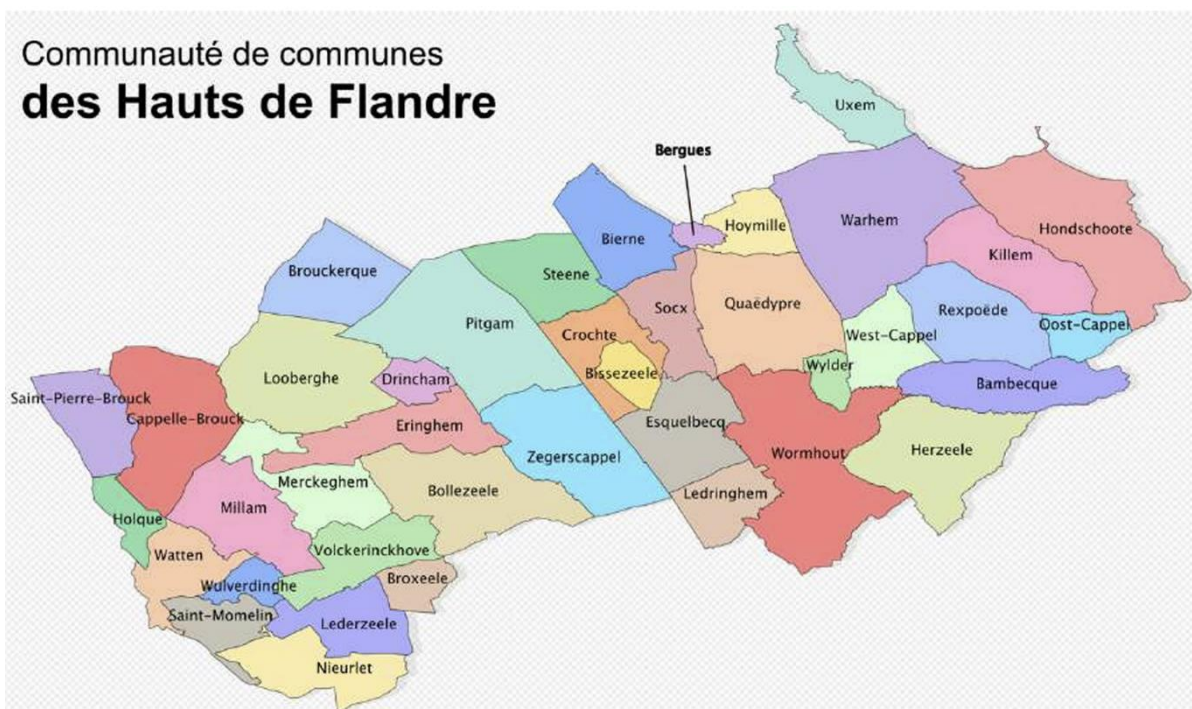




COMMUNAUTE DE COMMUNES DES HAUTS DE FLANDRE

PROCEDURE DE MODIFICATION n°4 DU PLUi

Communauté de communes
des Hauts de Flandre



ENQUETE PUBLIQUE DU 8 SEPTEMBRE AU 7 OCTOBRE 2025

CCHF : Arrêté du Président du 10/07/2025
Tribunal Administratif de Lille : Décision du 28/02/2025
Commissaire enquêteur titulaire désigné : Mr Patrice Gillio
Commissaire enquêteur suppléant désigné : Mr Michel Duvet
Siège de l'enquête : Siège de la CCHF à Bergues

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Document 2/2

SOMMAIRE

LEXIQUE	page 3
1 - PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION	page 4
2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	page 4
3 - BILAN DE LA PARTICIPATION	page 6
4 – LE MEMOIRE EN REPONSE	page 7
5 – CONCLUSIONS ET AVIS	page 8

LEXIQUE (non exhaustif)

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

CCHF : Communauté de Communes des Hauts de Flandre

CC : Conseil Communautaire

DRAC : Direction Régionale de l'Architecture et du Patrimoine

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

ENAF : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

ERC : Éviter Réduire Compenser

MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

AE : Autorité Environnementale

CGPPP : Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

CRPA : Code des Relations entre le Public et l'Administration

CU : Code de l'Urbanisme

CE : Code de l'Environnement

CE : Commissaire Enquêteur

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

RNU : Règlement National d'Urbanisme

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PPA : Personnes Publiques Associées

OAP : Opération d'Aménagement Programmée

CC : Conseil Communautaire

1 - PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

La totalité des 40 communes composantes de la CCHF est impactée par cette modification qui porte essentiellement sur :

- Des corrections d'erreurs matérielles ;
- Des évolutions du règlement ;
- Des évolutions de la liste des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale ;
- Des évolutions des OAP ;
- Une évolution des Plans de zonage n°1 ;
- Une évolution des Plans du patrimoine n°2.

Ces corrections et évolutions sont largement détaillées dans le dossier soumis à enquête et reprises dans le rapport.

Les procédures de révision et de révision simplifiée ne sont pas les procédures à mettre en œuvre. La procédure de modification de droit commun s'avère être la procédure à mettre en œuvre pour modifier le PLUi approuvé en juillet 2022.

Il est également intégré, dans cette procédure de modification de droit commun, la correction d'erreurs matérielles qui auraient pu faire l'objet de procédures de modification simplifiée.

Au regard de la description des modifications contenues dans le projet, les impacts sur les enjeux environnementaux existants sur le territoire de la CCHF ne sont pas notables.

Par conséquent et au vu de ces éléments et des critères de l'annexe II de l'examen au cas par cas, le projet de modification envisagé n'a pas d'incidence notable sur l'environnement. Ceci a été confirmé par l'avis conforme n°2025-8643 de la MRAe en date du 15 avril 2025 qui ne soumet pas à évaluation environnementale la procédure de modification n°4 du PLUi.

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Par décision N°E25000022/59 du 28/02/2025 de Mr le Président du TA de Lille, Mr Patrice GILLIO a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur et Mr Michel Duvet en qualité de Commissaire Enquêteur Suppléant.

D'un commun accord entre le commissaire enquêteur titulaire et la Direction Générale adjointe de la CCHF en charge de l'urbanisme il a été décidé de tenir 5 permanences. Le créneau de la contribution publique a été positionné du lundi 08 septembre au mardi 07 octobre 2025, soit pendant 30 jours consécutifs. Le siège de l'enquête a été fixé au siège de la CCHF, 468 rue de la Couronne de Bierne 59380 Bergues.

Les permanences du CE ont été fixées comme suit :

DATE	LIEUX	HORAIRES DES PERMANENCES
Lundi 8 septembre 2025	BERGUES (siège CCHF)	9h-12h
Vendredi 19 septembre 2025	HONDSCHOOTE (Mairie)	9h-12h
Mercredi 24 septembre 2025	WORMHOUT (Mairie)	9h-12h
Mercredi 1 ^{er} octobre 2025	WATTEN (Mairie)	14h-17h
Mardi 7 octobre 2025	BERGUES (siège CCHF)	14h-17h

Le dossier soumis à l'enquête a été composé comme suit :

- Les délibérations et arrêtés concernant la modification du PLUi ;
- Le projet de modification du plan local d'urbanisme intercommunal, comprenant :
 - o La note de présentation,
 - o L'autoévaluation nécessaire à l'examen au cas par cas,
 - o Les pièces du PLUI modifiées :
 - Règlement écrit – Partie 1 et 2
 - Orientations d'aménagement et de programmation
 - Emplacements réservés
 - Recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Règlement graphique – Planche 1 : communes de Bambecque, Bierne, Bissezeele, Brouckerque, Cappellebrouck, Crochte, Eringhem, Esquelbecq, Herzeele, Hoymille, Killem, Ledringhem, Looberghe, Millam, Nieurlet, Saint-Momelin, Saint-Pierrebrouck, Steene, Uxem, Warhem, Watten, Wormhout
 - Règlement graphique – Planche 2 : communes de Herzeele et Wormhout
- les courriers de notification et les avis émis par les personnes publiques associées ;
- L'avis conforme de l'autorité environnementale ;
- Un document reprenant les textes qui régissent l'enquête publique ;
- La copie de l'avis et des publicités ;

La préparation de l'enquête s'est déroulée comme suit :

Le 25 février 2025 : Prise de contact du TA pour proposition de l'enquête.

Le 26 février 2025 : Réception du RNT et acceptation de l'enquête.

Le 28 février 2025 : Décision de nomination du CE par Mr le Président du TA de Lille.

Le 12 juin 2025 : Réunion de présentation détaillée du projet à la CCHF.

Le 10 juillet 2025 : Réception de l'arrêté d'enquête et de la totalité des pièces du dossier.

Le 31 juillet 2025 : Signature des registres papiers.

Le 25 août 2025 : Contrôle de l'affichage et visite des principaux lieux concernés.

Le 28 août 2025 : Formation du CE au registre dématérialisé.

Du 08 septembre au 07 octobre 2025 : Déroulement de la contribution publique, permanences du CE.

Le 08 octobre 2025 : Réunion CCHF-AGUR examen des premiers registres

Le 10 octobre 2025 : collecte des derniers registres

Le 31 octobre 2025 : remise du rapport et ces conclusions et avis.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux locaux ci-après :

- Voix du Nord les 20 août et 10 septembre 2025.
- Journal des Flandres les 20 août et 10 septembre 2025.

Cet avis a également été affiché dans les 40 mairies de la CCHF et au siège de la CCHF et publié par tout autre procédé en usage sur le territoire communautaire. Ces publicités seront certifiées par les maires des communes de la CCHF et le Président de la CCHF. Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier d'enquête avant son ouverture.

3 - BILAN DE LA PARTICIPATION

Tel qu'il en ressort des statistiques de fréquentation issues du site dématérialisé, on dénombre un grand nombre de visiteurs (**2792**) avant et pendant la durée de l'enquête, avec des pointes au cours des week-end de milieu d'enquête.

Les téléchargements de documents ont également été importants (**1940**).

Au total **66** contributions, par différents moyens, ont été relevées.



Dans leur ensemble, il est à remarquer que les contributions, ne portent pas essentiellement sur les modifications initiales envisagées par la CCHF, objet de la présente enquête. Celles-ci n'ont pas fait l'objet de remarques précises ni d'une forme de rejet.

La majorité des contributions relevées concerne des demandes de changement de destination, d'aménagement, d'extension ou de construction sur des parcelles ayant perdu leur vocation agricole au travers de modifications de zonage. Ces demandes, traduisant une évolution significative du territoire en matière de demande de logements, ne sont pas toujours possibles à satisfaire dans le cadre d'une simple modification et nécessiteront d'être réétudiées dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi à engager à court terme pour répondre à cette évolution et à ces besoins largement exprimés.

4- LE MEMOIRE EN REPONSE

Celui-ci est parvenu au CE le 16 octobre 2025 il répond aux **66** contributions au travers de réponses individuelles, telles que souhaitées par le CE, ainsi qu'aux réponses aux PPA.

Le mémoire en réponse est repris en intégralité dans le rapport. Les réponses de la CCHF dans leur globalité sont claires et motivées, les commentaires du CE sont exprimés dans la suite, pour chaque contribution.

Les contributions méritant une réponse plus positive sont reprises ci-après avec le commentaire du CE.

Contribution n°1. *La demande de Mr Denoyelle concerne une parcelle du fonds de son unité foncière située en agglomération de Bierne. Cette parcelle anciennement bâtie, est aujourd'hui en friche et supporte des déchets de ruine, elle n'a visiblement aucune vocation agricole, et est classée en zone NPT. Il y aurait lieu d'engager un examen approfondi de ce type de situation afin de permettre à Mr Denoyelle d'améliorer son habitat sans impacter la zone agricole. Une solution plus positive peut être trouvée en engageant une procédure de révision du PLUi.*

Contribution n°2. *La CCHF est favorable à la demande de Mme Lesage, en précisant cependant qu'elle ne peut pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. Il faut donc que l'engagement d'une procédure de révision soit étudiée par la CCHF. Par ailleurs la réponse au sujet de la servitude latérale d'accès n'a pas été apportée, il y aurait lieu de compléter cette réponse à Mme Lesage.*

Contribution n°5. *La contribution de Mr Lesant n'est pas détaillée dans la réponse apportée par la CCHF, elle concerne la création d'une liaison piétonne entre le village de Steene et le Château de Steenbourg. Cet aménagement ressort des compétences du gestionnaire de la voirie concernée (RD Département du Nord) si elle se situe hors agglomération, il semble cependant y avoir une situation d'insécurité sur cet itinéraire, il paraîtrait opportun d'engager une concertation avec les collectivités concernées afin d'étudier cette situation en concertation avec les collectivités concernées. Le développement touristique de ce secteur de la commune devrait augmenter la fréquentation des piétons.*

Contribution n°20. *La demande de Mr Zwertvaeger est récurrente et déjà bien connue. Le projet de Mz Zwertvaeger doit être présenté devant les autorités locales compétentes, il ne ressort pas d'une instruction dans le cadre du PLUi.*

Contribution n°22. *la réponse apportée par la CCHF parait incomplète il s'agit d'une petite parcelle à l'extrémité de l'unité foncière de Mr Ourdouillie qui n'a jamais été en culture et qui constitue le jardin d'agrément de la famille. Un classement autre qu'en zone agricole comme certaines parcelles voisines serait approprié, et permettrait une extension de l'habitat.*

Contribution n°46. *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse négative de la CCHF. Néanmoins cette situation mériterait un examen plus attentif. Ce groupe d'habitations très proche du village et situé Zone Agricole pourrait obtenir un classement permettant des extensions réduites (de par la taille des parcelles) d'habitations sans pour autant nuire à l'environnement agricole des lieux. Les parcelles étant extrêmement réduites rendent difficile l'adjonction d'un simple garage, la servitude de passage par le contournement de l'ilôt d'habitation peut s'avérer utile. La parcelle voisine est quant à elle démesurée et peut se permettre des extensions de surfaces conséquentes. La mise en révision du PLUi permettrait de trouver une solution.*

Les autres contributions ont pour la plupart reçues une réponse positive de la CCHF hormis les demandes relevant d'une autre procédure qu'une simple modification du PLUi.

5 - CONCLUSIONS ET AVIS

Le commissaire enquêteur rappelle son rôle consultatif visant, après analyse objective du projet de modification du PLUi et des contributions du public, à émettre son point de vue et donner un avis global.

Après analyse du projet, du dossier, des contributions du public et des réponses apportées par la CCHF, le commissaire enquêteur constate que :

- La CCHF a bien la compétence urbanisme et particulièrement l'élaboration et la gestion du PLUi.
- Le dossier soumis à enquête publique est conforme aux textes qui la régit.
- Le projet n'est pas soumis à autorisation environnementale suivant l'avis de la MRAe.
- Les Personnes Publiques Associées n'ont pas émis d'avis défavorable ou n'ont pas répondu.
- Le public s'est très largement manifesté, 6 à 7 visiteurs par permanence.
- Les observations recueillies ne concernent pas les modifications initiales proposées par la CCHF. Aucune modification n'a été contestée.
- Les observations recueillies concernent pour l'essentiel des intérêts personnels
- La majorité des contributions relevées concerne : des demandes de changement de destination, d'aménagement, d'extension ou de construction, des modifications de zonage relatives aux parcelles ayant perdu leur vocation agricole. Ces demandes, traduisant une évolution significative du territoire en matière de besoin de logements, ne sont pas toujours possibles à satisfaire dans le cadre d'une modification et nécessiteront d'étudier une révision du PLUi à court terme pour répondre à cette évolution.

- Qu'aucune contribution ne traduit une opposition manifeste au projet de modification.
- La totalité du territoire concerné (40 communes) a été couvert par les mesures de publicité, le citoyen pouvait s'exprimer avec une proximité acceptable de son lieu de résidence.
- Les réponses apportées au procès-verbal de synthèse répondent en majeure partie aux observations recueillies. 39 contributions ont reçu des réponses positives, 8 contributions ont reçu des réponses négatives, 13 contributions ont reçu des réponses neutres ou ne nécessitant pas de réponse, une dizaine de contributions étaient des doublons.
- Les réponses aux contributeurs nécessitant des précisions et relevées dans le rapport.
- 6 erreurs matérielles supplémentaires ont été détectées en cours d'enquête.
- Les modifications à prendre en compte ne modifient pas l'économie générale du PLUi.
- Les modifications n'impacteront ni l'activité agricole ni l'environnement.

En conclusion, considérant le projet de modification simplifiée présenté à l'enquête et sa conformité avec les textes en application et la large participation citoyenne constatée.

N'ayant constaté aucune opposition au projet au cours de la contribution publique.

Ayant relevé une forte demande d'adaptations en vue de faciliter les projets de développement de l'habitat destiné à la location et l'hébergement de tourisme et de loisirs.

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** au projet de modification N° 4 du PLUi de la CCHF assorti de la réserve suivante :

- Intégration dans la délibération d'approbation du projet, de la rectification des 6 erreurs matérielles relevées en cours d'enquête.

Le commissaire enquêteur émet les recommandations suivantes :

- Engager à court terme une révision du PLUi permettant de prendre en considération l'évolution du territoire en matière de logements et d'hébergement.
- Apporter plus de précision à certaines contributions restées vagues, pour permettre aux demandeurs de prendre des décisions concernant leur projet.

Grand-Fort-Philippe, le 30 octobre 2025

Le Commissaire Enquêteur,



Patrice GILLIO.