

ENQUÊTE PUBLIQUE n° E25000006/59

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES
HAUTS DE FLANDRE**

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°3 du
PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL**

COMMUNE de QUAËDYPRE

**ENQUÊTE PUBLIQUE
du 28 AVRIL 2025 au 28 MAI 2025**

Commissaire Enquêteur : Jean-Charles THIEULLET

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sommaire

1 - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

pages 3 et 4

1.1 : Objet de l'enquête

1.2 : Désignation du commissaire enquêteur

1.3 : Modalités d'organisation et prescription de l'enquête publique

2 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

pages 5 à 16

2.1 : Composition du dossier d'enquête

2.2 : Analyse du dossier d'enquête

- le résumé non technique et la notice de présentation de l'enquête,

- l'autoévaluation nécessaire à l'examen cas par cas,

- les pièces du PLUi modifiées :

 les évolutions des OAP,

 les évolutions du règlement écrit,

 le plan numéro 1 de zonage de la commune de Quaëdypre,

 les évolutions du règlement écrit,

- la notification et l'avis des personnes publiques associées,

- les pièces administratives,

- la publicité et l'affichage,

- les registres d'enquête.

2.3 : Entretien avant enquête

2.4 : Visite du site

2.5 : Permanences du Commissaire Enquêteur

2.6 : Observations recueillies et/ou courriers reçus au cours des Permanences du CE

2.7 : Observations recueillies dans le registre hors permanences

2.8 : Courrier reçu ou déposé pendant l'enquête hors permanences

2.9 : Formalités de fin d'enquête

3 – PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

pages 17 à 33

1 – PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête :

La CCHF est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu depuis le 1^{er} janvier 2015.

Elle est dotée d'un PLUi approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 7 juillet 2022. Il couvre l'intégralité des 40 communes composant l'EPCI et exprime un projet d'aménagement et de développement à l'horizon 2035.

Une première actualisation du PLUi a été menée en 2023 (modification simplifiée approuvée le 27/06/2023).

Une seconde a été réalisée en 2024 (modification de droit commun approuvée le 13/02/2024),

Depuis la mise en œuvre du PLUi, certains sites de projet d'aménagement connaissent des évolutions nécessitant la modification des principes d'aménagement retenu dans le PLUi, et en particulier les orientations d'aménagement et de programmation. C'est en particulier le cas du site de projet de la Croix Rouge B, à QUAËDYPRE.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, la procédure de modification de droit commun permet de modifier le PLUi en vigueur et d'intégrer les modifications nécessaires. Le recours à cette procédure est possible lorsqu'il est décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. Elle est codifiée aux articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme. La présente procédure de modification a pour objet de modifier les conditions d'aménagement du site de projet de la Croix Rouge B, sur la commune de QUAËDYPRE .

Les évolutions réglementaires proposées prennent en compte :

- les attentes des porteurs de projet qui ont évolué,
- la nécessaire mise en cohérence des documents à prendre en compte pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (le permis d'aménager, le PLUi),
- l'évolution du parti d'aménagement retenu conduisant à une réduction de la partie dédiée aux commerces, une réorganisation des vocations des différents îlots, une grande autonomie entre le projet et la zone d'activité de la Croix Rouge,
- l'ambition de la collectivité de conduire avec les porteurs de projets une démarche partenariale d'élaboration de projets , dans un cadre réglementaire assoupli.

Pour atteindre ses objectifs, la collectivité a décidé de conduire cette procédure qui consiste à :

- modifier le règlement pour mettre en cohérence les règles applicables sur le site de la Croix Rouge B. Certaines des dispositions figurant dans l'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sont ré-intégrées dans le règlement. D'autres dispositions réglementaires viennent les compléter
- élaborer une nouvelle OAP pour le site de la Croix Rouge B, plus souple et moins prescriptive, sans changer la destination des zones mais comportant deux volets distincts pour chacune des vocations économiques du site : dominante Commerces et Loisirs à l'Ouest et dominante Artisanat à l'Est.

1.2 Désignation du commissaire enquêteur

Vu la lettre enregistrée le 15 janvier 2025 par laquelle Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique :

- ayant pour objet la modification de droit commun n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
- projet élaboré sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre (CCHF)
- sur le territoire de la commune de QUAËDYPRE,

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE a, par décision du 27 janvier 2025 désigné Monsieur André VANDEMBROUCQ, figurant sur la liste d'aptitude du Département du Nord, en qualité de Commissaire Enquêteur.

Monsieur Jean-Charles THIEULLET, figurant sur la liste d'aptitude du Département du Nord, est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

Compte tenu de l'indisponibilité du titulaire, l'enquête a été conduite par le suppléant .

1.3 Modalités d'organisation et prescription de l'enquête publique

L'enquête publique ayant pour objet la modification de droit commun n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la CCHF s'est déroulée du 28 avril 2025 au 28 mai 2025 inclus, dans les conditions déterminées par l'arrêté pris le 2 avril 2025 par Monsieur FIGOUREUX, Président de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre et dont copie est jointe en annexe 1 au présent rapport d'enquête.

2 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Composition du dossier d'enquête :

Les pièces du dossier mis à disposition du public comportaient :

- le résumé non technique et la notice de présentation de l'enquête publique,
- le dossier de présentation de la modification du PLUi :
 - la notice de présentation,
 - l'autoévaluation nécessaire à l'examen cas par cas,
 - les pièces du PLUi modifiées :
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Croix Rouge B,
 - Planche de zonage n° 1 de la commune de Quaëdypre,
 - Règlement écrit de la zone AUE,
- la notification et l'avis des personnes publiques associées :
 - la liste des personnes publiques associées,
 - la lettre de consultation
 - l'avis conforme n°2025-8569 de la MRAE en date du 25 mars 2025 qui ne soumet pas à évaluation environnementale la procédure de modification n°3 du PLUi,
 - l'avis favorable en date du 24 février 2025 de la Chambre d'Agriculture des Hauts de France,
 - l'avis favorable avec prescription du 25 mars 2025 du Conseil Départemental du Nord,
- les pièces administratives :
 - l'arrêté du Président de la CCHF en date du 14 janvier 2025 prescrivant la procédure de modification n°3 du PLUi,
 - la décision n° E25000006/59 du 27 janvier 2025 du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur et le commissaire enquêteur suppléant,
 - la délibération n°25-038 du 1^{er} avril 2025 du Conseil Communautaire qui confirme ne pas réaliser d'évaluation environnementale,
 - l'arrêté du 2 avril 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan d'Urbanisme Intercommunal,
- la publicité et l'affichage :
 - copie de l'avis d'enquête publique,
 - copie des insertions presse (NORD LITTORAL et VOIX DU NORD),
 - référentiel des photos des affichages de l'avis d'enquête publique.
- un registre d'enquête

2. 2 Analyse du dossier d'enquête :

LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET LA NOTICE DE PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le résumé non technique rappelle le contexte et l'objet de l'enquête publique. Après l'approbation du PLUi de la CCHF en 2022, deux actualisations ont eu lieu successivement en 2023 et 2024.

Depuis la mise en œuvre du PLUi, certains sites de projet d'aménagement connaissent des évolutions nécessitant la modification des principes d'aménagement retenus dans le PLUi, et en particulier les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour mettre en œuvre ces adaptations réglementaires,, la collectivité a décidé de conduire la présente enquête publique en application du I de l'article L. 153-31 qui permet de modifier le PLUi en vigueur et d'intégrer les modifications nécessaires :

- élaborer de nouvelles OAP (orientations d'aménagement et de programmation) pour le site de la Croix Rouge B, plus souples et moins prescriptives, sans changer la destination des zones mais comportant deux volets distincts pour chacune des vocations économiques du site : dominante Commerces et Loisirs à l'OUEST et dominante Artisanat à l'EST.
- modifier le PLAN DE ZONAGE 1 de la commune de QUAEDYPRE
- modifier le RÈGLEMENT pour mettre en cohérence les règles applicables sur le site de la Croix Rouge B. Certaines des dispositions figurant dans l'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sont ré-intégrées dans le règlement. D'autres dispositions réglementaires viennent les compléter.

L'organisation spatiale de la partie Est, dédiée à l'activité artisanale, est inchangée.

Les modifications contenues dans le projet de modification sont sans effets sur les enjeux environnementaux existants.

L'enquête publique est conduite en application des textes du code de l'urbanisme et du code de l'environnement en vigueur, rappelés pages 7 et 8 de la notice de présentation.

L'AUTOÉVALUATION NÉCESSAIRE À L'EXAMEN CAS PAR CAS

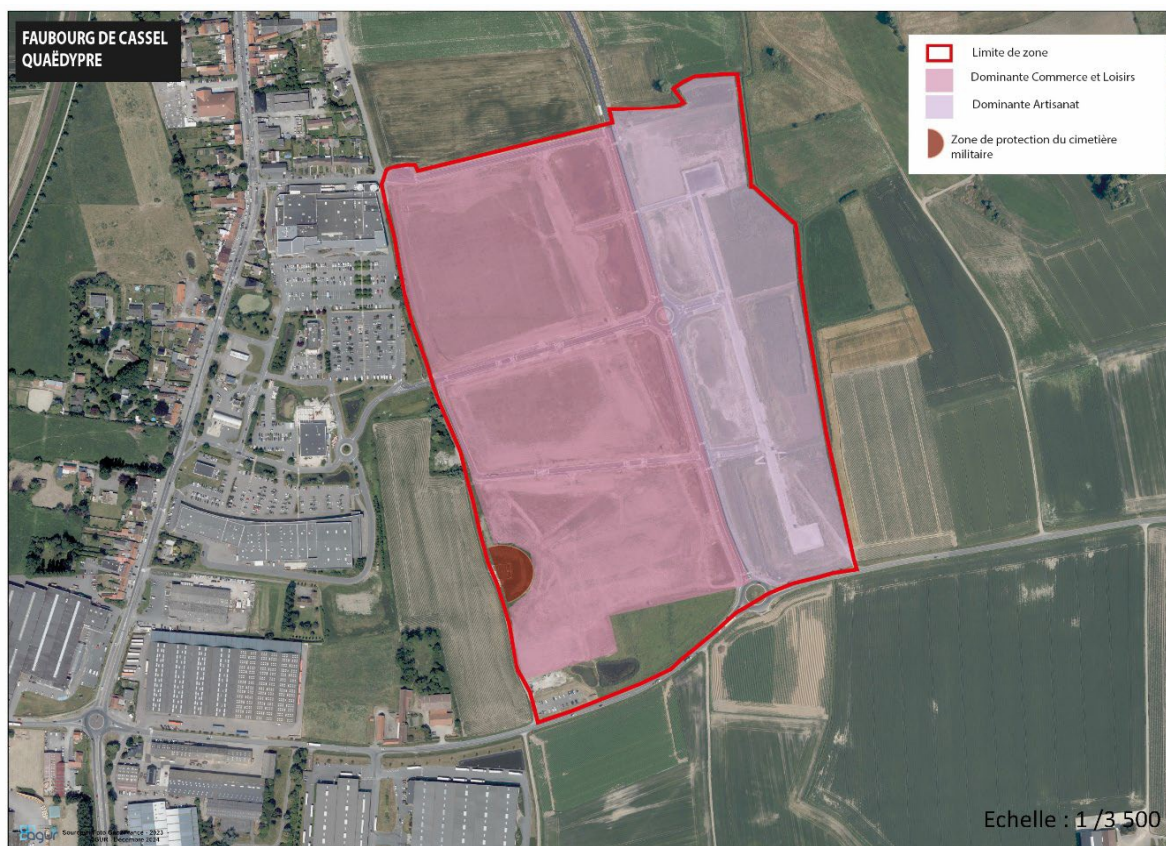
Ce document analyse les modifications contenues dans le projet de modification du PLUi et conclut que les impacts sur les enjeux environnementaux existants sur le territoire de la CCHF sont inexistantes. Il n'y a pas lieu de soumettre ce projet à une évaluation environnementale.

LES PIÈCES DU PLUi MODIFIÉES

LES ÉVOLUTIONS DES OAP :

Ce secteur d'une superficie d'environ 29 hectares à vocation économique est composé de deux parties :

- *à l'ouest : une partie à dominante Commerces et Loisirs,*
- *à l'est : une partie à dominante Artisanat.*



I – PARTIE OUEST – DOMINANTE COMMERCES ET LOISIRS

Les principes d'aménagement et programmation de cette partie OUEST sont résumés ci après

Conditions préalables d'ouverture à l'urbanisation

La zone est pré-caractérisée zone partiellement humide

Orientations programmatiques

Développer une offre de foncier économique destinée à accueillir :

- *des commerces et services complémentaires à l'offre commerciale existante sur site ;*
- *des activités de loisirs destinées à des pratiques individuelles ou collectives de nature variée (culture, sport, etc.).*

Les commerces de détail alimentaire (autre que super et hypermarchés) sont interdits.

Principes d'organisation spatiale

Composer 3 îlots à vocation commerce (au Nord), loisirs (au centre) et commerce, services et loisirs au Sud.

Pour l'îlot Sud : intégrer le site du cimetière militaire dans l'aménagement de la zone.

Principes de desserte tous modes confondus et d'organisation du stationnement

Desserte du projet :

Les accès à ces 3 îlots sont assurés depuis la voie contournement) de la zone 1AUE1a depuis la RD110 et par des voies secondaires de desserte.

Stationnement :

La surface de parking au sol doit respecter les dispositions réglementaires en vigueur, conformément à la loi ALUR (ou toutes lois et documents opposables qui s'y substitueraient). La suite concerne le traitement qualitatif, la perméabilité des parkings et les dispositions particulières pour les vélos des salariés

*Un emplacement spécifique sera indiqué sur la chaussée pour le déchargement sur voie.
Les zones de livraisons seront intégrées autant que possible au bâtiment et rendues non visibles depuis le barreau de contournement.*

Préserver certains éléments de paysage, réaliser une lisière paysagère au pourtour du site, habiller les parkings en ouvrage et choisir des espèces végétales locales sont l'objet de ce paragraphe.

Ce paragraphe traite de la qualité architecturale des constructions : cohérence des volumétries, sobriété architecturale, simplicité qualitative et le choix de constructions bioclimatiques économes en énergie.

Le site est desservi en réseau collectif.

Les prescriptions techniques définies par le gestionnaire en charge de la collecte des déchets ménagers devront être respectés.

*Le recours aux énergies renouvelables pour chaque construction sera privilégié (panneaux solaires thermiques, panneaux solaires photovoltaïques, géothermie...)
Le type d'éclairage public sera raisonné et économe en énergie.*

Quædyre

Voie secondaire
Voie secondaire
Voie secondaire
Voie communale

- Vocation Commerce
- Vocation Loirs
- Vocation Commerce et services, Loisirs
- Amenagement paysager
- Mise en valeur du cimetière
- Cimetière du Commonwealth
- Dessertes autorisées des lots
- Accès soumis à l'autorisation du Conseil Départemental
- Aucun accès, communication possible

Echelle : 1 / 3 500

Enquête numéro E25000006/59 – Rapport du CE – page 8 / 33

En particulier, elle obligera à réorganiser la desserte de la zone existante à partir de la RD 916 (rue du Faubourg de Cassel).

Le commissaire enquêteur rappelle ici les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 3 mai 2019 autorisant le projet intégrant :

- . l'implantation d'activités de type commercial, PME, PMI, tertiaire, loisirs et artisanale ;
- . un barreau routier à vocation de déviation du Faubourg de Cassel et de desserte de la ZAEC ;
- . un doublement de la RD 916 entre l'autoroute et le giratoire situé entre la RD 916 et la RD 110 ;
- . deux nouveaux giratoires , au nord et au sud ;
- . l'aménagement d'un espace paysager autour du cimetière et un traitement paysager autour de la ZAEC.

A propos de la déviation du Faubourg de Cassel et de la desserte de la ZAEC, le plan masse joint en annexe 2 à l'arrêté du 3 mai 2019 et reproduit ci dessous reprend le tracé d'une voie centrale de liaison (orientée ouest /est entre la ZAEC et le site de la Croix Rouge B



A propos du doublement de la RD 916 entre l'autoroute et le giratoire situé entre la RD 916 et la RD 110 et de la réalisation de deux nouveaux giratoires , au nord et au sud , l'article 6.2 de l'arrêté du 3 mai 2019 précisait : *Dans un délai de 2 ans suivant la notification du présent arrêté, la Communauté de Commune des Hauts de Flandre mène l'étude d'apaisement du Faubourg de Cassel, dont le but est de réduire le nombre de véhicules qui empruntent quotidiennement cet axe, et elle la présente à la population et aux communes de Bergues, Quaëdyne et Socx.*

Ces manquements aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 3 mai 2019 seront l'objet de questions au maître d'ouvrage par le commissaire enquêteur dans son procès verbal de synthèse.

II – PARTIE EST – DOMINANTE ARTISANAT

Les principes d'aménagement et programmation de cette partie EST sont résumés ci après

Conditions préalables d'ouverture à l'urbanisation

La zone est pré-caractérisée zone partiellement humide.

Orientations programmatiques

Développer une offre de foncier économique destinée à accueillir des activités à dominante artisanale.

Principes d'organisation spatiale

Il s'agit de recommandations concernant l'aspect qualitatif des implantations.

Principes de desserte tous modes confondus et d'organisation du stationnement

Desserte du projet :

La limitation du nombre des accès et l'isolement des parcours cyclistes sont souhaités.

Stationnement :

Le paragraphe concerne le traitement qualitatif, la perméabilité des parkings et les dispositions particulières pour les vélos des salariés.

Orientations paysagères et écologiques et gestion des eaux pluviales

Préserver certains éléments de paysage et en particulier la branche du Schelveliet, les zones humides identifiées, maintenir la vue vers Bergues (cône de vue) et choisir des espèces végétales locales sont l'objet de ce paragraphe.

Une « fiche conseil pour les aménagements paysagers et les implantations de clôtures sur les limites Est et Nord de la zone d'activités artisanales de la Croix Rouge B » complète utilement le document.

Prescriptions relatives aux constructions

La sobriété architecturale des constructions et la qualité des façades sont prônées. Des orientations sont également précisées concernant les clôtures et les contrôles d'accès.

Le site est desservi en réseau collectif.

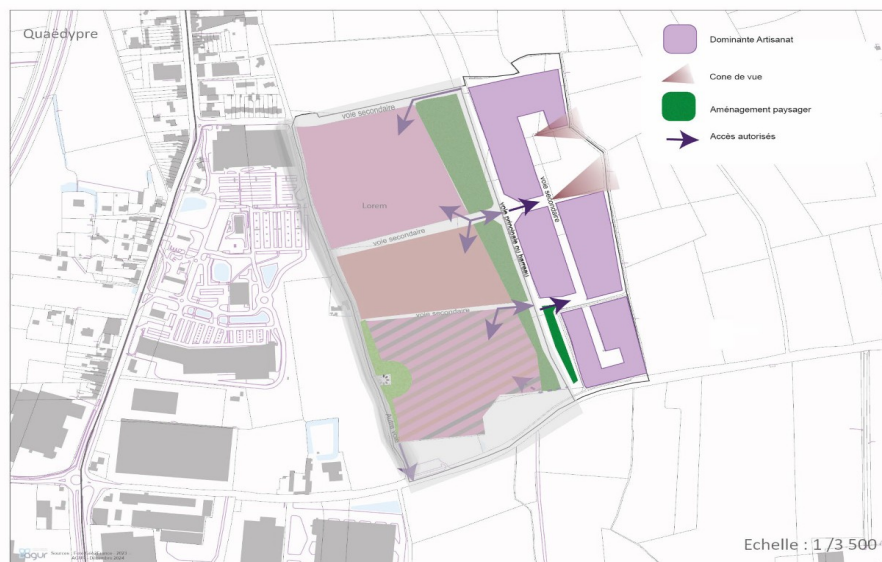
Les prescriptions techniques définies par le gestionnaire en charge de la collecte des déchets ménagers devront être respectées.

Gestion économe de l'énergie et recours aux énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables pour chaque construction sera privilégié (panneaux solaires thermiques, panneaux solaires photovoltaïques, géothermie...). L'éclairage des bâtiments sera étudié dans le double objectif de mise en valeur du bâtiment et de mise en sécurité de l'entreprise.

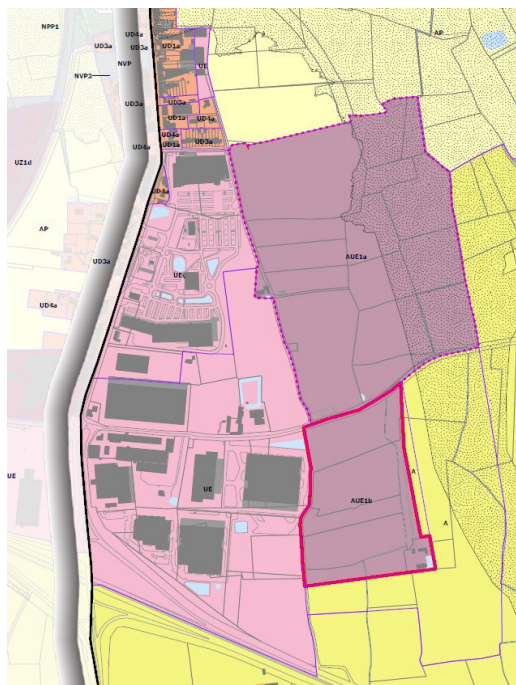
Le type d'éclairage public sera raisonné et économe en énergie.

PARTIE EST – SCHÉMA DES OAP

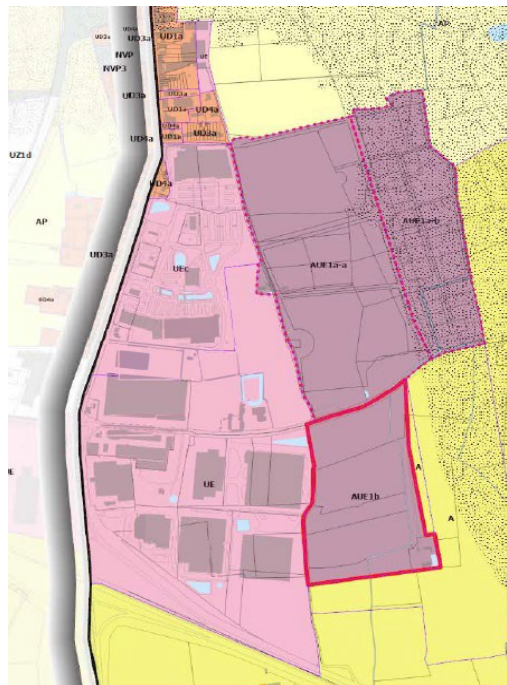


LE PLAN NUMÉRO 1 DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE QUAEDYPRE

La modification du plan numéro 1 de zonage de la commune de QUAEDYPRE fait apparaître les secteurs de règlement AUE1a a et AUE1a b concernant le site à dominante Commerces et Loisirs à l'OUEST et le site à dominante Artisanat à l'EST.



PLUi en vigueur



Projet de modification

LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

Insertion de règles de hauteur pour la zone AUE1a (article 3)

La zone AUE1a de la croix rouge B était régie par la règle générale du PLUi qui autorisait une hauteur à l'égout du toit de **15 mètres** avec possibilité d'atteindre 18 mètres pour des installations spécifiques.

La modification apportée consiste à reprendre les dispositions du permis d'aménager délivré et mettre en cohérence les hauteurs autorisées.

- Pour la Zone AUE1a-a – Croix Rouge B – Quaëdypre : Pour les constructions à destination commerciale et de loisirs, la hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à 10 mètres.

- Pour la Zone AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre : Pour les constructions destination d'entrepôt, artisanat et industrie : la hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **12 mètres**, à l'exception des installations spécifiques et techniques en toiture pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

Pour les constructions à destination de bureau : la hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à 7 mètres, à l'exception des installations spécifiques et techniques en toiture pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (article 3- c)

Les modifications portent sur :

- la suppression de la référence au cahier de préconisations architecturales et paysagères (ce dernier étant intégré dans le corps de l'OAP),*
- la mise en cohérence des dispositions du PLUi avec celles du permis d'aménager*
- l'intégration du nouveau projet d'aménagement.*

Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 3- d)

Les modifications portent sur :

- la mise en cohérence des règles avec le permis d'aménager*
- la prise en compte du nouveau projet d'aménagement.*

Modification des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 4)

Modification des règles relatives au traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 5)

Modification des règles relatives au stationnement (article 6)

Pour ces 3 articles, il s'agit de ré-intégration de règle de l'OAP dans le règlement .

Modification des règles relatives aux accès et voirie (article 7)

La modification consiste à préciser les modalités d'accès depuis la voirie départementale qui borde le site au sud ; l'accord du Conseil Départemental du Nord étant nécessaire.

Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdyre : Des accès et sorties seront autorisés sur la RD110 après accord du Conseil Départemental du Nord.

LA NOTIFICATION ET L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La liste des destinataires du dossier est précisée dans le dossier d'enquête. Le courrier d'envoi, daté du 17 janvier 2025, précisait le lien permettant de télécharger le dossier. Les Maires des 40 communes de la CCHF sont destinataires du dossier.

Est joint au dossier mis à l'enquête l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Hauts de France. Cet avis n° 2025-8569 daté du 4 mars 2025 dispense de soumettre la demande de modification n° 3 du PLUi de la CCHF à une évaluation environnementale.

Ont répondu avant la mise à l'enquête publique du dossier :

- la CHAMBRE D'AGRICULTURE NORD PAS- DE-CALAIS qui n'a pas d'observations d'ordre agricole à formuler (courrier du 24 février 2025).
- le DÉPARTEMENT du NORD (courrier du 25 mars 2025) qui précise les incidences générées par la RD 110 :
 - recul des constructions,
 - accès limités,et salue l'initiative prise par la CCHF pour la préservation de la ressource en eau.

LES PIÈCES ADMINISTRATIVES

- l'arrêté du Président de la CCHF en date du 14 janvier 2025 prescrivant la procédure de modification n°3 du PLUi,
- la décision n° E25000006/59 du 27 janvier 2025 du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur et le commissaire enquêteur suppléant,
- la délibération n°25-038 du 1^{er} avril 2025 du Conseil Communautaire qui confirme ne pas réaliser d'évaluation environnementale,
- l'arrêté du 2 avril 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan d'Urbanisme Intercommunal,

LA PUBLICITÉ ET L’AFFICHAGE

Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête publique et des modalités de son déroulement par :

- voie de presse dans deux journaux :
VOIX DU NORD du jeudi 10 avril 2025 puis celui du mercredi 30 avril 2025 ,
L'INDICATEUR DES FLANDRES du jeudi 10 avril 2025 puis celui du mercredi 30 avril 2025,
soit deux parutions quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête et renouvelées dans les huit jours suivant la date d'ouverture de l'enquête,
- voie d'affichage sur le site et les panneaux d'affichage de la CCHF et des 40 communes qui la composent.

LES REGISTRES D'ENQUÊTE

Les registres d'enquête publique ont été mis à disposition du public avec l'ensemble du dossier pendant la durée de l'enquête dans les 39 communes qui composent la CCHF (hors Quaëdypre).

Deux registres étaient également disponibles :

- en mairie de Quaëdypre où le Commissaire Enquêteur a tenu 2 permanences
- au siège de la CCHF , siège de l'enquête, où 2 permanences ont également été tenues.

2.3 : Entretien avant enquête :

Le Commissaire Enquêteur a rencontré le mercredi 12 mars 2025 Monsieur PAGNERRE, Directeur Général Adjoint de la CCHF, dans les locaux de la CCHF à BERGUES. Le dossier de modification de droit commun n°3, objet de l'enquête, a été présenté et commenté. Une seconde rencontre, à la demande du Commissaire Enquêteur, a eu lieu le mercredi 21 mai 2025.

2.4 : Visite du site :

Le Commissaire Enquêteur connaissait suffisamment le site pour se dispenser d'une visite spécifique avant ouverture de l'enquête..

Pendant l'enquête, il l'a revisité les vendredi 23 mai 2025 et mercredi 28 mai 2025, en particulier pour apprécier les conditions de circulation des usagers et les liens avec la zone commerciale existante.

2.5 : Permanences du Commissaire Enquêteur :

Les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues comme suit :

- au siège de la CCHF, le lundi 28 avril 2025, de 9 heures à 12 heures,
- en mairie de QUAËDYPRE, le mercredi 14 mai 2025, de 14 heures à 17 heures,
- en mairie de QUAËDYPRE, le samedi 24 mai 2025, de 9 heures à 12 heures,
- au siège de la CCHF, le mercredi 28 mai 2025, de 14 heures à 17 heures.

Le Commissaire Enquêteur tient à souligner la qualité de l'accueil qui lui a été réservé et la disponibilité du personnel au siège de la CCHF et en mairie de QUAËDYPRE.

2.6 : Observations recueillies et courriers reçus au cours des permanences du CE

Au cours de sa première permanence du 28 avril 2025 au siège de la CCHF, le commissaire enquêteur a reçu la visite de Monsieur BODENGHIEN Valentin Architecte (celebglin@hotmail.fr) 2 rue Constant Moeneclaey 59670 CASSEL, venu lui exposer sa requête concernant la hauteur des constructions à destination commerciale et de loisirs. Monsieur BODENGHIEN ayant précisé qu'il confirmerait sa requête sur le registre dématérialisé, aucun écrit n'a été porté au registre d'enquête disponible au siège de l'enquête.

Au cours de sa seconde permanence en mairie de Quaëdypre du 14 mai 2025, le commissaire enquêteur a reçu la visite de messieurs THOOR, GRAUEN et GUILBERT, venus lui exposer leur demande de classement en secteur constructible de deux terrains situés respectivement à DRINCHAM et MILLAM. Il leur a été répondu que ces demande n'étaient pas recevables dans le cadre de la présente enquête.

Au cours de sa quatrième permanence du mercredi 28 mai 2025 au siège de la CCHF, le commissaire enquêteur a reçu la visite de Messieurs Claude ROYER, Gérard CALESSE et Didier FLAMENT, représentant l'association L'HIRONDELLE DES FAUX BOURGS, venus déposer un courrier annexé au registre d'enquête (annexe 1) et reproduit dans le **PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE** en fin de rapport.

2.7 : Observations recueillies dans les registre hors permanences :

Aucune contribution n'a été portée sur l'ensemble des registres disponibles dans les 39 communes, en mairie de Quaëdypre et au siège de la CCHF.

2.8 : Courrier reçu ou déposé pendant l'enquête hors permanences :

Aucun courrier n'a été reçu pendant l'enquête hors permanences.

1 086 visiteurs uniques ont consulté le site web disponible à l'adresse enquête-publique-6149@registre-dematerialise.fr

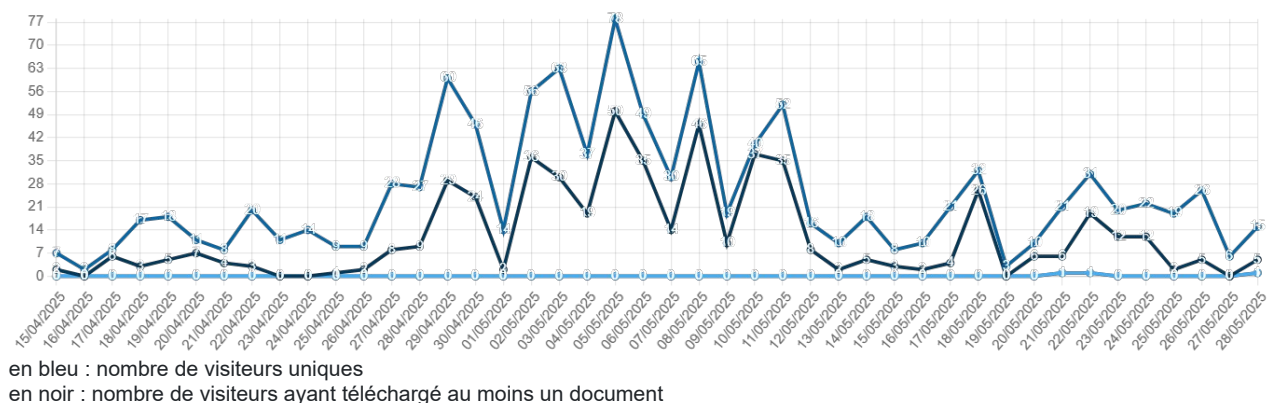
534 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation soit 49.1% des visiteurs,

3 visiteurs ont déposé au moins une contribution soit 0.2% des visiteurs,

2 contributions déposées sur le registre dématérialisé par le même requérant : BODENGIEN Valentin Architecte (celebglin@hotmail.fr) 2 rue Constant Moeneclae 59670 CASSEL et concernant la hauteur des constructions à destination commerciale et de loisirs,

1 contribution déposée par Madame Sylvie Brachet (sylvie.brachet@laposte.net), 12 rue de la poterne 59380 BERGUES,

1 contribution déposée par COMMONWEALTH WAR GRAVES, rue Angèle Richard, CS10109, BEAURAINS 62217.



Les contributions déposées sont reproduites et traitées dans le **PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE** en fin de rapport.

2.9 : Formalités de fin d'enquête :

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'arrêté pris le 2 avril 2025 par Monsieur le Président de la CCHF , le commissaire enquêteur a signé et clos le registre d'enquête tenu à disposition au siège de la CCHF et siège de l'enquête le 24 mai 2025, après avoir constaté qu'une observation écrite avait été portée à ce registre. Les autres registres ont été collectés et vérifiés par les services communautaires et déposés dans les locaux de la CCHF

Le décret n°2011-2018 du 19/12/2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement précise :

« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Le procès verbal de synthèse (pages suivantes) a été adressé par mail au responsable du projet le 2 juin 2025.

Le responsable du projet a répondu par mail le 6 juin 2025.

CCHF – MODIFICATION n° 3 du PLUi

ENQUÊTE PUBLIQUE E25000006 / 59 DU 28 AVRIL AU 28 MAI 2025

PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE

1) CONTRIBUTIONS DU PUBLIC :

- courrier déposé par l'association L'HIRONDELLE DES FAUX BOURGS (pages 17 à 24 du rapport d'enquête)

OBSERVATIONS ENQUETE PUBLIQUE

ASSOCIATION L'HIRONDELLE DES FAUX BOURGS

L'association l'hirondelle des Faux Bourgs, est une association régie par les dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1901, ayant son siège 120 Faubourg de Cassel à SOCX (59380), représentée par Président, Monsieur Claude ROYER, demeurant 120 Faubourg de Cassel à SOCX (59380).

L'objet de l'association, est de préserver le cadre de vie, des habitants du faubourg de Cassel.

L'association déplore, les impacts négatifs du projet d'aménagement de la Croix Rouge B, sur le cadre de vie des habitants du Faubourg, déjà substantiellement affecté par la Croix Rouge A.

La CCHF, aménageur de la zone, est titulaire d'un permis d'aménager (N0PA5947818A001), octroyé par arrêté du maire de la commune de QUAËDYPRE, en date du 20 décembre 2018, pour la création, sur la zone dite de « La Croix Rouge B », d'un agrandissement d'une zone commerciale contiguë et préexistante.

Il s'agit d'un projet, anachronique, d'artificialisation de terres agricoles pour y accueillir des surfaces commerciales, que la CCHF s'entête à porter, malgré les avis négatifs, et dans un but qui ne peut être que lucratif.

Pour faire taire les critiques des habitants du Faubourg de Cassel, craignant que cette nouvelle zone commerciale accroisse encore, le trafic automobile, la CCHF décidait d'aménager une voie bis, dite « barreau de contournement », censée recueillir la quasi-totalité du trafic automobile, généré par la zone.

Selon le président de la CCH, cet itinéraire bis, devait absorber le flux de trafic généré par la disgracieuse zone commerciale.

Toutefois, les promesses n'ont pas été tenues, et nombre de consommateurs de la zone commerciale, continuent d'emprunter le faubourg de Cassel.

La CCHF a d'ores et déjà délibéré, sur la cession des lots de la Croix Rouge B, pour la réalisation de divers projets, qui ne permet pas le PLUi actuel.

C'est ce qui explique que la CCHF engage, à contretemps, cette procédure de modification du plan local d'urbanisme, soumise à enquête publique.

On aura rarement vu tant d'amateurisme, sur un projet d'aménagement.

L'association souhaite faire part des observations ci-après, ans le cadre de l'enquête publique.

1. S'agissant de l'interdiction d'artificialiser de nouvelles terres, prévue par loi climat et résilience

L'article L 752-6 V du code de commerce dispose :

« V.-L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.

Toutefois, une autorisation d'exploitation commerciale peut être délivrée si le pétitionnaire démontre, à l'appui de l'analyse d'impact mentionnée au III du présent article, que son projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, qu'il répond aux besoins du territoire et qu'il obéit à l'un des critères suivants :

1° L'insertion de ce projet, tel que défini à l'article L. 752-1, dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;

2° L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;

3° La compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme ;

4° L'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale entré en vigueur avant la publication de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal entré en vigueur avant la publication de la même loi.

Les deuxième à sixième alinéas du présent V sont applicables uniquement aux projets ayant pour objet :

a) La création d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente inférieure à 10 000 mètres carrés ;

b) L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dès lors que la surface de vente totale dudit magasin ou ensemble commercial reste inférieure à 10 000 mètres carrés ;

c) L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 10 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet, dans la limite d'une seule extension par magasin ou ensemble commercial et sous réserve que l'extension de la surface de vente soit inférieure à 1 000 mètres carrés.

Pour tout projet d'une surface de vente supérieure à 3 000 mètres carrés et inférieure à 10 000 mètres carrés, la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du représentant de l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent V ainsi que les projets considérés comme engendrant une artificialisation des sols au sens du premier alinéa du présent V. »

« L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre une artificialisation des sols. »

Pour rappel, l'artificialisation de nouvelles terres, pour y développer de nouvelles surfaces commerciales, est interdite.

Dans ce contexte, l'association peine à comprendre l'entêtement du Président de la CCHF, à développer la Croix rouge B.

Il y a certes une exception possible, en cas d'ensemble commercial inférieur à 10.000 m2 de surface de vente, mais ce seuil est déjà atteint, au niveau de la Croix rouge A.

En l'état, la Croix rouge A et la Croix rouge B constituent en effet un unique ensemble commercial.

L'association déplore le caractère malhonnête du Président de la CCHF, lequel vend à des entreprises, des lots foncier, alors pourtant que ces entreprises ne pourront pas y obtenir d'autorisation d'exploitation commerciale, compte tenu de la loi Climat et résilience.

2. S'agissant de l'opposition du préfet, à l'ouverture d'un ilot loisirs

L'un des objets, de la modification du PLUi, est d'ouvrir la Croix Rouge B, aux activités de loisirs.

Il est précisé au résumé non technique :

« L'essence du projet de la Croix Rouge B reste de la même qu'à son origine : - la partie Ouest est dédiée à l'accueil de commerces et de loisirs. Il s'agit ici de développer une offre de commerces et de services complémentaires à l'offre commerciale existante sur site et dans les communes. Les commerces de détail alimentaire (autre que super et hypermarché) ne sont pas autorisés. L'offre de loisirs permettra de développer des activités, individuelles ou collectives, de nature variée (culture, sport, etc). - la partie Est est dédiée à l'accueil d'activités artisanales et de services »

Or, M. le Préfet a clairement indiqué que, du fait de la zone loisirs, son « avis sur ce projet ne peut qu'être défavorable ».

Là encore, l'association regrette le *double discours* du Président de la CCHF.

3. S'agissant de la nécessité de « mettre en cohérence » le PLUi, avec une autorisation d'urbanisme illégale

Il est précisé, à plusieurs reprises, que la modification du PLUi vise, entre autres, à mettre les règles d'urbanisme, en cohérence avec le permis d'aménager.

A titre d'exemple, la notice de présentation indique, s'agissant des hauteurs :

« La modification apportée consiste à reprendre les dispositions du permis d'aménager délivré et mettre en cohérence les hauteurs autorisées. »

Ou encore, s'agissant des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

« Les modifications portent sur : - la suppression de la référence au cahier de préconisations architecturales et paysagères (ce dernier étant intégré dans le corps de l'OAP), - la mise en cohérence des dispositions du PLUi avec celles du permis d'aménager

Ou encore, s'agissant de l'éloignement par rapport aux limites séparatives :

« Les modifications portent sur : - la mise en cohérence des règles avec le permis d'aménager - la prise en compte du nouveau projet d'aménagement »

Cet objet est surprenant : les autorisations d'urbanisme doivent se conformer au plan local d'urbanisme, et non l'inverse.

S'il est besoin de « mettre en cohérence » le PLUi, avec un permis d'aménager, c'est que, en l'état, le permis d'aménager n'est pas conforme au PLUi actuel.

Ce faisant, la CCHF reconnaît que son permis d'aménager ne respecte pas le PLUi actuel, et demeure donc, illégal.

L'association en tiendra compte, pour ses actions contentieuses à venir.

Le second paragraphe, traitant de l'opposition du Préfet du Nord à l'insertion d'un îlot loisirs, fait référence à un courrier daté du 19 décembre 2023 et adressé au Président de la CCHF, reproduit ci dessous

Le préfet

Lille, le 19 DEC. 2023

Monsieur le président,

Vous avez présenté plusieurs hypothèses de travail relatives au projet d'aménagement de la Croix-rouge B au regard des exigences posées par la loi Climat résilience d'août 2021.

La loi climat résilience pose en effet le principe, non assorti d'exceptions, de l'interdiction des projets de création d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 10 000 m² et qui engendre une artificialisation des sols.

Vous proposez de créer plusieurs flots indépendants dont la surface de vente ne dépassera pas 9 999 m² afin que le critère d'unité de site, obligatoire pour qualifier juridiquement un ensemble commercial, ne soit pas rempli.

Les hypothèses de séparation que vous envisagez entre, d'une part, la Croix-rouge A et la Croix-rouge B et, d'autre part, au sein même de la croix-rouge B, semblent ainsi permettre de considérer, sous réserve de l'appréciation souveraine du juge administratif, que la zone comprendra plusieurs ensembles commerciaux distincts.

Si cette difficulté semble être levée, je souhaite toutefois attirer votre attention sur les points suivants :

D'abord, je vous rappelle mon opposition catégorique, déjà formulée à plusieurs reprises, à l'installation d'une zone de loisirs entre la parcelle nord et la parcelle sud et qui ferait office de séparation entre, d'une part, l'enseigne Leclerc et, d'autre part, le magasin Bouchiquet. Je réitère que l'installation d'une zone naturelle entre les deux parcelles est un prérequis indispensable à mon accord maintes fois rappelé.

Or, vous continuez à présenter un projet comprenant une zone de loisirs. Dans ces conditions, mon avis sur votre projet ne peut qu'être défavorable.

En outre, je tiens à attirer votre attention sur certaines fragilités du projet dans son état actuel au regard des critères d'examen des demandes d'autorisations d'exploitation commerciale par la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) posés à l'article L.752-6 du code de commerce.

Monsieur le président de la communauté
de communes des Hauts-de-Flandres
468 rue de la couronne de Bierne
59380 BERGUES

Réponse du maître d'ouvrage aux paragraphes 1 et 3 du courrier déposé par L'HIRONDELLE DES FAUX BOURGS:

Paragraphe 3

Comme le rappelle l'Association dans le préambule de ses observations, la zone d'activités de la Croix Rouge B a fait l'objet d'un permis d'aménager n°PA5947818A001 délivré le 20 décembre 2018 par Monsieur le Maire de Quaëdypre.

A la date de délivrance du permis d'aménager, ce n'est pas le PLUi qui était opposable mais bien le PLU de Quaëdypre modifié en date du 26 juin 2018.

Et il est certain que ce permis d'aménager était bien conforme, à la date de sa délivrance, au PLU de la commune de Quaëdypre alors applicable.

Le permis d'aménager ne présente donc pas de problème d'illégalité. Le tribunal administratif l'a par ailleurs confirmé par jugement du 24 mars 2022 (n°1904861 – Association l'Hirondelle des Faux Bourgs et autres) et par jugement du 31 mars 2022 (n°1906609 – Commune de Bergues).

Par conséquent, ce permis d'aménager est devenu définitif et sa légalité ne peut plus être remise en cause.

L'aménagement de la zone d'activités a fait l'objet d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) partielle en date du 15 septembre 2022.

Un arrêté du Maire de Quaëdypre du 22 juin 2022 portait un différé de travaux de finition au plus tard le 31 décembre 2024.

Un arrêté du Maire de Quaëdypre du 28 novembre 2024 portait un différé de travaux de finition au plus tard le 31 décembre 2026.

La DAACT permet ainsi de pouvoir délivrer les permis de construire les lots et îlots.

La modification du PLUi en cours ne remet pas en cause le permis d'aménager initial mais permet, entre autres, comme le précise la note de présentation (Page 6 – Chapitre C), « de clarifier et de rendre compatible entre elles les règles », notamment l'articulation entre le PLUi actuel, le permis d'aménager délivré pour le projet et le PLU de Quaëdypre qui était opposable à la date de délivrance du PA.

La modification du PLUi vise donc à garantir la cohérence juridique de l'aménagement de l'ensemble de la zone en veillant à ce que les règles d'urbanisme applicables qui doivent être à présent respectées par les constructeurs permettent de poursuivre l'opération d'aménagement, telle qu'elle a été autorisée par le permis

d'aménager délivré le 20 décembre 2018 par la commune de Quaëdypre.

Paragraphe 1

L'Association évoque l'article L 752-6 V du code du commerce.

Cet article est relatif au régime juridique applicable lors de l'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale que les porteurs de projet devront solliciter.

Comme l'évoque l'Association, si cet article pose le principe selon lequel une autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivré pour un projet qui engendrerait une artificialisation des sols, il prévoit également des exceptions possibles et il appartiendra aux porteurs de projet de les mettre en avant dans leur dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

Notamment, l'article L. 752-6-V. a) du Code du commerce permet la délivrance d'autorisation d'exploitation commerciale dans des ensembles commerciaux dont la superficie est inférieure à 10 000 mètres carrés.

Le projet de modification du PLUi intègre un nouvel aménagement spatial de la partie Ouest de la zone, à dominante commerces et loisirs, de fait compatible avec les nouvelles règles d'implantation de nouvelles surfaces commerciales.

Il n'y a, à ce sujet, aucun « caractère de malhonnêteté » de la CCHF dans la démarche dans la mesure où les porteurs de projets ont été informés sur ce point. Les délibérations du Conseil communautaire de la CCHF prises pour la vente des terrains le 2 avril 2024 (vente îlot nord de la zone commerciale) et le 4 février 2025 (vente îlot Sud de la zone commerciale) prévoient une clause conditionnée à l'obtention pour chaque acquéreur d'un permis de construire définitif, purgé de tout retrait et recours, valant AEC (Autorisation d'Exploitation Commerciale) définitive.

Concernant le paragraphe 2, le Commissaire Enquêteur regrette de ne pas avoir eu connaissance avant l'ouverture de l'enquête du courrier du Préfet du Nord daté du 19 décembre 2023 adressé au Président de la CCHF, et demande au Maître d'ouvrage dans quelles conditions cet avis défavorable sur le « projet comprenant une zone de loisirs » a pu être retiré ou amendé.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le courrier du Préfet n'est pas un acte de procédure administrative et n'avait pas vocation à être diffusé publiquement. D'ailleurs, au titre de la communication des documents administratifs, ce courrier constitue un acte préparatoire à une prise de décision à l'aménagement de la zone qui n'a pas vocation à être diffusé. Surtout, les observations figurant dans ce courrier, outre qu'elles étaient juridiquement contestables, sont devenues obsolètes puisque la position du Préfet concernant la zone de loisirs a évolué.

Il faut rappeler que, dès le début, la réalisation d'une zone de loisirs a été envisagée, sans être critiquée par les services de l'Etat.

Le Permis d'Aménager n°PA5947818A001 délivré le 20 décembre 2018, en vigueur, actant une zone de loisirs n'a pas fait l'objet de recours de la part du préfet au titre du contrôle de légalité.

L'autorisation environnementale du 3 mai 2019 délivrée par la Préfet évoque bien la création d'une zone de loisirs dans la zone commerciale de la Croix Rouge B.

Le PLUi, en date du 7 juillet 2022, qui prévoit dans son OAP l'aménagement d'une zone de loisirs n'a pas fait l'objet d'un recours de la part du Préfet au titre du contrôle de légalité.

Une rencontre entre la CCHF et le Préfet, le 20 juin 2024 a d'ailleurs permis de lever toute ambiguïté sur l'implantation de la zone de loisirs sur l'îlot central de la zone commerciale.

La modification du PLUi, objet de la présente procédure, a été notifiée le 20 janvier 2025 au Préfet et au Sous-Préfet et n'a pas fait l'objet de remarque particulière ni d'avis défavorable. La note de présentation transmise aux services de l'Etat précise pourtant bien le nouvel aménagement spatial envisagé de la partie Ouest de la zone, à dominante commerces et loisirs :

- Commerce : au nord
- Loisirs : au centre
- Commerce, loisirs et services : au sud

Sur ce nouvel aménagement, le Préfet, représentant de l'Etat, n'a exprimé aucune réserve.

Enfin les deux délibérations du Conseil Communautaire de la CCHF en date du 4 février 2025 actant la vente des terrains de l'îlot central de la zone commerciale n'ont pas fait l'objet de remarques du Préfet au titre du contrôle de légalité. Ces deux délibérations évoquent pourtant la finalité des constructions prévues sur ces deux terrains à vocation de loisirs :

- Délibération n° 2025-10- îlot A de la zone centrale de la zone commerciale - projet d'implantation d'un complexe « padel » composé de terrains avec un espace agrès de musculation réservé aux abonnés, une salle de réunion, un club House bar et une petite restauration servie dans une salle à vision panoramique sur les terrains. Il est envisagé également la vente sur place d'articles en rapport avec le sport pratiqué.
- Délibération n°2025-11 - îlot A de la zone centrale de la zone commerciale - projet d'implantation d'activités de loisirs (enseigne plateau de jeux, enseigne multi-activités basket 3*3 et foot en salle, timequest, nouveau concept karaoké, fast food et salle de sport

Ces différentes circonstances permettent donc de considérer que la position exprimée par M. le Préfet du Nord dans son courrier du 19 décembre 2023 a été depuis abandonnée et que l'Etat n'est plus désormais hostile à l'aménagement d'une zone dédiée aux loisirs sur cette partie du territoire.

Contributions déposées sur le registre dématérialisé par le même requérant : BODENGHIEN Valentin Architecte (celebglin@hotmail.fr) 2 rue Constant Moeneclaey 59670 CASSEL et concernant la hauteur des constructions à destination commerciale et de loisirs :

- Déposée le mercredi 21 mai 2025

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je me permets de vous solliciter dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification n°03 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre.

Comme je vous l'avais exposé de vive voix lors de notre rencontre le lundi 28 avril 2025 matin, je vous prie de bien vouloir trouver notre doléance argumentée concernant les hauteurs prescrites actuellement pour la zone AUE1a-a dans le règlement écrit.

Je vous remercie pour votre écoute ainsi que pour l'attention que vous porterez à cette doléance.

Avec mes respectueuses salutations,

Valentin Bodenghien Architecte

- Déposée le jeudi 22 mai 2025

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Afin de préciser avec plus d'exactitude ma précédente doléance du 21 mai 2025, comprenant un document d'exposition de notre sujet, je me permets ici de conforter notre requête.

En somme, suite à nos rencontres avec les différents acteurs et partenaires de notre projet, nous souhaiterions solliciter une modification de l'article concernant la zone AUE 3. b. (page 156) en proposant la réécriture suivante :

"Pour la Zone AUE1a-a – Croix Rouge B – Quaëdyne : pour les constructions à destination commerciale et de loisirs : La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à 12 mètres. "

Je vous remercie bien sincèrement de l'attention que vous porterez à cette précision.

Avec mes respectueuses salutations,

Valentin Bodenghien Architecte

Réponse du maître d'ouvrage :

Suite à la contribution de Monsieur BODENGHIEN, la CCHF a sollicité l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur la possibilité de passer d'une hauteur maximale autorisée de 10m à 12m pour les constructions commerciales dans l'îlot Nord de la zone commerciale (voir courrier ci-joint en annexe 1). Madame Rachel KIRZEWSKI, Architecte des Bâtiments de France, par mail du 27 mai 2025, a répondu favorablement (voir ci-dessous).

RE: Enquête publique modification n°3 du PLUi



KIRZEWSKI Rachel <rachel.kirzewski@cult
À Francois PAGNERRE
Cc: CHESNEY Agathe



↳ Répondre

« Répondre à tous

→ Transférer



mar. 27/05/2025 17:58

 Vous avez transféré ce message le 28/05/2025 07:59.

Bonjour,

C'est Ok pour moi, considérant la qualité architecturale et le soin apporté à l'intégration du projet dans les abords des fortifications et le grand paysage de Bergues.
J'accepte deux mètres de plus.

Merci

Rachel KIRZEWSKI
Architecte des Bâtiments de France
Architecte Urbaniste de l'Etat en Chef

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Nord
D.R.A.C des Hauts de France
3 rue du Lombard
59049 Lille
03.28.36.78.70
sdap.nord@culture.gouv.fr

La CCHF propose en conséquence de retenir à l'approbation la modification sollicitée par Monsieur BODENGHIEN.

Contribution déposée par Madame Sylvie Brachet (sylvie.brachet@laposte.net), 12 rue de la poterne
59380 BERGUES

Déposée le mercredi 28 mai 2025

Le triplement de l'espace commercial Leclerc que cet OAP vise à autoriser est une vieille lune qui n'apportera aucun bénéfice aux habitants, sauf aux propriétaires du Leclerc , et qui risque de faire du tort à tous les autres commerces, grands et petits, déjà installés sur le territoire. Intermarché a déjà fermé à Hoymille, les Lidl, Super U et autres moyennes surfaces de la CCHF sont menacées, sans parler des magasins de proximité. En ces temps où la grande distribution réduit ses surfaces de vente en France pour survivre, où les grandes enseignes nationales comme André, Go Sport, Jennifer, Camaïeu & Co ont mis la clef sous la porte, et où les cellules vides gangrènent les galeries commerciales , cet aménagement commercial superflu et démesuré par rapport à la taille des communes rurales environnante est une aberration, que nous avons dénoncée à chaque consultation publique, en vain hélas, jusqu'à présent. Modifier les accès et couper en deux l'immense parking de stationnement ne change rien à l'affaire.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit d'une position subjective de Mme Brachet que la CCHF ne partage pas.

Contribution déposée par COMMONWEALTH WAR GRAVES (urbanisme@cwgc.org), rue Angele Richard, CS 10109, BEAURAINS 62217

Déposée le mercredi 28 mai 2025



Communauté de Communes des Hauts de
Flandre
468 rue de la Couronne de Bierne
59380 Bergues

Beaurains, le 26 mai 2025

Objet : **Enquête publique relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur,

Monsieur le commissaire enquêteur,

La Commonwealth War Graves Commission commémore les 1.7 million de soldats du Commonwealth morts durant les deux Guerres mondiales. Depuis sa création par charte royale en 1917, elle a construit 23 000 cimetières, mémoriaux et carrés militaires dans plus de 150 pays. En France, les 400 employés de la Commission gèrent près de 850 cimetières et mémoriaux indépendants ainsi que 2 500 carrés dans des cimetières communaux.

La CWGC est gestionnaire du site de Croix-Rouge British Cemetery, présent au centre du projet de la Zone d'activité (Z.A.) nommée « Croix rouge B » à Quaedypre.

A la lecture du dossier, nous considérons que les modifications portées par la modification n°3 du PLUi ne sont pas de nature à entraîner d'incidences notables sur le cimetière et son environnement direct.

Nous sommes favorables, pour la zone AUE1a-a - Croix Rouge B, à la réduction de hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur de l'acrotère, des constructions à destination commerciale et de loisirs, à 10 mètres. Cela va dans le sens de la préservation de l'environnement du site et notamment des cônes de vue, notamment pour les faces nord et nord-est du cimetière.

Un point néanmoins nous inquiète. Pour la zone AUEa, l'article 7 précise que des accès et sorties seront autorisés sur la RD110. **Nous ne sommes pas favorables à ce que le chemin rural permettant l'accès au cimetière soit transformé en voie d'accès, entrée ou sortie de la Z.A.** Ce chemin doit avoir un usage limité et rester un accès à double sens depuis la RD110 pour le cimetière. Il en va de la préservation de la solennité du site et de la sécurité de nos visiteurs et employés. Nous avons déjà évoqué ce point avec la CCHF, nous le rappelons ici.

Rue Angele Richard, CS10109, Beaurains, 62217, France
E-mail : urbanisme@cwgc.org
Web: www.cwgc.org

Nous regrettons qu'il n'ait pas été fait le choix d'inclure le cimetière, sa servitude et les aménagements paysagers de la Z.A. dans un zonage propre et distinct du reste des espaces de la Z.A. Un zonage N, secteur Naturel, aurait permis de distinguer plus clairement le cimetière et les espaces végétalisés du reste des lots de la Z.A. Nous sommes assurés de la volonté de la CCHF de préserver le site et d'inscrire le développement de la Z.A. dans une démarche environnementale, nous n'avons donc pas de craintes quant aux aménagements paysagers et à leur respect. Nous resterons néanmoins attentifs au développement des différents lots les plus proches du cimetière.

Enfin, cela n'est pas l'enjeu de cette enquête publique, mais nous profitons de ce courrier pour rappeler que nous restons attentifs à tous les projets en cours ou à venir autour du cimetière et notamment à leurs mises en oeuvre. Nous craignons principalement les développements possibles sur la parcelle A192 et y seront particulièrement vigilants.

Vous remerciant par avance de l'intérêt que vous porterez à notre courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

P.O. Baptiste Prévost
Directeur adjoint CWGC – France Area
Charlotte Duszynski
Superviseur projet – en charge des questions d'urbanisme

Réponse du maître d'ouvrage :

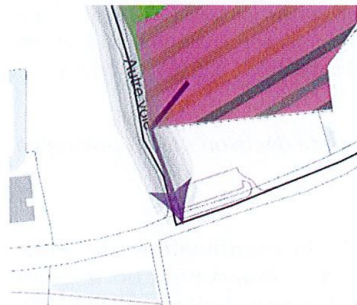
Sur les hauteurs de constructions aux abords de la servitude :

La CCHF confirme que la hauteur maximale autorisée des constructions à vocation de commerce et de loisirs sera de 10m dans l'îlot sud de la zone commerciale pour tenir compte des abords de la servitude.

Sur la voie d'accès au cimetière

La CCHF confirme que seuls les 100 premiers mètres de l'ancienne rue de la Chapelle pourraient servir de voie d'accès à l'îlot sud de la zone commerciale. Voie qui serait partagée pour l'accès au cimetière et à l'aire de covoiturage. Les 80 mètres restants seraient utilisés uniquement pour l'accès au cimetière. Aucune desserte de la zone n'a vocation à utiliser l'ancien Chemin de la Chapelle passant devant le cimetière.

Afin de préciser les éléments, il est proposé de compléter le plan de l'OAP avec la modification suivante (ajout d'une flèche sortant de la parcelle permettant de ne pas laisser penser que « l'autre voie » deviendrait une voie de desserte du projet) :



Sur le classement en zone N du cimetière, de la servitude et des espaces paysagers de la zone d'activités :

Ce n'est pas l'objet de l'enquête publique mais un classement futur, lors d'une prochaine révision, pourra être étudié.

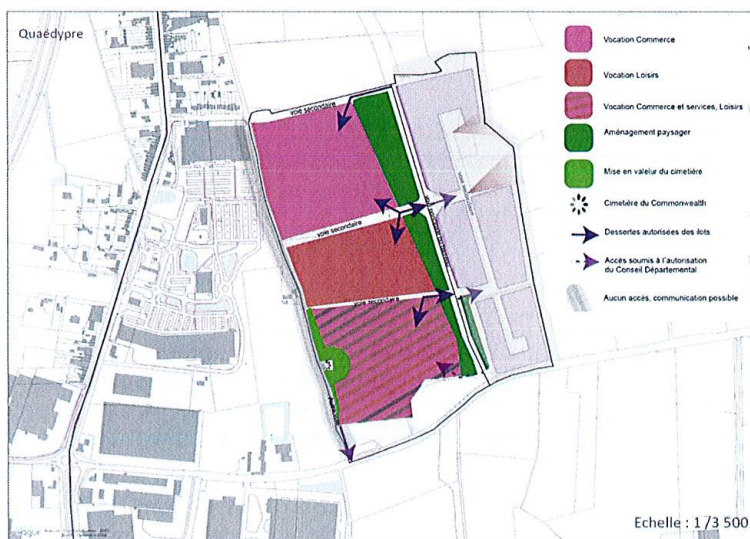
Sur l'aménagement de la parcelle A192 :

Comme le précise Mme DUSZYNSKI, ce n'est pas l'enjeu de l'enquête et cette parcelle est située en dehors de la zone de la Croix Rouge B. Cette parcelle est classée en zone UE du PLUi.

2) OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Desserte du site :

Le projet précise que la desserte unique du site sera assurée par la voie principale appelée barreau. Des voies secondaires seront dédiées à la desserte des îlots, conformément aux orientations précisées dans le schéma de l'OAP de la partie ouest reproduit ci-après



Ce schéma interdit les accès et communications possibles depuis et avec la zone commerciale voisine existante à l'ouest du site. Cette rupture, évoquée dans le document « Résumé non technique et notice de présentation de l'enquête publique – page 6 - » n'est pas argumentée, et elle n'est pas sans conséquences importantes sur les circulations de l'ensemble (existant et futur).

Le Commissaire Enquêteur souhaite que les motivations de cette décision soient précisées par le maître d'ouvrage.

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme l'indique la notice de présentation, l'objet de la modification du PLUi comprend notamment les modifications des conditions d'aménagement de la zone de la Croix Rouge B afin de tenir compte de l'évolution des orientations souhaitées par la CCHF.

Selon cette notice :

« Les nouvelles orientations de ce projet sont : une réduction de la partie dédiée aux commerces, une réorganisation des vocations des différents îlots, une plus grande autonomie entre le projet et la zone d'activité de la Croix Rouge ».

Le choix de cette orientation par la CCHF implique donc de concevoir un aménagement de la future zone qui puisse lui garantir une autonomie de fonctionnement et de desserte par rapport à la zone commerciale déjà existante. C'est pourquoi il est prévu donner au site une desserte qui lui soit propre de façon à garantir son autonomie par rapport à la zone voisine et de ne pas encourager la communication entre les deux zones.

Au sujet de la circulation sur la RD 916 (rue du Faubourg de Cassel), le Commissaire Enquêteur rappelle quelques unes des prescriptions édictées à l'article 6.2 Faubourg de Cassel de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale du 3 mai 2019 :

« Dans un délai de 2 ans suivant la notification du présent arrêté, la Communauté de Communes des Hauts de Flandre mène l'étude d'apaisement du Faubourg de Cassel, dont le but est de réduire le nombre de véhicules qui empruntent quotidiennement cet axe, et elle la présente à la population et aux communes de Bergues, Quaëdyne et Socx.

Elle réalisera ensuite les travaux retenus, dans un délai de 5 ans suivant la fin de l'étude. »

Le Commissaire Enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage précise :

- si l'étude d'apaisement du Faubourg de Cassel a pu être conduite dans les délais (au plus tard avant mars 2021) ?

- les modalités de concertation avec les populations concernées ?

- les procès verbaux correspondants ?

- si les travaux retenus seront terminés dans le délai prescrit soit au plus tard en mai 2026 ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est rappelé que l'Autorisation Environnementale n'est pas liée à la procédure de modification du PLUi en cours mais concerne le Permis d'Aménager.

L'article 1^{er} de l'autorisation environnementale du 3 mai 2019 le précise : « La première autorisation délivrée ayant été le permis d'aménager, c'est ce dernier qui porte l'évaluation environnementale au-delà des dispositions de la présente autorisation environnementale ».

Le dossier de demande d'autorisation environnementale IOTA prévoyait (page 336) que la mise en place du barreau de contournement serait accompagnée d'aménagement de la circulation :

- Interdiction +3.5 T sauf desserte locale par arrêté du maire du 17 novembre 2021 (annexe 2)
- Mesures de restriction du régime de vitesse de circulation (passage à 30 km/h) sur le Faubourg par arrêté du 9 décembre 2021 (annexe 3)
- Aménagement du fonctionnement des feux tricolores, opérationnel depuis fin novembre 2021

Ci-dessous plan extrait de la demande d'autorisation environnementale IOTA (page 337)

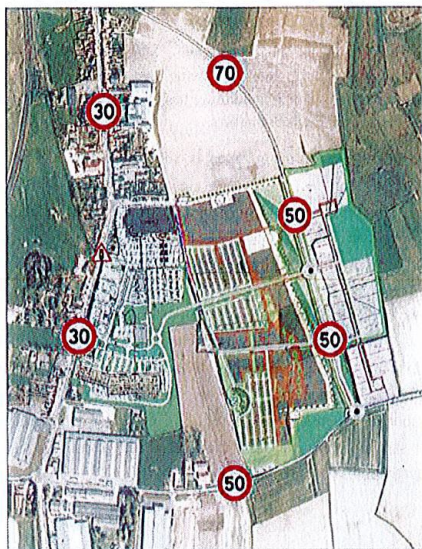


Figure 45 Modifications des vitesses de circulations autorisées

La date de mai 2026 est respectée pour ces points.

Cependant, la CCHF souhaite aller plus loin dans le réaménagement du Faubourg de Cassel. C'est pourquoi les études de maîtrise d'œuvre du réaménagement du Faubourg de Cassel ont débuté dès 2019 (marché de maîtrise d'œuvre n°2018-06 notifié le 7/12/2018).

La présentation de la phase AVP aux communes de Socx et Quaëdypre a eu lieu le 13 novembre 2019 (ci-joint compte rendu de réunion – annexe 4). Un représentant de l'association de riverains « Mieux Vivre au Faubourg » était présent.

La présentation de la phase PRO aux communes de Bergues, Quaëdypre et Socx a eu lieu le 16 novembre 2022 (ci-joint compte rendu de réunion – annexe 5). Lors de cette réunion a été évoquée avec le Département l'étude sur le giratoire RD110/RD916.

Malheureusement le Bureau d'études a, depuis, mis fin au marché le 14 février 2024. (ci-dessous courrier de renoncement au marché)



Artelia
Agence des Hauts-de-France
Bâtiment B
300, rue de Lille
59520 Marquette Lez Lille
Tel : +33 (0)3 20 33 57 75
Fax : +33 (0)3 20 33 57 60

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES HAUTS DE FLANDRE
A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE PRÉSIDENT
468 ROUTE DE LA COURONNE DE BIENHE
59380 BERGUES

INTER:
OBJET:
ATTENTION: LUDOVIC PAYEN

Le 14 février 2024

OBJET: MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE POUR L'AMÉNAGEMENT DU FAUBOURG DE CASSEL SUR LES
COMMUNES DE BERGUES, QUAEÛDYPRE ET SOCX
DEMANDE D'ARRÊT DU MARCHE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
LIBRAIRIE N° 18, 204, 075, 5159 Z

Monsieur le Président,

Nous sommes titulaires du contrat de maîtrise d'œuvre 2018-06 notifié le 07/12/2018.

Le programme de maîtrise d'œuvre prévoyait alors un démarrage des travaux courant deuxième semestre 2020.

Or les phases de conception se sont étalées sur plusieurs années et en l'état il n'y a pas eu de décision de lancer la phase de consultation des entreprises et les procédures administratives de permis d'aménager. Les travaux seraient prévus au mieux deuxième semestre 2024, soit 4 ans après ce que prévoyait le programme de maîtrise d'œuvre. De plus une phase de reprise du PPO serait nécessaire pour intégrer la modification du projet d'effacement des réseaux aériens.

Compte tenu de cette situation, laquelle impacte de façon significative les conditions initiales de notre offre, datée 30/10/2018 et l'équilibre financier du marché de maîtrise d'œuvre, nous sollicitons l'arrêt de notre marché à la fin de la phase PPO dans les conditions prévues à l'article 18 du CCAP.

Dans l'attente de votre décision.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sincères salutations.

Ludovic Payen
Directeur adjoint de l'Agence
ARTELIA Hauts-de-France



Par ailleurs, les communes de Quaëdypre et Socx ont fait effacer toutes les traversées de route électriques avec ENEDIS.

A ce jour, la CCHF doit relancer avec les Communes une mission de maîtrise d'œuvre ainsi que la coordination des travaux avec le Département et le SIECF (syndicat mixte devenu Territoire d'Energie Flandre) pour finaliser le réaménagement du Faubourg de Cassel.

- Le même arrêté préfectoral précise à son article 1^{er} : Le projet autorisé intègre : «
- un doublement de la RD 916 entre l'autoroute et le giratoire situé entre la RD 916 et la RD 110..... »

Le Commissaire Enquêteur souhaite que la CCHF précise :

- **qui est maître d'ouvrage de ces travaux ?**
- **s'ils sont financés et programmés ?**

Il est rappelé que l'Autorisation Environnementale n'est pas liée à la procédure de modification du PLUi en cours mais concerne le permis d'aménager.

L'article 1^{er} de l'autorisation environnementale du 3 mai 2019 le précise : « La première autorisation délivrée ayant été le permis d'aménager, c'est ce dernier qui

porte l'évaluation environnementale au-delà des dispositions de la présente autorisation environnementale ».

Le projet d'aménagement de la RD916 en amont du giratoire avec la RD110 prévoit dans le dossier de demande d'autorisation environnementale « un doublement de la RD916 entre l'autoroute et le giratoire avec le RD110 ».

Une étude dynamique de trafic au droit de l'échangeur a été lancée par le Département avec le bureau d'études VERDi.

Cette étude a permis de déterminer les aménagements nécessaires à la sécurisation de l'échangeur autoroutier c'est-à-dire :

- Un carrefour à feux au carrefour - bretelle Dunkerque vers Socx ou le Faubourg de Cassel avec la RD916
- Un carrefour en T avec une obligation de tourner à droite au niveau de la bretelle Lille vers le Faubourg de Cassel

Le Département ne souhaite donc pas de doublement de la RD916 en arrivée sur le giratoire existant RD916/RD110.

Les aménagements se situant pour partie sur le domaine de l'Etat, un dossier d'opportunité a été déposé par le Département auprès des services de la Direction Interdépartementale des Routes pour avis.

Le Département a rappelé que la création d'un feu tricolore au niveau du diffuseur sera de nature à améliorer le fonctionnement du giratoire RD110/RD916 par la création de créneaux temporels facilitant l'insertion à la fois sur la RD916 depuis la bretelle de sortie de l'A25 venant de Lille et sur le giratoire lui-même pour les véhicules venant de la RD110.

Fait à Bergues, le

Le Président de la CCHF
André FIGOUREUX



Stin
Fait à Dunkerque, le 16 ~~mai~~ 2025

[Signature]

Le Commissaire Enquêteur
Jean-Charles THIEULLET