque, une zone à urbaniser AUP a également été prévue, en vue d'un éventuel confortement des équipements communaux, avec ici une vocation davantage orientée vers les jeux de plein air.

Localisation des OAP



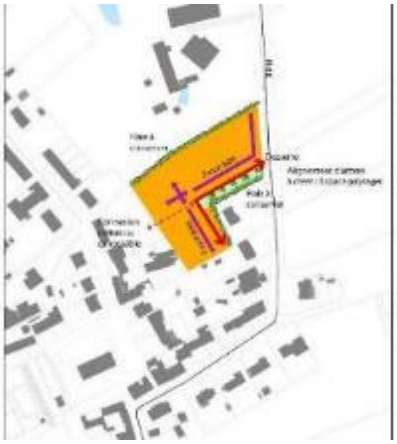
Site de la RD 55

Le secteur de 0.7 hectare se situe en frange Est du village de Wylder, en bordure de la RD 55 (Steen Straete).

La zone à urbaniser AUH à vocation principale d'habitat s'étend sur une superficie de 0,7 hectare.

Mis à part dans le secteur central du village, les niveaux de densités sont faibles (moins de 10 logements / ha). La zone à urbaniser AUH, avec sa densité minimale de 17 logements / ha, viendra conforter de manière importante le village.





Question de la commission d'enquête :

La commission s'interroge sur la localisation de ce projet à proximité immédiate d'une installation agricole porcine.

Réponse de la CCHF :

Cette zone correspond à un choix de la commune et n'est pas dans le périmètre de réciprocité.

L'exploitation agricole s'est développée ces dernières années vers le Nord.

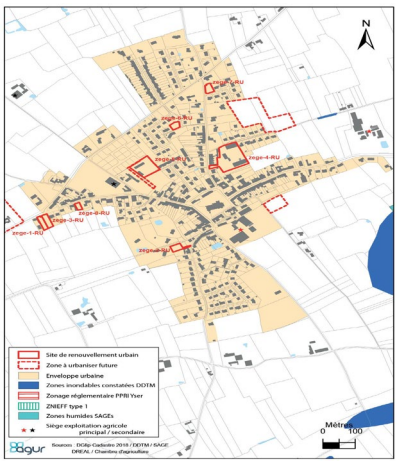
Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

COMMUNE DE ZEGERSCAPPEL

La partie Nord du village est en cours de finalisation d'urbanisation, avec le début d'aménagement de la dernière opération d'habitat.
Limitée à l'Ouest par l'absence d'accès, au Sud par la présence d'une exploitation agricole pratiquant l'élevage, la commune a fait le choix d'orienter le développement en frange Nord-Est du village.

La zone à urbaniser à vocation d'habitat AUH permettra, à terme, d'épaissir le noyau villageois.

Localisation des OAP



Site de la rue du Moulin

Le secteur de projet se situe au sein de l'agglomération villageoise, au Nord-Ouest de la mairie. Il prend place sur le site occupé par des bâtiments agricoles vétustes attenant à un ancien corps de ferme et fait le lien entre le site de la salle de sports (au Sud), et le secteur d'habitat en cours d'aménagement

La zone s'étend sur une superficie de 0,5 hectare.





Zegerscappel est caractérisé par un niveau de densité en logements moyen, avec des densités plus fortes dans le secteur central ou au Nord de la mairie (autour de 25 à 30 logements / ha), et une diminution de celles-ci vers la périphérie, la densité minimale retenue est de 17 logements à l'hectare.

Question de la commission d'enquête :

La commission constate de nouveau une densité retenue faible, toujours proche de la moyenne plutôt qui ne participe pas à l'effort de densification attendu.

Réponse de la CCHF :

Il a été proposé de réduire ce site à l'enquête publique afin de pouvoir rentrer dans le compte foncier fixé par le SCoT.

La configuration du site ne permet pas une densification importante.

Commentaires de la commission d'enquête : *La commission prend acte de la réponse*

I. DÉMOGRAPHIE ET TAILLE DES MÉNAGES

Il est écrit dans le PADD (EXTRAIT PADD PAGE 6) :

« 1.2 Assurer un effectif de population garantissant un dynamisme certain, à l'échelle de la C.C.H.F. et à l'échelle des communes.

Le SCoT approuvé en mars 2020 vise en terme démographique la stabilisation de sa population, en définissant un objectif de production de logements légèrement supérieur aux besoins liés au seul point mort, et intégrant les besoins de logements liés à la décohabitation des jeunes (vis-à-vis des parents - phénomène important sur le territoire) et de la réduction de la taille moyenne des ménages (vieillissement et augmentation des familles monoparentales).

Ainsi, reprenant le SCoT approuvé, l'objectif de production de logements est fixé à environ 3000 logements sur 15 ans, à l'échéance du PLUi, soit environ 170 logements de plus que le seul point mort (estimé à environ 2830).

En termes de démographie, la C.C.H.F. augmenterait sa population d'environ 400 habitants, pour atteindre une population totale comprise entre 53 770 et 54 110 habitants **: selon l'hypothèse de la taille moyenne des ménages retenue, diminution dans le premier cas (2,3 personnes par ménage, et maintien dans le deuxième cas (2,5 personnes par ménage) »**

- ***Question de la commission d'enquête :***

La taille des ménages influe sur le nombre de logements. Mais en quoi la taille des ménages influe-t-elle sur la prévision de la population ????

À moins que le raisonnement ne soit fait à « l'envers » : à partir d'un nombre de logements fixé, on en déduit la croissance de la population ?

Réponse de la CCHF :

La démonstration qui a été demandée était de calculer la population de la CCHF au terme de la mise en œuvre du PLUi, à partir du nombre de logements attribués par le SCoT.

Dans ce cas la taille moyenne des ménages a en effet une incidence sur la population.

Cf réponse ci-dessous.

- ***Commentaire de la commission d'enquête : prend acte mais raisonnement peu logique***

Le diagnostic thématique fait état d'une progression régulière de la population de la CCHF. Le PADD du PLUI fixe pour sa part une stabilisation de la population à l'horizon 2035. Cela constitue une rupture au regard de la dynamique actuelle.

- ***Question de la commission d'enquête :***

Est-ce bien l'année 2015 qui constitue la base sur laquelle s'établit cette prévision de stabilisation ?

Comment évalue-vous l'impact de cette stabilisation au regard du niveau de service aux habitants et notamment scolarité et santé, qui sont peu traités dans le cadre du diagnostic thématique, et offre commerciale de proximité

Réponse de la CCHF

Le scénario travaillé en 2015 se base sur le scénario OMPHALE 2010 qui donnait une perte de la population entre 2007 et 2030 (en s'appuyant sur les tendances observées entre 1999 et 2006).

Le scénario du SCoT a été travaillé à l'échelle de la région Flandre-Dunkerque (soit la CCCHF et la CUD) sans descendre au niveau de l'EPCI.

Concernant le gain de population enregistré par la CCHF, le diagnostic démographique (page 13 du rapport de présentation - partie 1 – diagnostics thématiques) explique les mécanismes démographiques existants entre la CUD et la CCHF : la CCHF gagne de la population par arrivée de ménages de la CUD. La CUD travaillant aujourd'hui à offrir une offre de logements répondant à ses ménages, le scénario de stabilité démographique pour la CCHF n'est pas une hérésie si les flux de la CUD vers la CCHF s'amenuisent.

L'impact de ce scénario sur les services aux habitants ne peut être évalué dans la mesure où :

- ***Concernant les écoles : l'Education Nationale a ses propres logiques de gestion des ouvertures ou fermetures de classes, indépendantes des projets de développement des EPCI ;***
- ***L'installation de médecins ou de professions paramédicales libérales relèvent également de logiques différentes de celles de l'urbanisme. Cependant, la CCHF s'est investie dans le développement de maisons de santé permettant d'offrir un accueil et un fonctionnement en réseau de ces professionnels qui permet d'alléger certaines contraintes inhérentes à leur profession (garde...) ;***
- ***L'offre de commerces et services de proximité n'est pas non plus dépendante d'un accroissement de population mais plutôt des comportements d'achat des consommateurs, ce que le PLUi ne peut gérer.***

Commentaire de la commission d'enquête : dans le dossier, il est très difficile de comprendre quel « T0 » a été arrêté.

II. PRODUCTION DE LOGEMENTS

D'une part le DOO du SCoT Flandres-Dunkerque fixe en page 12 à la CCHF un quota de construction de 200 à 250 logements par an ce qui reviendrait à construire 4 000 à 5 000 logements sur la période ;
d'autre part ce même DOO du Scot indique page 14 que l'objectif de production de logement se situe entre 2 000 et 2 050 logements sur la période ;
le PADD du PLUi de la CCHF prévoit la réalisation de 3 000 logements sur la période 2016-2035 ;
et enfin le nombre de logements prévus à la construction au regard des zones ouvertes à l'urbanisation s'élève à un peu plus de 3 500 logements.
Il ressort des estimations de la CE qu'un niveau de construction de l'ordre de 2 500 logements avec un taux de desserrement de 2,3 (relativement pessimiste au regard des évolutions de ces dernières années) est suffisant pour maintenir le niveau de population de la CCHF.

Compléments apportés par l'AGUR et communiqués à la CE le 13 janvier 2022 :
« La volonté de stabilisation démographique est à regarder à l'échelle du SCoT. C'est sur cette base que se sont fondées les réflexions du PLUi de la CCHF, en regard des ambitions formulées par les élus du syndicat mixte du SCoT dans le cadre de sa révision.

À partir des dernières données disponibles de population (INSEE, Recensement de population, millésime 2018), et de l'hypothèse de poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages (dans la même proportion qu'entre 2013 et 2018), alors le besoin de logements supplémentaires à l'échelle du SCoT à l'horizon 2035 afin de tendre vers cette stabilisation démographique serait de 15 650 logements, soit 920 logements supplémentaires par an.

La répartition CUD/CCHF de ces logements, établie par les élus du Syndicat mixte, lors de la réalisation du SCoT, est de l'ordre de 75/25 %.

Aujourd'hui, avec le projet de PLUi tel qu'arrêté en Juillet 2021, le tableau de suivi des constructions (réalisé par la CCHF), des projets d'habitat en cours ou à l'étude, du potentiel de renouvellement urbain, ainsi que le potentiel de logements déterminé par l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser identifient un nombre de logements à construire à l'horizon 2035, dans la CCHF de 3 372, soit 21.5 % des 15 650 nécessaires à la stabilisation démographique à l'échelle du SCoT. Avec ces 3 372 logements supplémentaires dans la CCHF (198/ an), la population pourrait augmenter en moyenne de 0,16 % tous les ans (+86 habitants par an) pour atteindre un effectif en 2035 de 55 044 habitants. Ceci, dans le cas où tous les logements seraient effectivement réalisés à cet horizon.

Rappel :
Population dans le diagnostic du PLUi (INSEE, Recensement de la population millésime 2015) = 53 386 habitants
Population 2018 (INSEE, Recensement de la population millésime 2018) = 53 584
Évolution annuelle moyenne de la population 2013-2018 = +0,18 %, +98 habitants/an ».

RAISONNEMENT CE : Évaluation du nombre de logements à construire pour atteinte de l'objectif de maintien de la population

Le PADD de l'arrêt projet du PLUi de la CCHF fixe clairement un objectif de stabilisation de sa population en définissant un objectif de production de logements légèrement supérieur aux besoins.

Le point mort est estimé à 2830 logements, l'objectif de production à 3000 logements.
La population de la CCHF en 2015 est de 53386 habitants. La population de la CCHF en 2035 dans le PADD est estimée entre 53 770 et 54 110 habitants, soit légèrement au-delà de l'objectif de stabilisation.
Les hypothèses de desserrement de la population sont basées sur une taille moyenne de ménage comprise entre 2,5 à 2,3 personnes par ménage (hypothèses TM1 et TM2 dans tableau ci-dessous)
Sur ces bases la commission d'enquête a tenté de reconstituer le besoin de logements à construire pour atteindre l'objectif de stabilisation de population.
À noter que les calculs ont été effectués sur la base de la population totale et non sur la population des ménages légèrement inférieure (de l'ordre de 2 %) à la population totale.
Les simulations de besoins de logements indiquent qu'il serait nécessaire de construire entre environ 500 et 2850 logements selon les hypothèses retenues en terme d'objectif de population à atteindre et surtout d'évolution de la taille moyenne des ménages.
Les résultats apparaissent extrêmement sensibles à la taille des ménages. En effet la variation de 2,3 à 2,5 génère un écart de près de 2000 logements à construire (soit environ 85 logements pour une variation d'un centième). L'hypothèse 2,5 ne semble pas réaliste à l'horizon 2035. L'hypothèse 2,3 semble éloignée de l'évolution à la stabilisation observée ces dernières années. Une fourchette située entre 2,4 et 2,35 semble réaliste.
Il ressort que la construction d'un peu plus de 2850 logements permet, dans l'hypothèse la plus défavorable du desserrement des ménages (2,3), à la CCHF d'atteindre en 2035 une population de 54 410 habitants soit l'estimation haute de population du PADD.
Sur une hypothèse à 2,35 (TM3), 2310 logements seraient nécessaires pour atteindre ce même objectif de population.

	*2013	**2015	*2018	2035 hypothèse stabilisation		2035 Hypothèse + 400 hbts		2035 Hypothèse + 710 hbts		
				TM1	TM2	TM1	TM2	TM1	TM2	TM3
Population	53092	53386	53584	53400	53400	53770	53770	54110	54110	54110

	*2013	**2015	*2018	2035 hypothèse stabilisation		2035 Hypothèse + 400 hbts		2035 Hypothèse + 710 hbts		
				TM1	TM2	TM1	TM2	TM1	TM2	TM3
Pop des ménages	52478		52855							
Taille des ménages	2,57	2,5	2,49	2,5	2,3	2,5	2,3	2,5	2,3	2,35
Nombre de ménages	20385		21211	21360	23217	21508	23378	21644	23526	23025
Parc de logement										
Principaux	20366	20855	21249	21360	23220	21510	23380	21640	23530	23025
Secondaires (3%)	577	690	745	705	766	710	772	714	776	760
Vacants (5%)	1135	1260	1373	1281	1393	1290	1402	1296	1412	1380
Total	22078	22855	23367	23346	25379	23510	25554	23650	25718	25165
Nombre de logements à produire				491	2524	655	2699	795	2863	2310
Notes	* données Insee * * données dossier PLUi Le nombre de ménages est calculé par division de la population par la taille de ménage. Ce calcul apparait plus favorable, Il aurait convenu de baser le calcul sur la population des ménages, non connue ici. Le nombre de résidence secondaire et de logements vacants ont été estimés stables par rapport à 2015 soit respectivement à 3,3 et 6 % du nombre de logements principaux.									

- ***Question de la commission d'enquête :***

Partagez-vous cette analyse ?

Comment justifiez-vous ces écarts entre les orientations du Scot, les objectifs du PADD du PLUi et les constructions programmées au regard de l'objectif de stabilisation de la population ? Dans quelle mesure les évolutions envisagées permettront de réduire ces écarts et de mettre le Plus en compatibilité avec le DOO du Scot ?

Réponse de la CCHF :

C'est une autre méthode de calcul.

La compatibilité avec le SCoT ne s'analyse pas comme une conformité c'est-à-dire l'atteinte exacte des orientations ou des objectifs chiffrés.

L'Etat n'a pas fait de remarques sur les hypothèses de travail retenues dans le PLUi.

III. RÉPARTITION DE LA STRUCTURE URBAINE DE LA CCHF

le PADD et le DOO du SCoT ne donnent pas de manière explicite le potentiel de construction de chaque catégorie de communes. Le DOO indique de manière indirecte la hiérarchie de développement entre les pôles d'équilibres, secondaires et les villages : maintien pour les pôles d'équilibre, renforcement pour les pôles secondaires, maîtrise pour les villages. Ces orientations traduisent un effort de développement centré sur les pôles, de préférence aux villages. Or la part de constructions nouvelles à l'horizon 2035 est orientée de façon plus importante vers les villages.

	Orientations PADD SCoT	Orientations DOO SCoT	% de Population (2015)		% de constructions nouvelles programmées 2035	
Pôles d'équilibre	Leur rôle est **renforcé** à l'échelle des bassins de vie	L'objectif est de **maintenir** leur rayonnement sur leur bassin de vie par un développement avec leurs caractéristiques urbaines	30 %		25,7 %	
Pôles secondaires	Leur capacité de développement serait **plus importante que celles des villages**	l'objectif de développement est de garantir par un **renforcement** le maintien de l'offre de proximité dans ces pôles	17 %	47 %	18,8 %	44,5 %
Villages	Le développement sera **maîtrisé et limité**	Le développement est **maitrisé** proportionné à leur taille et à la capacité de leur équipement	53 %	53 %	55,4 %	55,4 %

Compte foncier et densité ont été largement abordés par les différents PPA consultés.

Questions de la commission d'enquête :

- *Les ajustements qui sont envisagés suite aux avis des PPA permettront-ils et dans quelle mesure de remettre en compatibilité ce point avec le DOO du SCoT ?*

Réponse de la CCHF :

Les ajustements proposés à l'enquête publique aboutissent à la répartition suivante :

- *26.9% des logements pour les pôles d'équilibre (4 communes)*
- *19.6% des logements pour les pôles secondaires (4 communes)*
- *53.5% des logements pour les villages (32 communes)*

IV. SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

- *Erreur sur les données dans le tableau de la page 64 de la justification des choix ;*
- *Les valeurs fournies dans ce tableau ne correspondent pas à celles fournies dans le corps du texte. Il existe des écarts pour les surfaces habitat, équipement publics et tourisme.*

Réponse de la CCHF :

Les documents seront vérifiés et corrigés si nécessaire.

- Dans le diagnostic thématique il est fait état de 137 ha mobilisables pour l'habitat au titre des surfaces restants disponibles des précédents documents d'urbanisme. Pouvez vous préciser le devenir de ces surfaces au sein du PLUi au regard des 133,6 ha de surfaces à construire pour l'habitat du projet de PLUi ?

Réponse de la CCHF :

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le territoire est totalement requestionné. Les surfaces encore disponibles ne sont pas systématiquement reprises dans le PLUi. Certaines sont conservées, certaines sont reclassées en zone agricole ou naturelle. A l'inverse de nouvelles zones non encore urbanisables peuvent le devenir.

Voir annexe 1 sur la synthèse des zones entre les anciens documents et le PLUi.

- *Le descriptif des besoins en surface à urbaniser fait état d'un besoin de 124 hectares. Il est indiqué page 51 du document « justification des choix » que la consommation foncière pour le développement économique est de 154 ha. Pouvez-vous expliquer cet écart ?*

	Surfaces en ha	
Implantations en cours ou achevées	42	
Besoins entreprises en place	22,24	
Besoins entreprises milieu rural	5,5	
Confortement pôles d'activités	45,8	
Zones nouvelles	8,4	
?		
Total	124	Manque 30 ha

Réponse de la CCHF :

Les chiffres seront vérifiés et réajustés en fonction des nouvelles répartitions issues des avis des PPA, des propositions qui ont été versées à l'enquête publique et des remarques issues de l'enquête publique.

A l'enquête publique, le bilan des zones dédiées à l'économie et au tourisme est de 139.78 ha.

Le diagnostic thématique du rapport de présentation fait état, en 2016, en termes de zones d'activités actuelles sur le territoire de la CCHF :

- 300 ha inscrits,
- 160 ha occupés,
- 164 ha non occupés,
- 6 ha rendus inconstructibles (loi ALUR)

L'analyse fait état de réserves foncières importantes tenues par des entreprises sans qu'il soit précisé si ces surfaces sont inclues dans les surfaces occupées ou non occupées.

La commission d'enquête s'interroge sur l'état d'occupation réel ou non et donc d'artificialisation ou non des surfaces dites occupées et son évolution depuis 2016.

La commission s'interroge également sur le devenir des 164 ha non occupées et des 6 ha rendus inconstructibles dans le PLUi.

- Pouvez-vous préciser dans le tableau suivant les surfaces sur la situation réelle de l'occupation ?
- Pouvez-vous préciser la destination de ces 170 ha dans le nouveau PLUI

Réponse de la CCHF :

Dans le cadre du PLUI, tout a été requestionné, un bilan de la consommation foncière de 2016 à 2035 figure en annexe 2. Ce document reprend chaque parcelle avec les surfaces, leur adresse, leur destination, leur classement dans le PLUi et leur date d'artificialisation. Il comprend des zones AU et des zones U non artificialisées. Les chiffres sont actualisés avec les propositions de réduction et suppression versées à l'enquête publique.

Conso en hectare	2016-2021	2022-2035	Total PLUi
Habitat	52.21	86.57	138.78
Economie	61.06	62.77	123.83
Tourisme	9.19	6.66	15.85
Equipement	4.24	16.92	21.16
Total période	126.7	172.92	299.62

- *La consommation foncière pour les équipements structurants ou touristiques s'établirait à 1,3 ha/an. Certains équipements semblent peu justifiés : terrain de sport + 2,7 ha, réserves foncières + 2,5 ha. La prévision d'extension de camping semble très ambitieuse et correspondrait à environ un doublement du nombre de places disponibles (sur la base de 70 m² par emplacement). Ce développement important répond-il bien à l'enjeu du territoire identifié dans le diagnostic thématique de développer le tourisme haut de gamme itinérant ?*

Réponse de la CCHF :

L'ensemble des équipements publics a été dimensionné selon les projets des communes.

Les équipements touristiques ont également été dimensionnés avec les projets connus dont le projet d'Uxem qui a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme le 8 février 2020.

Dans le « RAPPORT DE PRÉSENTATION » Partie 3/5 - Partis d'aménagement et Contextes patrimoniaux communaux - Référentiel foncier, à partir de la page 37, un référentiel foncier par commune est présenté.

- ***Question de la commission d'enquête :***

N'aurait-il pas été possible de mettre en regard de chaque identifiant le zonage retenu dans le PLUi

Réponse de la CCHF :

Le document sera complété à l'approbation.

D'une manière générale serait-il possible de disposer d'un tableau de synthèse reprenant la répartition des surfaces par zone sur le territoire en 2015 et prévues dans le PLUi ?

Réponse de la CCHF :

Document figurant en annexe 1 à utiliser avec les précautions suivantes :

Le Bilan POS / PLU est établi sur la base des documents opposables fin 2016 (sans tenir compte des documents en cours d'élaboration) ;

- Les POS et PLU opposables en 2016 ont des dates d'approbation très différentes (le plus ancien pouvant dater des années 1980) : il en résulte des possibilités d'occupations des sols très disparates, plus ou moins permissives, selon les générations de documents (POS, PLU à contenu POS, PLU).

Cela touche essentiellement les zones agricoles et naturelles des POS/PLU, de sorte qu'il n'est pas possible d'établir une comparaison entre les documents communaux s'ils ont été réalisés à des dates très éloignées.

De fait, les chiffres sont donc globalisés en une seule catégorie.

- sur les zones d'extension urbaines relevant des POS et PLU : le volume indiqué ne correspond pas toujours à la superficie des extension urbaines à la date d'approbation des documents d'urbanisme (dans certains cas, des zones d'extension urbaines NA ou AU ont pu être reclassées en zone urbaine U suite à la réalisation des opérations de logements, d'équipements ... situation non systématique).

De même, les zones NA / AU des POS et PLU peuvent n'être que partiellement urbanisées (phasage des opérations).

V. ZONE AGRICOLE

Page 68 du rapport de présentation des tableaux restituent l'état d'occupation agricole des sites ouverts à l'urbanisation dans le cadre de P.L.U.i. et les enjeux agricoles y affairant, notamment au regard de la présence d'élevages. Ils ont été établis sur la base des éléments produits dans le cadre du diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture de région.

Les problématiques agricoles sur les parcelles destinées à être urbanisées issues du diagnostic agricole semblent porter sur un nombre significatif de sites pour lesquels il est prévu une urbanisation, certains de ces sites souffrant par ailleurs de contraintes liées à la présence de zones humides.

- Questions de la commission d'enquête :

Pouvez-vous justifier plus complètement les raisons du maintien de ces sites parmi les zones à urbaniser malgré les enjeux agricoles ou inondations/humide sur ces sites ?

	Nombre de sites	Existence de problématiques agricoles identifiées		
		Un critère	Deux critères	Plus de deux critères
Sites habitat	66	23	14	3
Sites activités	20	12	4	0
Sites équipements	9	3	2	1
Sites tourisme	4	1	3	0
Total sites	99	39	23	4

	Nombre de sites	Détection des zones humides			
		Non déterminé	Non humide	Partiellement humide	Humide
Sites habitat	68	20	27	11	6
Sites activités	20	10	1	1	1
Sites équipements	8	7		1	
Sites tourisme	4	4			
	100	41	28	13	7

Réponse de la CCHF :

L'étude menée par la CCHF n'est qu'une étude de pré-caractérisation des zones humides.

Il appartiendra à l'aménageur de mener les études de caractérisation des zones humides et mettre en œuvre la doctrine ERC si nécessaire.

Sauf, zones humides identifiées aux SAGEs qui sont à protéger, il n'est pas interdit de construire. La doctrine ERC est à mettre en œuvre dès 1000 m² de zones humides impactées.

Sur les zones potentiellement inondables, les doctrines de l'Etat, selon le cas, déterminent des possibilités de constructions selon le niveau d'aléas.

Sur le volet agricole, la chambre d'agriculture n'a pas fait de remarque générale sur les enjeux agricoles. Les réunions de concertation avec le monde agricole n'ont pas fait l'objet de remarque. Le diagnostic agricole ne donne pas d'information sur l'impact de l'urbanisation des parcelles à enjeu sur la viabilité économique des exploitations agricoles.

Page 16 du PADD : Le chapitre 7 évoque « AFFIRMER LA PLACE DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE. » et l'alinéas 7.2 précise « Tendre à limiter la pression foncière sur la zone agricole. ».

Les plans de zonages présentes les espaces ouverts à l'urbanisation, situation qui contraint un peu plus les exploitants dans leur culture du fait des Zones de Non Traitement (ZNT) « Habitations » avec un recul de 5 à 20m des limites parcellaires,

Ces contraintes sont accentuées pour les zonages en protubérances sur les terres de labour à l'inverse de l'urbanisation des « dents creuses » en continuité des espaces urbain existant,

À cela le report des zones pressentis Humide mettent en exergue les ZNT « eau » engendrant un recul entre 5 mètres et 50 mètres voir de 100 mètres pour certains produits.

- Questions de la commission d'enquête :

Comment la CCHF imagine dans son orientation de limiter « la pression foncière », pouvoir minimiser les contraintes induites aux exploitants tant sur les nouvelles zones urbanisables que la confirmation des « réelles » zones humides ?

Réponse de la CCHF :

L'orientation 7-2 du PADD précise que l'un des outils permettant de limiter la pression foncière sur l'agriculture est l'identification des possibilités de recyclage foncier et de reconquête des friches au sein du tissu urbanisé et de les mobiliser.

Ce travail est retracé à travers le référentiel foncier. 351 logements ont été potentiellement identifiés alors que la SCOT prescrit un minimum de 300 logements. La mobilisation de ces friches est déjà engagée (voir contribution 147-1 sur Zegerscappel).

La CCHF a la spécificité d'avoir 82% de son territoire mis en valeur par l'agriculture (page 95 du diagnostic). Les surfaces mises en valeur par l'agriculture n'ont diminué que de 4% entre 2000 et 2010 quand nos voisins de la CUD (-19%) et la CCFI (-10%) ont diminué plus fortement. Sur un territoire exclusivement agricole avec un faible nombre de friches, il n'est pas anormal d'impacter l'agriculture quand un projet d'aménagement arrive. La volonté d'affirmer la place de l'agriculture dans le projet de PLUi n'est pas remise en cause, son impact n'est que de 0.81% de la surface globale mise en valeur et de nombreux projets de constructions économiques concernent l'agriculture et la valorisation de ses productions (35.84 ha soit 12% de la consommation foncière).

L'orientation "tendre à limiter la pression foncière" a tout son sens dans la mesure où la consommation foncière était de 41 ha/an jusqu'en 2015, de 21 ha/an de 2016 à 2021 et sera de 12 ha/an de 2022 à 2035.

VI. RÈGLEMENT

VI.1 PRÉSENTATION

Afin d'aider le lecteur dans ses recherches et la navigation dans le document « règlement » n'aurait-il pas été intéressant d'utiliser les codes couleurs des différents zonages dans les têtes de chapitres et enrichir les bas de page par le rappel du zonage.

VI.2 ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Page 17 : Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Le lecteur s'attend à découvrir 4 grands chapitres reprenant chacune des 4 zones précitées.

Or ce n'est pas le cas puisque le règlement comporte 9 chapitres. Et quatre chapitres distincts sont consacrés à la zone U alors qu'il est expliqué que les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

- ✓ III - ZONE URBAINE : zone mixte correspondant principalement aux tissus urbains des centres de communes, voués à l'habitat, commerces et services, et équipements.
- ✓ IV – ZONE ÉCONOMIQUE
- ✓ V- ZONE D'ÉQUIPEMENT
- ✓ VI- ZONE DE TOURISME ET LOISIRS

Par contre :

Le CHAPITRE VII est consacré exclusivement aux zones à urbaniser
Le CHAPITRE VIII est consacré exclusivement à la zone agricole
Le CHAPITRE IX est consacré exclusivement aux zones naturelles

- ***Question de la commission d'enquête :***

Ne pensez-vous pas qu'il aurait été plus logique de présenter ces dispositions sous forme de 4 titres « zones urbaines », « à urbaniser », « agricoles » et « naturelles » qui auraient été déclinées ensuite en chapitres.

Réponse de la CCHF : La remarque est pertinente, le sommaire du règlement sera adapté en conséquence.

VI.3 ZONES URBAINE MIXTE : UA, UB, UC, ET UD

Il est noté que « Chacune des zones comprend 4 sous-secteurs (1 à 4) », définis selon le recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un indice (a ou b) permet d'identifier les hameaux et les écarts faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

- indice a pour les hameaux
- indice b pour les écarts

Or la CE constate que d'après le zonage :

- pour le sous-secteur UA il n'existe que **2 sous-secteurs** 1 et 2
- pour le sous-secteur UB il n'existe que **3 sous-secteurs** 1, 3 et 4 et pas de « 2 »

- ***Question de la commission d'enquête :***

Il semblerait donc que chacune des zones ne comprenne pas 4 sous-secteurs. Qu'en est-il ?

Réponse de la CCHF : Effectivement, le zonage est adapté en fonction des formes urbaines. Tous les sous-secteurs ne sont pas présents dans les communes.

Commentaire de la commission d'enquête : il me semble qu'il n'ait aucun sous-secteur 3 et 4 pour les UA et aucun 2 pour les UB

VI.4 ZONE ZA-ZAC

Il est écrit que les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U (page 17). Mais pas la zone ZA-ZAC…

- ***Question de la commission d'enquête :***

Qu'en est-il de la zone ZA-ZAC ?

Réponse de la CCHF :Le règlement sera corrigé.

VI.5 RÈGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES

En zone U, rubrique habitation, la sous-destination logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages est segmentée en maisons individuelles et immeubles collectifs. Ce qui n'est pas le cas pour les autres zones U.

Sont autorisés sous conditions :
La construction à usage d'habitation, destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, et à la condition qu'il soit intégré ou attenant à la construction à usage économique ; un seul logement n'est autorisé.

- ***Question de la commission d'enquête :***

Doit-on interpréter cette condition dans le sens que un seul appartement peut être intégré dans la construction à usage économique ou qu'une habitation soit possible si elle est attenante à cette construction.

Ne pensez-vous pas qu'il aurait été préférable de garder les deux dénominations : individuel ou collectif et de cocher l'individuel « sous conditions ».

Réponse de la CCHF : Le règlement sera précisé sur ce point.

Zone UEc – Article 4: volumétrie et implantation des constructions

c) Emprise au sol

Où est passé l'article 3 ???

Réponse de la CCHF : C'est une erreur de numérotation des articles qui sera corrigée.

VII. PRISE EN COMPTE D'ORIENTATIONS PADD

VII.1 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET EN PARTICULIER DES RISQUES LIÉS À L'EAU.

Le PADD dans son introduction affiche une volonté forte de limiter les conséquences des risques naturels et en premier lieu ceux liés à l'eau. Cette préoccupation est reprise dans certains objectifs du PADD : 9.4 aménager et valoriser des zones inondables multifonctionnelles ; 9.5 Développer en amont la rétention des eaux pluviales. L'importance de ces risques est reprise de façon systématique pour chaque préambule d'Opération d'Aménagement Programmée (OAP), des dispositions relatives au traitement des eaux pluviales sont également spécifiées pour chaque OAP.

Cette préoccupation est partagée par l'État, certaines PPA, par des particuliers, agriculteurs, riverains, les organismes gestionnaires des Wateringues qui ont signalé l'impact potentiel des aménagements de zones constructibles sur les dispositifs de gestion des eaux existants, les risques d'inondation. La question de la délimitation des zones inondables a particulièrement inquiété de nombreux agriculteurs.

- ***Question de la commission d'enquête :***

Ne serait-il pas opportun que la problématique générale de gestion de l'eau sur le territoire et des risques liés, compte tenu des projets envisagés et des évolutions climatiques, soit traitée de façon plus globale au sein du PLUi. Celle-ci aurait pu par exemple faire l'objet d'une OAP thématique ?

Réponse de la CCHF :

Cela n'a pas été le choix de la CCHF. Les dispositions relatives à la gestion de l'eau et des risques sont reprises en partie dans le règlement (Doctrine, PPRI,), dans le zonage (planche 3a et 3b) et dans les OAP (mesures limitant l'imperméabilisation et l'utilisation des techniques alternatives. Les éléments sont repris également dans les annexes.

VII.2 TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

Le PADD affiche dans son objectif 1.3 la volonté de d'offrir « à l'échelle de chaque commune un panel varié de surfaces et de logements adaptés à l'évolution et aux besoins des populations. Cet objectif est appuyé par ailleurs par les objectifs 3.1 : « Tendre à assurer un parcours résidentiel sur le territoire pour l'ensemble des publics » ; 3.2 "Tendre à adapter le parc immobilier aux populations spécifiques (les jeunes, les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite)" ; 3.3 « Tendre à développer, de façon concertée, des équipements et des services spécifiques aux enjeux du vieillissement".

- ***Question de la commission d'enquête :***

Les projets de zones à urbaniser habitat décrites à travers les OAP montrent que celles-ci, dans leur très grande majorité seront constituées de zones pavillonnaires avec des densités comprises entre 20 logements et 15 logements à l'hectare. Cette typologie de logement très homogène correspond au besoin d'une population bien spécifique. De quelle manière les besoins des autres types de population, et à travers quels projets, seront-ils satisfaits afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre de logements adaptés aux différents âges de la vie ? Ne serait-il pas pertinent d'envisager au sein des OAP, et d'introduire dans celles-ci, des exigences étant à même de permettre l'atteinte de ces objectifs ?

Réponse de la CCHF :

Il est rappelé que la densité n'est pas de 15 à 20 logements à l'hectare mais de 15 à 30 logements à l'hectare en fonction des communes.

Des servitudes de mixité sociale ont été instaurées dans les communes qui en ont exprimé la volonté. (Bergues, Brouckerque, Esquelbecq, Hoymille, Ledringhem et Wormhout).

Bien que les OAP ne soient pas plus précises, les aménageurs et les communes pourront convenir ensemble des différentes typologies d'habitats qui seront construits dans les zones à urbaniser.

Une opération pourra comprendre plusieurs formes urbaines.

VII.3 FORMES URBAINES

Le PADD affiche dans ses objectifs 2.2 et 2.3 de « tenir compte des caractéristiques rurales des communes » et de « développer des formes urbaines adaptées et favorables à l'identité propre de chaque commune".

- ***Question de la commission d'enquête :***

Comme indiqué précédemment les projets d'aménagement envisagés à travers les OAP sont homogènes et monolithiques dans les formes urbaines envisagées. Les descriptifs ne semblent pas répondre à l'objectif d'affirmation de l'identité propre à chaque commune si ce n'est à poursuivre le développement urbain périphérique en lotissement de ces dernières années. Ne serait-il pas pertinent d'envisager au sein des OAP, et d'introduire dans celles-ci, des exigences étant à même de permettre l'atteinte de ces objectifs ?

Réponse de la CCHF :

Le lotissement est une procédure d'aménagement au même titre qu'une ZAC.

Pour préserver l'identité propre à chaque commune, le règlement a prévu des règles concernant l'utilisation des matériaux traditionnels, caractéristiques de notre territoire.

VII.4 ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Le PADD affiche de développer l'attractivité du territoire sur les plans touristiques, résidentiels, récréatifs, environnemental. Cela se traduit par la possibilité et la volonté de développer l'offre touristique, de valoriser le patrimoine, de traiter de manière qualitative le paysage, de valoriser la présence de l'eau, de créer des réseaux de randonnées, de développer un maillage d'itinéraires cyclables, …. Cette préoccupation a été portée par un certain nombre de contributions de citoyens fiers de leur territoire, de leur patrimoine, de leur paysage qui y voient un potentiel de développement.

- ***Question de la commission d'enquête :***

Les jalons posés à travers du PLUi existent mais semblent avoir un impact divers au regard de ces objectifs. Les possibilités de changement de destination vont effectivement dans ce sens, par contre le développement important des campings existants sans réelle montée en gamme de l'offre semble éloigné de l'objectif. L'absence d'identification des bâtiments historiques et inscrits, ainsi que leur zone de protection, dans la cartographie du patrimoine ne donne pas de visibilité à cet objectif. Il existe des espaces réservés dédiés à la réalisation de cheminement piétons, mais ceux-ci sont morcelés et peuvent inquiéter les riverains et les agriculteurs concernés faute de justification. Ne serait-il pas utile d'avoir un traitement global et intégré sur l'ensemble du territoire à travers une OAP thématique traitant de la question du patrimoine, du développement touristique, de la trame verte et bleue, du développement de réseau cyclable et de randonnée, ... ?

Réponse de la CCHF :

S'agissant des campings, le PLUi, à travers le règlement, permet aux campings de se développer et de "monter en gamme" (possibilité de créer des espaces de restauration, des espaces aquatiques, des espaces de service liés à l'activité touristique). Cependant le PLUi ne peut pas l'imposer.

Sur l'absence d'identification des bâtiments historiques et inscrits, le plan patrimoine ne dépend pas de la même règlementation. Dans le plan patrimoine seul sont répertoriés les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés par les communes. Quant aux bâtiments

et sites inscrits ou classés aux monuments historiques, ceux-ci figurent dans les annexes du PLUI dans les servitudes d'utilité publiques et reprises à travers les servitudes AC1 et AC2.

Concernant les cheminements piétons, le PDIPR figure en annexe du PLUi.

VII.5 INCIDENCE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SUR LA CRÉATION D'EMPLOIS.

Page 13 du PADD : Le chapitre 5 évoque « PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, ARTISANAL ET COMMERCIAL. ».

Ce chapitre développe dans ses 4 alinéas :

- S'efforcer de répondre aux besoins de la population en commerces et services à l'échelle du territoire communautaire.
- Conforter les pôles d'activités et commerciaux structurants existants.
- Accueillir de nouvelles activités économiques et commerciales dans des zones existantes ou à créer réparties à l'échelle du territoire.
- Permettre le développement des entreprises artisanales situées en zone agricole, et autoriser l'implantation de nouvelles activités par reconversion d'anciens corps de ferme.

Il est constaté que ce chapitre traite de la réponse aux besoins de la population ainsi que pour l'accueil et le développement d'entreprises.

Toutefois dans le PADD il n'est pas évoqué le vecteur « emploi », situation surprenante en rapport aux remarques et analyses du « Rapport de présentation dans ses parties 1/5 et 4/5 ».

Cette absence d'évaluation de création d'emplois escomptés aurait permis de mieux comprendre et justifier le besoin de consommation d'espaces par secteur d'activité (commerciale, artisanal, service, etc.).

Par ailleurs les créations d'emplois produites par l'urbanisation économique vont maintenir une fraction de population en place mais également apporter de nouveau résidents.

- ***Question de la commission d'enquête :***

La CCHF imagine elle apporter des éléments complémentaires afin de justifier le besoin d'espace, et comment elle pourra répondre aux nouveaux besoins ?

Réponse de la CCHF :

Sur le volet économique, le rapport de présentation sera conforté par le vecteur emploi par les éléments suivants en lien avec le PADD datant du 21 mars 2017 et relatifs à la justification du besoin de la population en matière de commerce (I) du potentiel du territoire en matière artisanal, créateur d'emplois (II) et du besoin d'espaces pour répondre au potentiel industriel permettant d'accueillir de nouveaux résidents

I. Justification du besoin de la population en matière de commerce

A/ identification du besoin :

Le volet économie locale a fait l'objet d'une étude par le bureau d'étude Intencité en 2016 dans le cadre du projet de création de la zone d'activités de la Croix Rouge B sur les besoins de la population en commerces.

Cette étude relève que **le projet de la zone d'activité de la Croix rouge B a vocation à répondre aux besoins de création d'emplois, de rééquilibrage des activités et des équipements publics** qui s'expriment sur la Communauté de Communes des Hauts de Flandres et - plus largement – au sein du Dunkerquois :

- Le projet d'implantation d'entreprises contribuera au **renforcement de l'attractivité économique** de ce secteur stratégique de **"vitrine" en bordure de l'A25**.

- L'aménagement du nouveau parc d'activités se traduira par la **création d'environ 300 à 500 emplois** sur place (sur la base d'un ratio moyen de 35 salariés par hectare commercialisé pour ce type de parc d'activités).

Le potentiel commercial de la zone d'activités de Quaëdypre a été déterminé au regard des éléments suivants :

* un environnement concurrentiel très concentré sur les communes du littoral, alors qu'elles sont peu nombreuses dans les terres. Ce premier indicateur souligne **l'opportunité de développement d'un pôle économique sur le territoire de Quaëdypre** :

* **une zone de chalandise dense** à 20 minutes en voiture (vers le sud) et 10 minutes en voiture vers le nord. La zone de chalandise primaire de 10 minutes en voiture correspond à 7 450 ménages et la zone secondaire à 17 200 ménages. La zone de chalandise se compose donc de 24 650 ménages soit 55 500 habitants.

* une **étude de marché** autorisant le **déploiement d'une offre commerciale entre 11 000 et 24 000m2 de surface commerciale**. Cette étude de marché a été réalisée de la manière suivante : calcul du marché théorique (zone de chalandise par typologie de commerces : alimentaire, restauration, hygiène-santé-beauté, culture loisirs, équipement de la personne et équipement de la maison) et marché théorique global (nombre de ménages recensés dans la zone de chalandise et de la dépense annuelle des ménages (calculée par l'INSEE) pondérée par les IDC (Indice de Disparité dont de la consommation)

B/Réponse au besoin en matière de commerce

Estimation du **potentiel de surfaces commerciales** à déployer au regard de l'existant. L'estimation des surfaces correspond au résultat de la soustraction entre le potentiel de surface estimé et les surfaces de vente existantes. Dans le cadre de l'étude, les surfaces existantes (calculées au regard des bases de données LSA Expert et du recensement sur le terrain) représentent 31 800m2 de surface de vente soit un potentiel de déploiement compris entre 11 000 et 24 000m2. Ce potentiel de surface se décline particulièrement sur **4 typologies d'activités l'alimentaire, la restauration, le culture/loisir et l'équipement de la maison.**

Le potentiel apparaît saturé sur l'automobile et reste limité sur l'hygiène-santé-beauté et l'équipement de la personne.

En conclusion à la date de l'écriture du PADD en mars 2017, le projet de la Croix Rouge B répond aux besoins en matière de commerce du territoire et la CCHF ne souhaite plus étendre de zones commerciales supplémentaires. En 2021, 100 % de la zone commerciale et de loisirs sont réservés dont plus de 50 % sont en cours de rédaction des actes. Ce qui conforte davantage la CCHF dans son constat d'avoir répondu au besoin et dans sa décision de ne plus étendre la partie commerciale dans les zones d'activités à venir.

II. Le potentiel artisanal créateur d'emplois :

A/ l'artisanat représente un poids important sur le territoire CCHF

En 2021, 844 entreprises étaient inscrites au Répertoire des Métiers, dont 336 dans les services (soit 39,81%), 278 dans le bâtiment (soit 32,94%), 145 dans la Production (soit 17,18%) et 85 dans l'alimentation (soit 10,07%).

L'artisanat représente, en termes d'emploi, un poids important sur le territoire. **1 296 salariés travaillent dans les entreprises artisanales de la CCHF**. La répartition est la suivante : 490 dans le secteur du Bâtiment

(soit 37,81%), 351 dans les Services, soit (27,08%), 217 dans l'Alimentation, soit (16,74%), 238 dans la Production, soit (18,36%).

La prise en compte des besoins de développement du secteur artisanal est d'autant plus importante qu'en 2020 nous avons enregistré, sur la CCHF, un nombre de radiations (50) inférieur au nombre d'immatriculations (90) **soit une augmentation du nombre d'artisans de 40 ce qui nous encourage à soutenir cette dynamique positive en termes de création et de reprises d'entreprises**.

Le taux de réservation de 70 % des terrains de la partie artisanale de la zone d'activités de la croix rouge B est un autre indicateur qui montre cette dynamique.

B/Réponse au besoin en matière d'artisanat : l'accueil et le développement d'entreprises

La dynamique artisanale se confirme dans l'intérêt des entreprises dans la politique d'ateliers relais et d'éclosoir de la CCHF

- la politique d'ateliers relais :

Le manque d'immobilier adapté à l'entreprise reste un frein à son développement. Face à ce constat, la CCHF propose aux entreprises une politique d'ateliers relais par la construction d'un bâtiment répondant aux besoins de l'activité de l'entreprise. L'immobilier est ensuite à la disposition de l'entreprise soit par la location, soit par le rachat immédiat ou à terme. Cette formule intéresse beaucoup les entreprises. Décharger le chef d'entreprise des tracas matériels de la construction permet à celui-ci de continuer à se mobiliser sur son cœur d'activité ; la CCHF se charge de toute la phase de construction, de la conception des plans avec l'entreprise à la réception du chantier.

- la politique Eclosoir d'entreprises sur Wormhout et Watten : un tremplin pour développer l'activité

La CCHF a préempté en janvier 2015, afin d'acquérir le site de l'ancienne usine EUROPERF 1 dans la ZI de la KRUYSTRAETE à Wormhout. Dans la même année, sur **les conclusions de l'étude de faisabilité, il a été décidé la réalisation de cellules ateliers à l'intérieur du bâtiment existant et la réalisation d'un ensemble de bureaux dans l'emprise du parking** dans les conditions suivantes : 4100m2 a été destinée à la réalisation de l'éclosoir d'entreprises dénommé EUREKA.

L'éclosoir d'entreprises, accueille les porteurs de projet en création ou en développement, en proposant des locaux à loyers attractifs, destinés à diversifier l'emploi local pour une durée de 4 ans.

Un deuxième éclosoir est en projet sur la commune de Watten

A ce jour, l'éclosoir d'entreprises de Wormhout comprend :

-11 cellules ateliers de 50 m2 à 1900 m2 est occupé à 90 %

- 14 bureaux de 12 à 18 m2 est occupé à 82 %

Certaines conventions arrivent au terme des 4 ans, les entreprises ne parviennent pas à trouver de locaux ou du foncier pour établir leur activité économique. La localisation d'une zone artisanale sur le secteur de Wormhout apparait la seule alternative à l'implantation et au développement des entreprises en sortie du dispositif éclosoir.

III. Le potentiel industriel : l'accueil et le développement d'entreprises

A. Des créations d'emplois nécessaires au maintien des populations sur le territoire de la CCHF

50 % de la population de la CCHF habite et travaille sur le territoire de la CCHF. L'enjeu de développement durable est de maintenir cette population sur le territoire afin de limiter les trajets domicile-travail et de surcroit accueillir de nouveaux résidents

Bénéficiant d'une situation géographique privilégiée, à un carrefour autoroutier stratégique et très fréquenté, la CCHF attire de nouveaux investisseurs et offre de réelles perspectives de développement aux entreprises existantes avec de nombreux potentiels de création d'emplois.

A ce jour la CCHF ne dispose plus de foncier d'une surface supérieure à 10 000 m2. Dans l'espace d'une année la CCHF n'a pu répondre aux demandes de fonciers suivants :

Dates des demandes	Activité	taille terrain	taille bâtiment	emplois
janv-22	Economie circulaire textile	30 000	8000	180
juin-21	Elevage et la transformation d'insectes en protéines pour l'alimentation animale	60 000		100
nov-21	Fabrication de mobile-homes	30 000	10 000	100
janv-21	Société transport	12 000		
mai-20	Unité de fabrication de batteries au lithium	30 000	15000	40
	Total	**162 000**		**420**

Les besoins d'entreprises locales :

févr-22	vente/ SAV matériel agricole légumes	10 000	2000	10
janv-22	Société transport	30 000	10000	
juin-21	société de transport du territoire	10 000	1500	
	Total	50 000		**10**

Total général		**212 000**		**430**

B/Réponse au potentiel industriel de la CCHF

La demande de fonciers d'une surface de 10 000 à 30 000 m2 s'accentue depuis la crise sanitaire l'enjeu étant de faire face à la réindustrialisation de la France. Les secteurs stratégiques d'attractivité dont dispose la CCHF (Quaëdypre et Wormhout) doivent permettre de répondre à la demande des entreprises à fort potentiel de création d'emplois.

VIII. DIVERS

CHANGEMENT DE DESTINATION

Page 68 du rapport de présentation Des tableaux restituent l'état d'occupation agricole des sites ouverts à l'urbanisation dans le cadre de PLUi et les enjeux agricoles y affairant, notamment au regard de la présence d'élevages. Ils ont été établis sur la base des éléments produits dans le cadre du diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture de région.

Les plans de zonage identifient les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.



Existe-t-il une liste de ces bâtiments ?

Réponse de la CCHF :

Il est prévu de compléter le PLUI avec un document représentant les sites et parcelles contenant des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination avec adresse, référence cadastrale, visuel.

Commentaire de la commission d'enquête : bonne idée

DENT CREUSE

Existe-t-il une définition ?

Réponse de la CCHF : Le SCOT définit la dent creuse comment étant un terrain non bâti situé entre deux terrains bâtis. La longueur maximale de la façade du terrain en dent creuse est de 50 mètres.

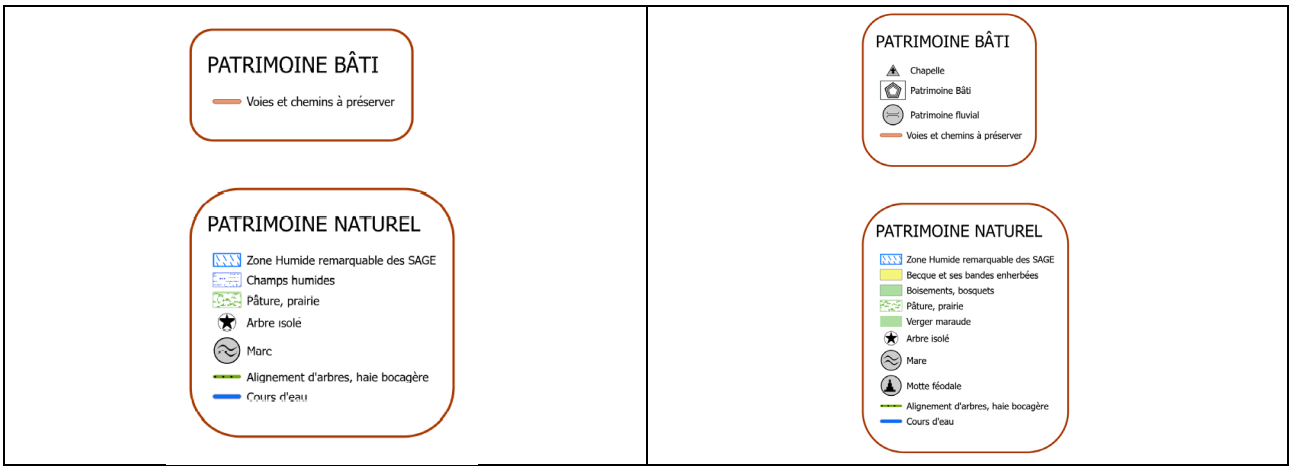
Commentaire de la commission d'enquête : ne faudrait-il pas rappeler cette règle dans le règlement ?

PATRIMOINE

Comment la sélection des « patrimoines » a-t-elle été arrêtée ?, sous quels critères ?

Les Moulins ne semblent pas avoir été intégrés dans le patrimoine bâti (ex Pitgam)?

Bergues	Pitgam



Sur l'absence d'identification des bâtiments historiques et inscrits, le plan patrimoine ne dépend pas de la même règlementation. Dans le plan patrimoine, seuls sont répertoriés les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés par les communes. Quant aux bâtiments et sites inscrits ou classés aux monuments historiques, ceux-ci figurent dans les annexes du PLUI dans les servitudes d'utilité publiques et reprises à travers les servitudes AC1 et AC2.

Concernant la légende des plans, seule figure sur la légende la typologie du patrimoine que l'on retrouve dans la commune considérée (en réponse aux remarques faites au 1er arrêt de projet 2019).

Le moulin de PITGAM est bien repris dans le document SUP des annexes voir ci-dessous.

04-Protection patrimoine naturel & paysage		
	AC1 *Monument historique*	Monument Classé - moulin à vent- Arrêté préfectoral 17/04/1970
	AC1 *Monument historique*	Monument Classé - moulin à vent regost ou de l'hostine et reste de l'ancien moulin- Arrêté préfectoral 06/03/1979