

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^o: Jean-Charles THIEULLET

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Sommaire

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

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

pages 4 à 17

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

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

page 17

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

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 notification et l'avis des personnes publiques associées°:
- les pièces administratives°:
- la publicité et l'affichage°:
- le 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 retenu 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^o: 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'AUTOÉVALUATION NÉCESSAIRE À L'EXAMEN CAS PAR CAS

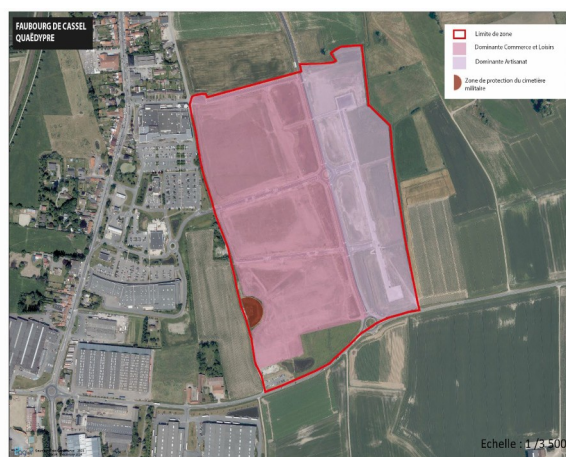
Ce document analyse les modifications contenues dans le projet de modification du PLUi et conclut que les impacts sur les enjeux environnementaux existants sur le territoire de la CCHF sont inexistantes. Il n'y a pas lieu de soumettre ce projet à une évaluation environnementale.

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

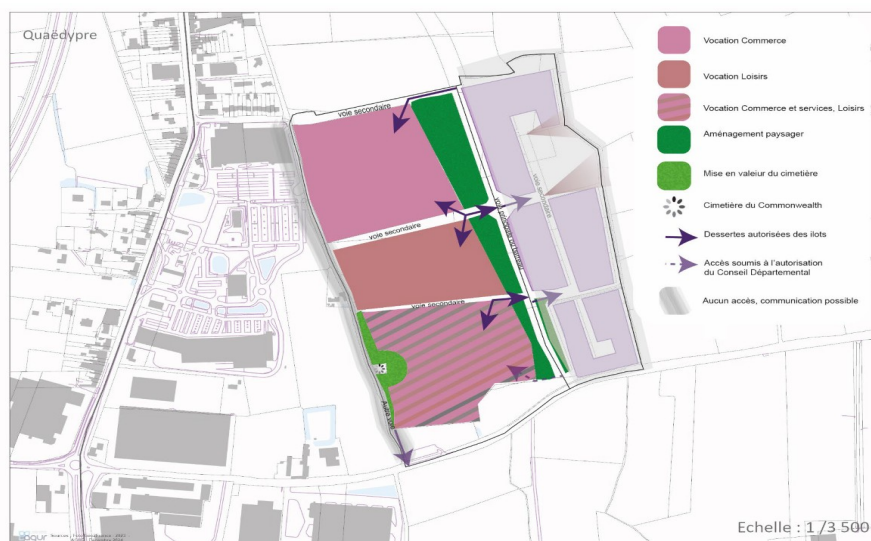
Les principes d'aménagement et programmation de cette partie OUEST sont précisés dans le document^o:

- les conditions préalables d'ouverture à l'urbanisation
- les orientations programmatiques
- les principes d'organisation spatiale
- les principes de desserte tous modes confondus et d'organisation du stationnement

Concernant la desserte du projet, il est affirmé que les accès à ces 3 îlots sont assurés depuis la voie principale de la desserte de la zone 1AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre, depuis la RD110, et par des voies secondaires de desserte.

- les orientations paysagères et écologiques et gestion des eaux pluviales
- les prescriptions relatives aux constructions
- l'assainissement et gestion des déchets ménagers
- la gestion économe de l'énergie et recours aux énergies renouvelables

PARTIE OUEST – SCHÉMA DES OAP



Il est à noter qu'au delà des orientations écrites précédentes, le schéma confirme une interdiction des accès et des communications avec la zone commerciale existante à l'ouest du site. Cette rupture, évoquée dans le document «^o Résumé non technique et notice de présentation de l'enquête publique – page 6 -^o» n'est pas argumentée, et elle n'est pas sans conséquences importantes sur les circulations de l'ensemble (existant et futur).

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 intégrant⁶:

- . 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, Quaëdypre et Socx.*

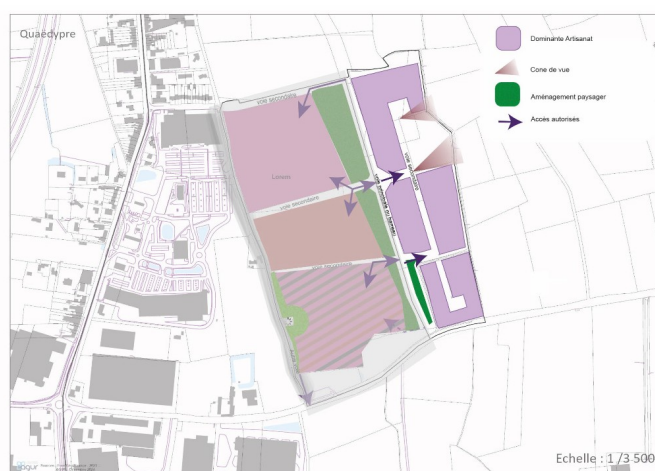
Ces manquements aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 3 mai 2019 sont l'objet de questions au maître d'ouvrage par le commissaire enquêteur dans son procès verbal de synthèse.

II – PARTIE EST – DOMINANTE ARTISANAT

Les principes d'aménagement et programmation de cette partie EST sont précisés dans le document°:

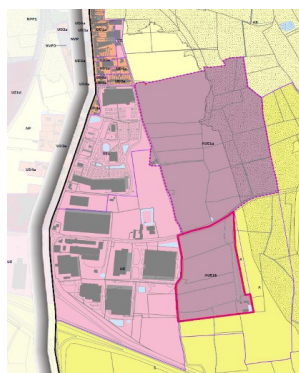
- les conditions préalables d'ouverture à l'urbanisation
- les orientations programmatiques
- les principes d'organisation spatiale
- les principes de desserte tous modes confondus et d'organisation du stationnement
- les orientations paysagères et écologiques et gestion des eaux pluviales
- les prescriptions relatives aux constructions
- l'assainissement et gestion des déchets ménagers
- la gestion économe de l'énergie et recours aux énergies renouvelables

PARTIE EST – SCHÉMA DES OAP

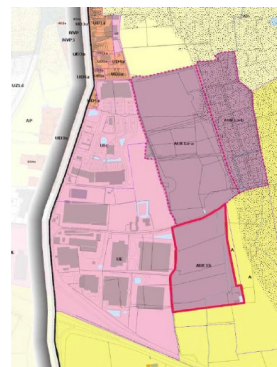


LE PLAN NUMÉRO 1 DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE QUAEDYPRE

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.

La suite des modifications du règlement concerne°:

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

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

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

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

- la modification des règles relatives au stationnement (article 6)

- la 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 – Quaëdypre : 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.

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 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 Quaedyre).

Deux registres étaient également disponibles^o:

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

2.3^o: Entretiens avant et pendant l' enquête^o:

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^o: Visite du site^o:

Pendant l'enquête, le Commissaire Enquêteur a revisité le site 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 Moeneclae°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) 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

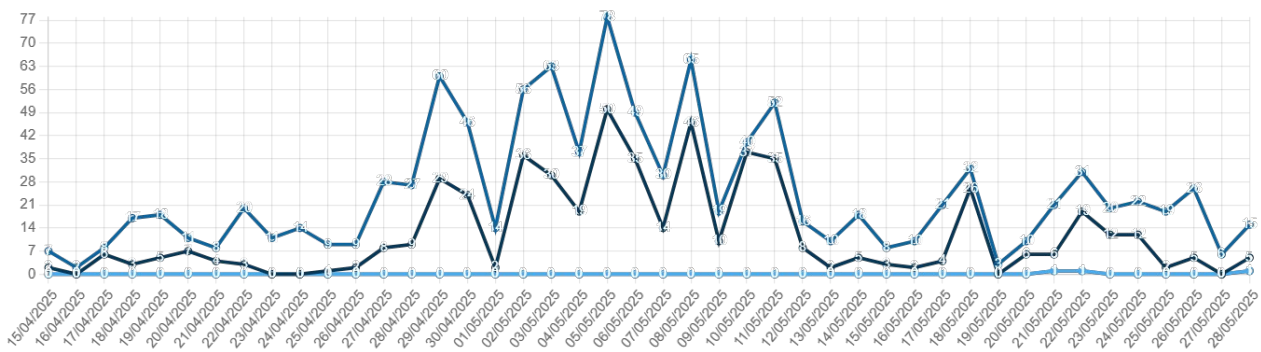
534 visiteurs°ont téléchargé au moins un des documents °de présentation soit 49.1% des visiteurs

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

2 contributions déposées sur le registre dématérialisé par le même requérant^o: BODENGHIEN Valentin Architecte (celebglin@hotmail.fr)^o 2 rue Constant Moeneclae^y 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



en bleu^o: nombre de visiteurs uniques

en noir^o: nombre de visiteurs ayant téléchargé au moins un document

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

2.9^o: Formalités de fin d'enquête^o:

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^o 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

Quatre contributions (dont 2 par le même requérant et portant sur le même sujet) ont été déposés sur le registre dématérialisé.

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 ».

^o

Le procès verbal de synthèse 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.

AVIS ET CONCLUSION MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Considérant l'objet de l'enquête développé à l'article 1.1 du rapport d'enquête (page 3),
- Considérant les modalités de désignation du commissaire enquêteur relatées à l'article[°]1.2 du rapport d'enquête (page 4) et le nécessaire remplacement du CE titulaire par son suppléant,
- Considérant les modalités d'organisation et de prescription de l'enquête publique relatées à l'article[°]1.3 du rapport d'enquête (page 4),
- Considérant la composition du dossier d'enquête détaillée à l'article 2.1 du rapport d'enquête (page 5) et l'analyse du CE (pages 6 à 14)[°]:
 - * le résumé non technique et la notice de présentation de l'enquête,
 - * le dossier de présentation de la modification du PLUi,
 - * la notification et l'avis des personnes publiques associées, et en particulier l'avis de la MRAE qui conclut que les impacts sur les enjeux environnementaux existants sur le territoire de la CCHF sont inexistantes et qu'il n'y a pas lieu de soumettre ce projet à une évaluation environnementale (page 13)
 - * les pièces administratives,
 - * la publicité et l'affichage,
 - * les registres d'enquête,
- Considérant les entretiens du Commissaire Enquêteur avec Monsieur PAGNERRE, Directeur Général Adjoint de la CCHF
- Considérant les visites du site effectuées par le Commissaire Enquêteur, pour apprécier les conditions de circulation des usagers et les liens avec la zone commerciale existante,
- Considérant les 4 permanences tenues par le Commissaire Enquêteur,
- Considérant les observations recueillies et le courrier reçu au cours des permanences du CE,
- Considérant les contributions recueillies dans le registre dématérialisé,
- Considérant le procès verbal de synthèse traitant de toutes ces observations et contributions reçues
- Considérant les questions posées par l'association L'HIRONDELLE DES FAUX BOURGS[°]:
- *s'agissant de l'interdiction d'artificialiser de nouvelles terres prévue par la loi climat et résilience[°]:*

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage faisant référence à l'article L 752-6-V.a) du Code du Commerce qui permet la délivrance d'autorisation d'exploitation commerciale dans des ensembles commerciaux dont la superficie est inférieure à 10000 mètres carrés et confirmant que les délibérations prises par la CCHF pour la vente des terrains prévoient une clause conditionnée à l'obtention pour chaque acquéreur d'un permis de construire définitif, purgé de tout retrait et recours, et valant AEC (autorisation d'exploitation commerciale) définitive.

- s'agissant de la nécessité de mettre en cohérence le PLUi avec une autorisation d'urbanisme illégale[°]:

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage confirmant que le permis d'aménager a été validé par jugement du 24 mars 2022 (n° 1904861 – Association L'HIRONDELLE DES FAUX BOURGS) et par jugement du 31 mars 2022 (n° 1906609 – Commune de BERGUES).

La modification du PLUi applicable permet de clarifier et de rendre compatible entre elles les règles, notamment l'articulation entre le PLUi actuel, le permis d'aménager et le PLU de QUAEDYPRE qui était opposable à la date de délivrance du permis d'aménager.

- s'agissant de l'opposition du Préfet à l'ouverture d'une zone de loisirs°:

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 ,

Le Maître d'Ouvrage répond°:

- que ce courrier n'avait pas vocation à être diffusé publiquement, et qu'il constitue un acte préparatoire à une prise de décision à l'aménagement de la zone,

Le Commissaire Enquêteur, à la relecture dudit courrier, n'est pas convaincu par ces réponses, ni sur la diffusion, ni sur la qualification d'acte préparatoire à une prise de décision.

Le Commissaire Enquêteur 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.

Le Maître d'Ouvrage répond que les observations figurant dans ce dossier, juridiquement contestables, sont devenues obsolètes puisque la position du Préfet concernant la zone de loisirs a évolué. Il rappelle les nombreux actes n'ayant pas fait l'objet d'avis défavorable des services de l'État°: permis d'aménager, autorisation environnementale, PLUi, modification du PLUi, délibérations du Conseil Communautaire de la CCHF actant la vente de terrains de l'îlot central. Ces différentes circonstances permettent de considérer que la position exprimée par Monsieur le Préfet du Nord dans son courrier du 19 décembre 2023 a été depuis abandonnée.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage confirmant que les exigences exprimées par Monsieur le Préfet du Nord dans son courrier du 19 décembre 2023 sont depuis abandonnées.

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

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui, après avoir recueilli l'avis favorable de Madame Rachel KIRZEWSKI, Architecte des Bâtiments de France (DRAC des Hauts de France), propose de retenir la modification soumise par Monsieur BODENGHIEN.

Considérant la contribution déposée par Madame Sylvie BRACHET (sylvie.brachet@laposte.net), 12 rue de la poterne 59380 BERGUES°:

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui ne partage pas la position subjective de Madame BRACHET.

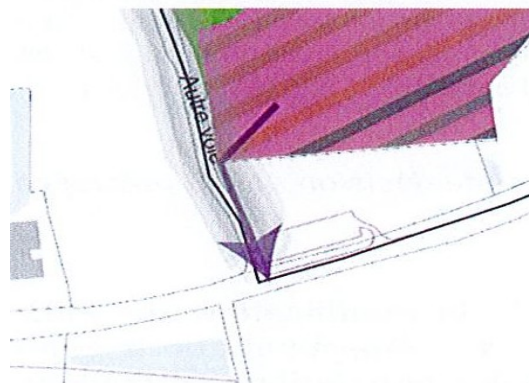
Considérant la contribution déposée par COMMONWEALTH WAR GRAVES°:

- sur les hauteurs de constructions aux abords de la servitude°:

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui confirme les dispositions retenues.

- sur la voie d'accès au cimetière°:

Le Maître d'Ouvrage confirme que qu'aucune desserte de la zone n'a vocation à utiliser l'ancien Chemin de la Chapelle passant devant le cimetière et propose de compléter le plan de l'OAP (projet ci dessous) en ajoutant une flèche sortant de la parcelle pour ne pas laisser supposer que « l'autre voie° » devienne une voie de desserte



Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui complétera les dispositions de l'OAP OUEST

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

Le Maître d'Ouvrage précise qu'un classement futur pourra être étudié lors d'une révision du PLUi.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

- sur l'aménagement de la parcelle A 192°:

Le Maître d'Ouvrage confirme que cette parcelle est hors périmètre de la zone objet de la présente enquête publique et est classée en zone UE du PLUi.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

- Considérant l'observation du Commissaire Enquêteur sur l'argumentation de l'interdiction des accès et des communications possibles depuis et avec la zone commerciale voisine existante à l'ouest du site°:

Le Maître d'Ouvrage confirme que son objectif n'est pas de procéder à l'extension de la zone commerciale existante mais d'aménager une nouvelle zone dédiée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales et de loisirs. Dans cette perspective, l'aménagement a été conçu pour garantir l'autonomie du site par rapport à la zone commerciale existante et donc d'éviter de créer des voies de liaison entre ces deux parties du territoire.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage mais rappelle qu'une voie de liaison a été réalisée et qu'elle est aujourd'hui largement empruntée. Le «°retour° à la situation antérieure°» aura vraisemblablement des incidences sur la circulation du Faubourg de Cassel.

- Considérant l'observation du Commissaire Enquêteur sur les conséquences de cette rupture sur la desserte (accès et sortie) de la zone commerciale voisine, la coupure risquant d'être incomprise par les usagers et aussi de provoquer la recrudescence des nuisances pour les habitants du Faubourg.°:

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

- dans quelles conditions (maîtrise d'ouvrage, procédures, accords nécessaires, actes administratifs....) seront prises les décisions nécessaires au rétablissement des conditions de desserte de la zone commerciale existante à partir de la RD 110°?

Le Maître d'Ouvrage confirme qu'un permis modificatif sera déposé pour modifier le projet initial, permis précédé d'un porter à connaissance des modifications et de leurs impacts à destination de l'autorité environnementale qui estimera si l'étude d'impact nécessite d'être modifiée.

Les actes liés à la circulation routière sont de la compétence du maire de QUAEDYPRE.

Le Commissaire Enquêteur prend acte des réponses du maître d'ouvrage.

- comment seront matérialisées ces ruptures de circulation (barrières, plots, talus, fossé, plantations.....)°?

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui précise que les modalités de matérialisation des ruptures de circulation seront proposées lors de l'élaboration du permis d'aménager modificatif.

- Considérant l'observation du Commissaire Enquêteur au sujet de la circulation sur la RD 916 (rue du Faubourg de Cassel) et des prescriptions édictées à l'article 6.2 Faubourg de Cassel - de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale du 3 mai 2019°:

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)°?

Après avoir rappelé que l'autorisation environnementale n'était pas liée à la procédure de modification du PLUi en cours mais concernait le permis d'aménager, le Maître d'Ouvrage rappelle les aménagements de la circulation sur le Faubourg de Cassel accompagnant l'autorisation environnementale du 3 mai 2019°: interdiction de plus de 3,5 T, vitesse limitée à 30 km/h, aménagement du fonctionnement de feux tricolores.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage mais exprime ses doutes sur les modalités du fonctionnement des feux tricolores dont l'usager peut douter de la nécessité.

Le Commissaire Enquêteur prend acte que les études du réaménagement du Faubourg de Cassel ont débuté dès 2019.

- les modalités de concertation avec les populations concernées et les°procès verbaux correspondants°?

Le Maître d'Ouvrage confirme que l'AVP a été présenté aux communes de SOCX et QUAEDYPRE le 13 novembre 2019. La phase PRO a été présentée aux communes de BERGUES, QUAEDYPRE et SOCX le 16 novembre 2022. L'étude a été interrompue par le renoncement du bureau d'études au marché le 14 février 2024.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage

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

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui doit relancer la mission de maîtrise d'œuvre mais ne s'engage pas sur la réalisation des travaux.

- Considérant l'observation du Commissaire Enquêteur - au sujet du 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°?

Après avoir rappelé que l'autorisation environnementale n'était pas liée à la procédure de modification du PLUi en cours mais concernait le permis d'aménager, le Maître d'Ouvrage confirme que le projet d'aménagement de la RD 916 en amont du giratoire avec le RD 110 prévoyait le doublement de ce tronçon. Prenant en compte d'autres solutions (carrefour en feux et à T), le Département a abandonné la décision initiale de doublement. Les aménagement se situant pour partie sur le domaine de l'État, un dossier d'opportunité a été déposé par le Département auprès des services de la Direction Interdépartementale des Routes pour avis.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui n'apporte aucune information sur le financement et la programmation des travaux.

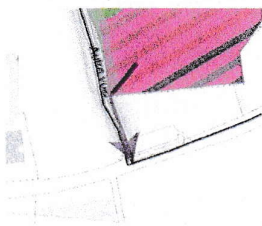
En conclusion ,

je recommande au responsable du projet :

- de prendre toutes les dispositions nécessaires au réaménagement du Faubourg de Cassel avant la rupture des liaisons entre la zone commerciale existante et le site de la Croix Rouge B, et le « retour à la situation antérieure » avant mise en service du barreau de contournement,
- de veiller à ce que les travaux de réaménagement de la RD 916 en amont du giratoire avec le RD 110 soient concomitants,

j'émetts un AVIS FAVORABLE à la demande de modification DE DROIT COMMUN n°3 du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE de QUAËDYPRE présentée par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES HAUTS DE FLANDRE, assorti des réserves suivantes :

- modifier la hauteur maximale de 10 à 12 mètres pour les constructions commerciales dans l'îlot Nord de la zone commerciale,
- compléter le schéma de l'OAP OUEST par l'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,



Fait à Dunkerque, le 16 mai 2025

**Le Commissaire Enquêteur
Jean-Charles THIEULLET**