



Communauté de Communes

Flandre
Intérieure

Bilan concertation entreprises

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLUIH du Conseil
communautaire en date du 27 janvier 2020

Signé par : Valentin BELLEVAL
Date : 24/02/2020
Qualité : Vice-Président URBANISME



Contexte

Engagée dans un projet de territoire, le développement économique constitue un axe politique prioritaire et majeur de la CCFI. Le maintien de l'activité et de l'emploi sur le territoire est donc un enjeu primordial pour accéder aux objectifs de création de 1000 emplois dans les 10 ans.

La population (103 153 habitants) est concentrée principalement sur Hazebrouck, Bailleul, Nieppe et Steenvoorde. Les autres communes ont moins de 4000 habitants. La croissance annuelle entre 2009 et 2014 est de 1.9%, elle est de 1% en Région Hauts de France.

Le tissu économique se caractérise par une forte présence de l'agriculture (78% du territoire), la présence de 5057 établissements représentant 19 043 salariés (source INSEE)

Sur la zone d'emploi, le secteur de l'industrie et des services représente 1160 établissements et 8330 salariés

A noter la prédominance du secteur agroalimentaire, notamment avec des industries de transformation

- Bonduelle, implantation historique à Renescure
- Blédina à Steenvoorde
- Brasserie saint sylvestre à Saint-Sylvestre-Cappel
- Danone à Bailleul
- United Biscuits Industries à Nieppe
- Lionor à Steenbecque ...

Le second secteur est celui de la sous-traitance industrielle (métallerie, mécanique, fabrication de machines et équipements) qui permet de créer les conditions à la constitution de l'écosystème industrielle.

Il s'agit de prendre en compte un facteur caractéristique de la Flandre intérieure :

- Les entreprises les plus pourvoyeuses d'emplois sont situées hors zone d'activités
- Un large tissu de PME sont installées historiquement hors zone d'activités, elles représentent un dynamisme important en termes d'emplois et d'activités sur l'ensemble du territoire.

Peu de foncier disponible à court terme – 10 hectares

Peu de foncier disponible en zone d'activités

La Communauté de Communes dispose de la compétence « développement économique », à ce titre elle aménage et développe une offre de zone d'activités communautaire venant compléter l'offre existante.

Comme le montre le diagnostic territorial, le territoire est confronté à une pénurie d'offre foncière adaptée aux besoins de l'entreprise (à la date de l'arrêt projet il reste 2 parcelles sur la zone du Peckel à Hardifort, 1 sur la zone de Callicanes à Godewaersvelde, une zone est en cours d'aménagement à Steenvoorde, soit 10 hectares de disponible dont la commercialisation a débuté en septembre 2018). Cette faible disponibilité foncière commercialisable entrave la compétitivité du territoire.

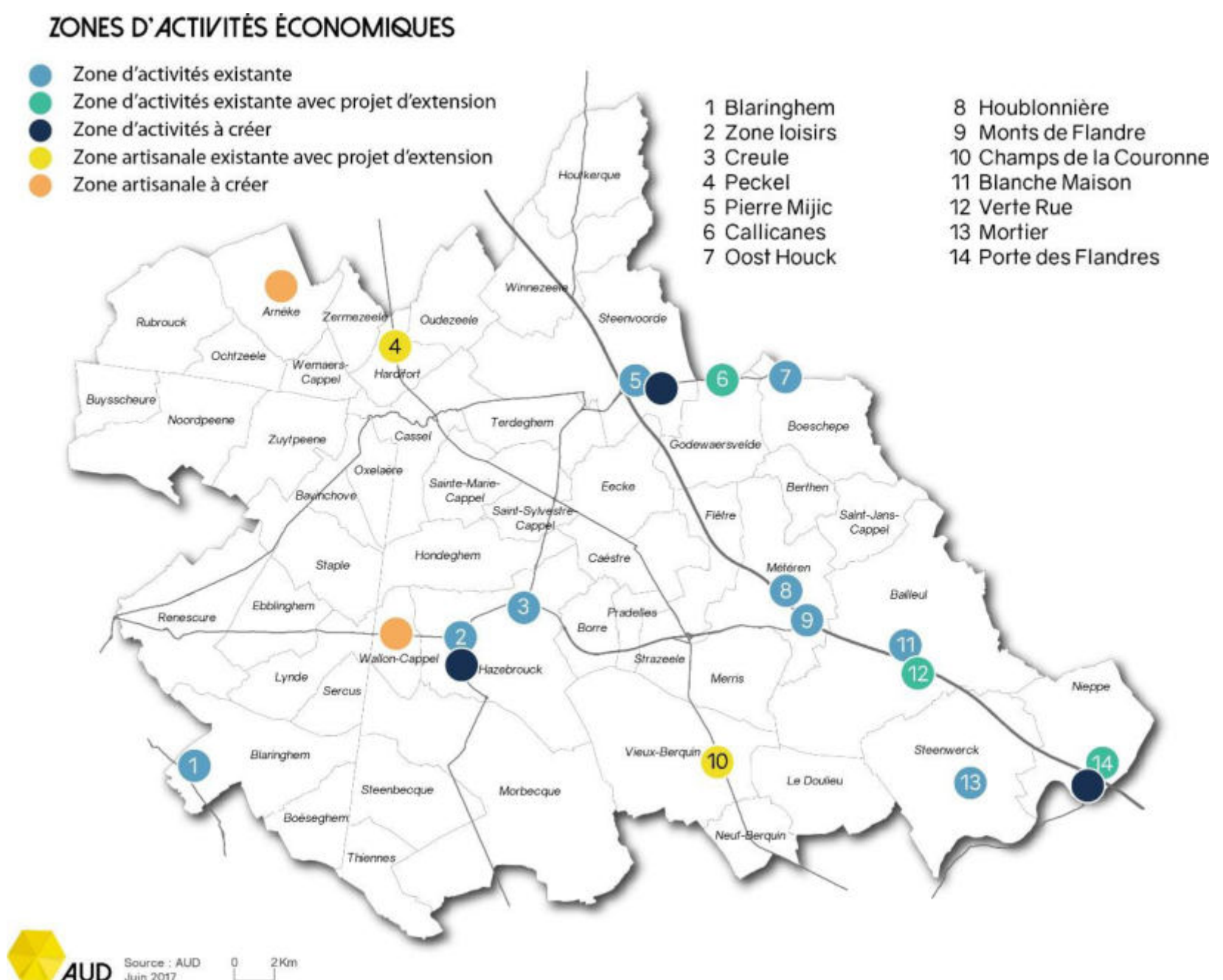
Ci-dessous - Opportunités foncières restantes à la date d'arrêt projet



Pour répondre à ce manque de foncier la CCFI propose dans le cadre du PLUi-H d'aménager une offre nouvelle en foncier d'activités représentant 120 à 150 hectares, anticipant les demandes des entreprises déjà implantées sur le territoire et permettant d'attirer les entreprises exogènes

Pour accueillir et maintenir les entreprises, le choix a été fait de créer des zones qui se différencient de manière suivante :

- Les zones d'activités économiques, de plus de 5 hectares et d'intérêt communautaire, elles sont situées le long de l'axe A25. (Steenvoorde, Nieppe)
- Les zones artisanales, de moins de 5 hectares, connectées au tissu urbain (Hardifort, Walon-cappel, Arneke, Vieux-Berquin et le cas particulier de Saint- Sylvestre-Cappel qui sera à destination d'un unique porteur privé)



Cette stratégie d'accueil d'entreprises est importante pour le territoire mais possède quelques inconvénients pour les entreprises du territoire qui veulent se développer :

- coûts pour les entrepreneurs (prix d'acquisition terrain, construction)
- nécessité de s'adapter au secteur géographique (pour l'entreprise, les salariés)
- génère des friches et donc des problématiques d'aménagement du territoire

La stratégie est ainsi complétée par une démarche de recensement des besoins en foncier des entreprises afin de permettre l'évolution des établissements déjà présents sur le territoire.

Objectif

Permettre l'accueil et l'évolution d'entreprises

En matière de développement économique et en complément de la création de zones d'activités, une démarche innovante a été mise en place par l'intercommunalité. Cette démarche pro-active consiste avec l'aide des communes à recenser les entreprises du territoire qui se situent hors périmètre de zones d'activités et qui ont des besoins de développement. La connaissance fine de leurs projets permet d'apporter des solutions et de définir un zonage et un règlement adapté permettant de faire face à des contraintes techniques qui limitent les possibilités d'extensions dans les documents d'urbanisme existants.

Il s'agit de prévoir des capacités de construction, agrandissement, réhabilitation suffisantes pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière de développement économique auprès des acteurs qui font vivre et qui constituent une source d'emploi importante pour le territoire.

Soucieux de trouver un équilibre entre le développement économique et la préservation du tissu agricole (76% du territoire), cette démarche en amont des projets, présente les avantages d'offrir la possibilité aux entreprises de continuer leur développement malgré une offre de zone d'activités saturée sur le territoire de la CCFI. La démarche présente également d'autres avantages, ceux de limiter la consommation foncière à vocation économique en adaptant précisément l'évolution du document aux besoins réels. La consommation foncière pour les entreprises du territoire voulant s'agrandir, et de limiter la création de friche industrielle liée au déménagement d'entreprises.

De plus, intérêt d'avoir une vision sur les perspectives des entreprises du territoire et ainsi mieux anticiper l'accompagnement de la collectivité.

Méthodologie

A ce titre, la CCFI a sollicité les communes pour effectuer un repérage des projets de développement des entreprises de leurs communes.

Les rendez-vous individuels ont permis d'aborder des sujets

Problématiques observées

Les différents rendez-vous ont permis d'identifier d'autres problématiques potentiellement bloquantes pour les entreprises, telles que :

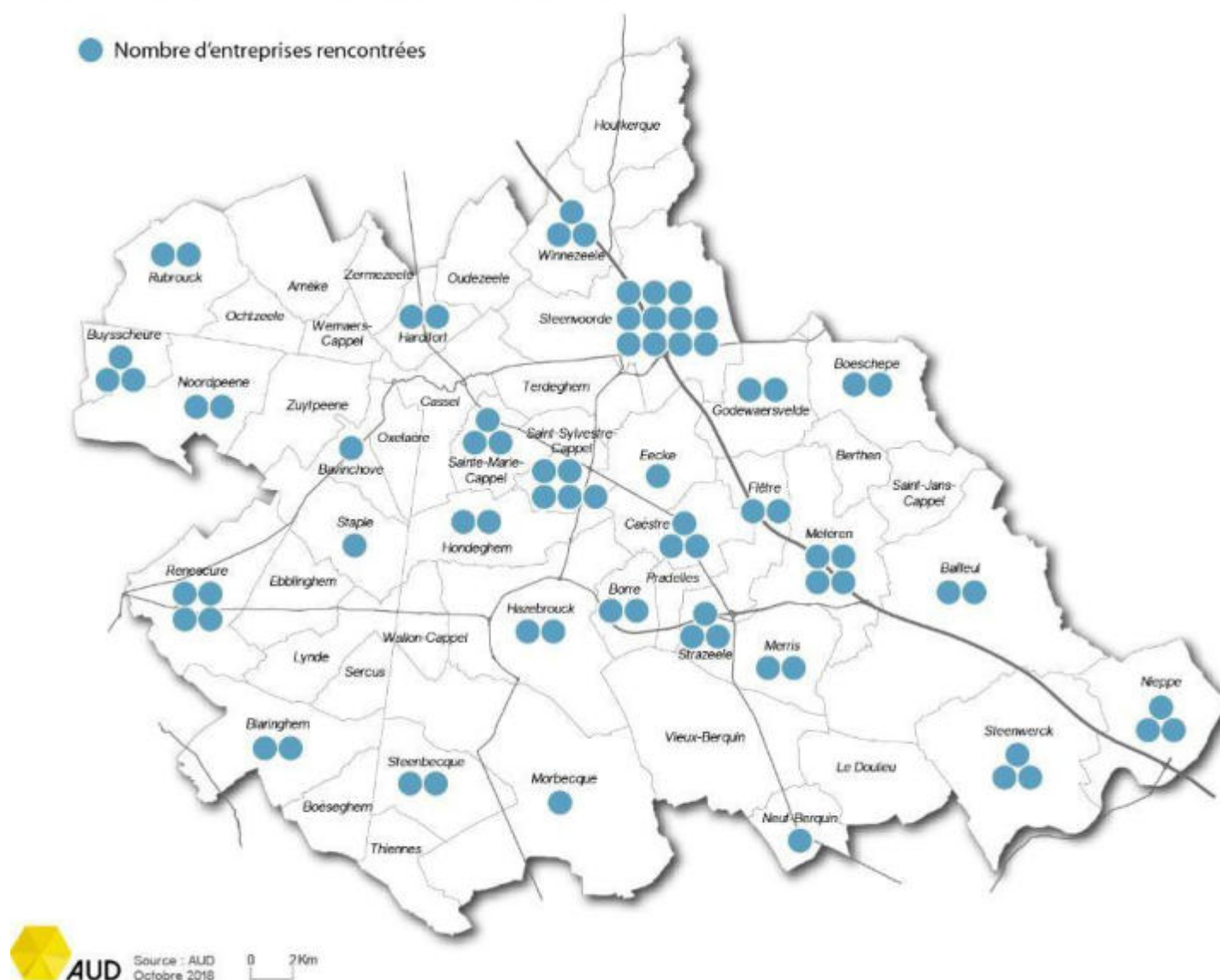
- Les réglementations techniques sur :
 - Les hauteurs de construction, afin de permettre l'installation de pont roulant qui nécessite une hauteur minimale de 10 mètres, optimiser l'acquisition d'un transstockeur (dispositif de stockage automatisé qui permet de ranger des colis ou palettes souvent à grande hauteur) qui nécessite 8 mètres et plus
 - Implantation des bâtiments
 - Les reculs par rapport aux voiries, aux limites séparatives
- L'accompagnement pour la pré-instruction des permis de construire. Est proposé à l'entrepreneur qui le souhaite, en amont du dépôt de permis de construire, de rencontrer le service de l'instruction du droit des sols afin d'analyser le dossier et ajuster certains documents si nécessaire.
- Les difficultés liées au recrutement (mise en relation avec la *plateforme proche emploi*)
- Les possibilités d'aides financières aux entreprises pour leur développement
- Le devenir des entreprises quand les capacités de productions et/ou de stockage ont atteint le maximum de la surface disponible, notamment quand il y a création de gros engins (comme l'entreprise DOWNS produit des machines agricoles) ou l'activité de production demande beaucoup de surface de stockage pour la logistique et le flux de marchandise (notamment dans le conditionnement de légume (exemple de VERPOM, LECOUFFE, ASSEMAN))

Résultat – synthèse

Quelques chiffres :

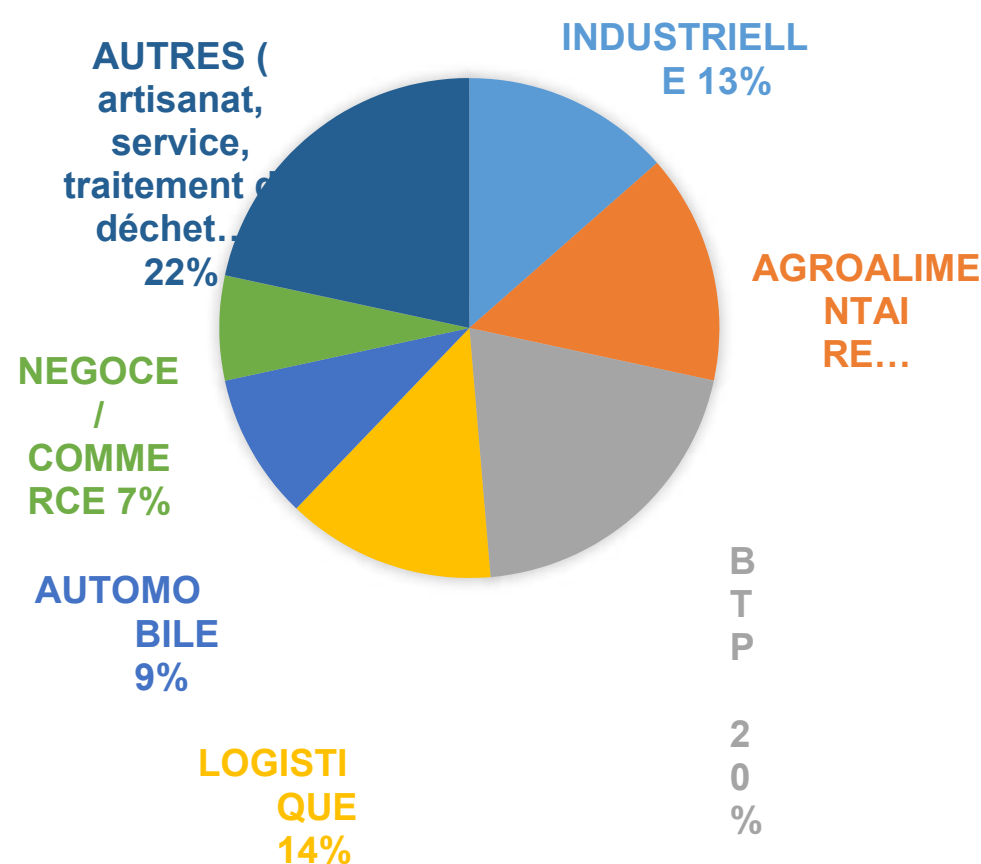
79 entreprises sollicitées dans **31** communes de la CCFI.

PLUI DE LA CCFI - CONCERTATION AVEC LES ENTREPRISES

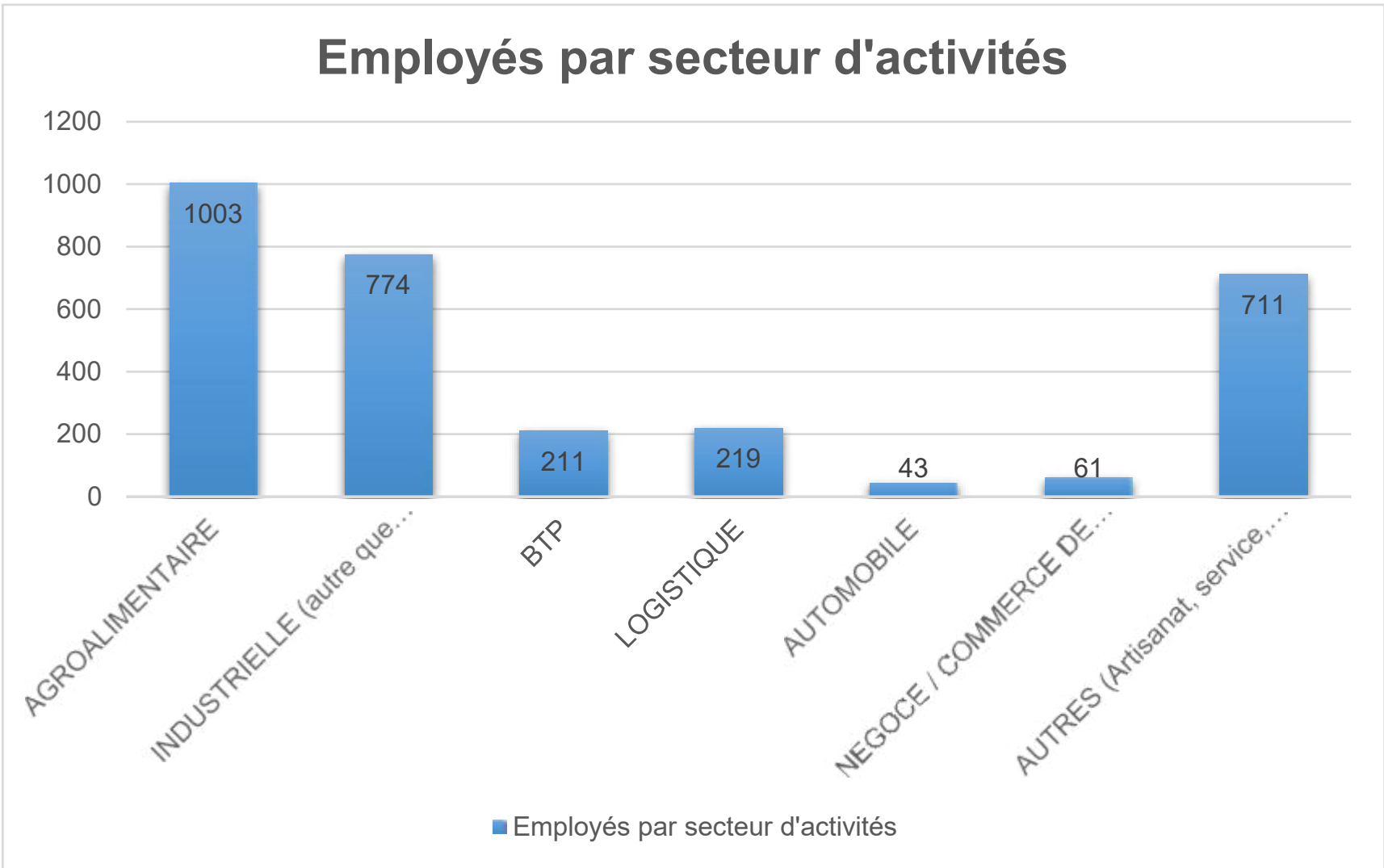


Parmi elles, **58** nous ont fait part d'un projet de développement à court ou moyen terme.

TYPOLOGIE D'ACTIVITÉS



3022 c'est le nombre de salariés concernés par la démarche, soit **15,8 %** des 19 043 salariés du territoire. Cela permet dans un premier temps de maintenir l'emploi sur le territoire, mais également la création d'un nombre important d'emploi.



Parmi les salariés, plus de **1000** sont issus de l'industrie agroalimentaire soit 1/3 des emplois concernés par ces projets de développement. La dynamique de ces derniers, leurs impacts sur les emplois induits, représentent un levier de croissance pour la filière phare du territoire.

Les plans de développement concernent à **70%** des cas, des entreprises de plus de 15 ans. Pour certaines il s'agit de la 2ème ou 3ème extension d'activité liée à une croissance pérenne.

58% des entreprises rencontrées ont fait l'objet d'une transmission à une nouvelle génération familiale. Historiquement attachées au territoire, elles envisagent naturellement leur développement sur site.

Les dispositions réglementaires spécifiques aux zones économiques

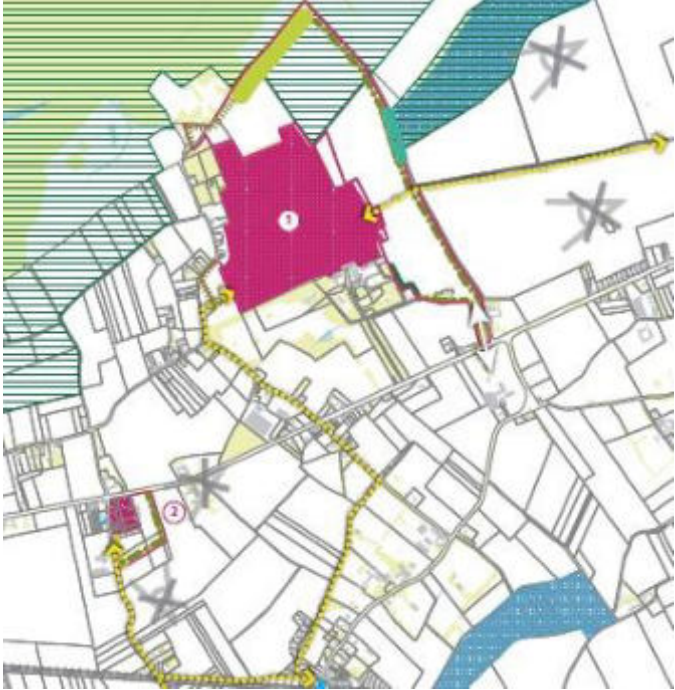
Zonage	Exemple	Dispositions réglementaires
Zone Urbaine UE		Objectif de renforcer le caractère urbain en s'appuyant des spécificités locales
Zones à urbaniser 1AUE		Conforter le développement de l'intercommunalité pour les activités situées en zone urbaine, pour les activités de commerces, services et autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire

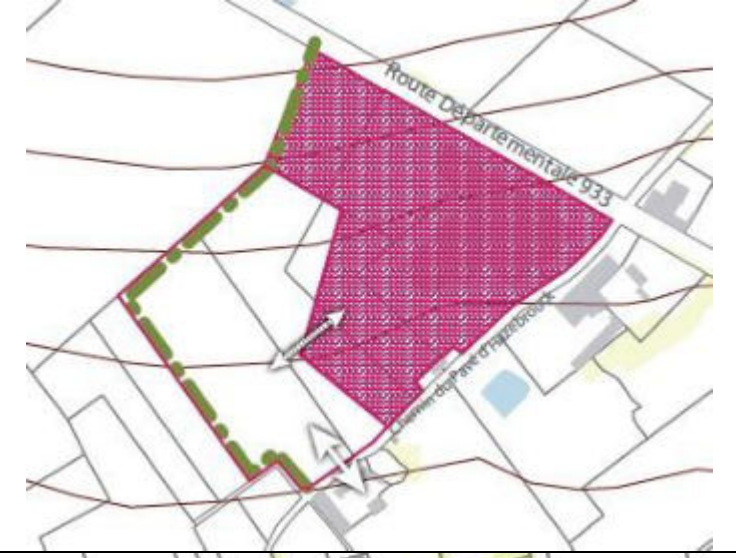
Zones à urbaniser 1AUEex		Conforter le développement économique de l'intercommunalité, pour les activités économiques ayant des projets situés en dehors de du tissu urbain, le secteur 1AUEex autorise uniquement l'extension des activités existantes.
Zonage spécifique Ae		Désigne les secteurs déconnectés du tissu urbain, en zone agricole permettant aux activités existantes sans lien avec l'activité agricole d'évoluer sous des conditions spécifiques
Zonage spécifique Ne		Désigne les secteurs déconnectés du tissu urbain, en zone naturelle permettant aux activités existantes sans lien avec l'activité agricole d'évoluer sous des conditions spécifiques

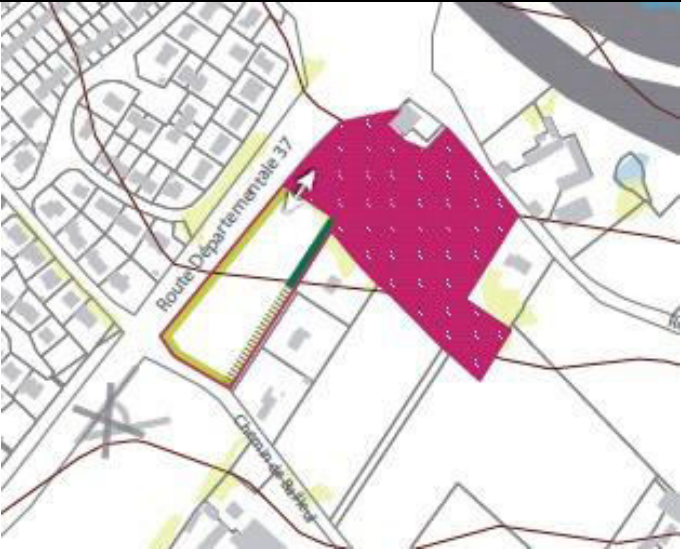
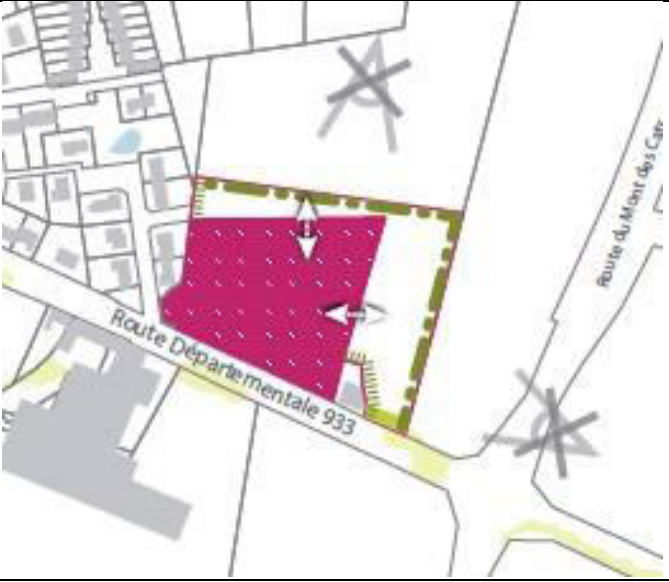
Secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les grands principes d'aménagement en complément du règlement. Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement, donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux d'aménagement, définissent différents principes portant sur l'organisation urbaine (organisation des sols, accès et dessertes des véhicules, piétons et cyclistes), sur la préservation du patrimoine bâti et paysager à préserver (haies, boisements, zone humide à protéger...).

Le détail des OAP extensions d'entreprises est présenté dans le rapport de présentation.

Etablissement	Surface et enjeux	OAP
Baudelet Blaringhem	659663 m ² Intégration paysagère du site depuis le centre-bourg et le canal Prévoir la mobilité douce avec le centre bourg	
Bonduelle Renescure	269261 m ² - Intégration paysagère du site depuis la ZNIEFF Prévoir l'accès du site depuis la route départementale pour les véhicules légers et poids lourds Mobilité douce jusqu'au centre bourg	
Aromat' Hardifort	3432 m ² Préserver la vue depuis le site inscrit du Mont Cassel	

Cathelain Bavinchove	8397 m² Soigner l'entrée de village de Bavinchove Préserver la vue depuis les habitations Liaison avec l'OAP aménagement de la gare de Cassel - Bavinchove	
Dubrulle – Downs Sainte marie cappel	35397 m² Préserver la vue depuis le Mont Cassel, la route départementale et les habitations Prévoir les accès en interne du site	
Verpom saint sylvestre cappel	31483 m² Intégration paysagère depuis le village et la route départementale Traiter le lien avec l'entreprise existante	
Autocar Mazereeuw Steenvoorde	12752 m² Intégration paysagère depuis la route départementale. Préserver la vue depuis le site inscrit des monts de flandre	

Nord Imprim Steenvoorde	7810 m² - Intégration paysagère des bâtiments Traiter les vis-à-vis avec les habitations	
Bio-rad Steenvoorde	39041 m² - Traitement paysager pour limiter l'impact depuis la route départementale et les habitations	
Lauwerie Flêtre	7928 m² - Traitement paysager afin de limiter l'impact de l'extension depuis la route départementale, l'autoroute A25 et les habitations	
Wybo Godewaersvelde	55776 m² Traitement paysager pour limiter l'impact des constructions depuis le mont des cats, la route départementale et les habitations	

Toleexpress Steenwerck	57344 m² - Traitement paysager pour limiter l'impact sur les paysages environnants Traiter les accès internes du site	
Turbe Steenwerck	20983 m² - Traitement paysager afin de limiter l'impact visuel depuis l'autoroute et depuis les habitations	
Deknudt Hazebrouck	32149 m² Traitement paysager pour limiter l'impact depuis les habitations, la voie ferrée Prévoir l'accès interne au site depuis la route départementale	
Colaert essieux Steenbecque	53015 m² Traiter les vis-à-vis par avec les habitations par un écran végétal Prévoir l'accessibilité depuis la route départementale	

Lionor Steenbecque	73436 m² + 53998 m² Prévoir une zone tampon avec la Becque Traitement paysager pour limiter la vue depuis la route départementale et permettre le traitement de l'entrée de ville	
Sotraveer Winezele	18703 m² Intégrer le projet dans son environnement avec un traitement paysager depuis l'autoroute et les vis-à-vis avec les habitations à proximité	
Paysage des Flandres Bailleul	14698 m² Traitement paysager pour limiter l'impact visuel des bâtiments en entrée de ville ainsi que depuis la route départementale	
Catteau Strazeele	15922 m² Traiter l'accès avec l'extension prévue Traitement paysager pour limiter l'impact visuel depuis la route départementale	

Turbe (Steenwerck)

Document actuel
projet



Arrêt de

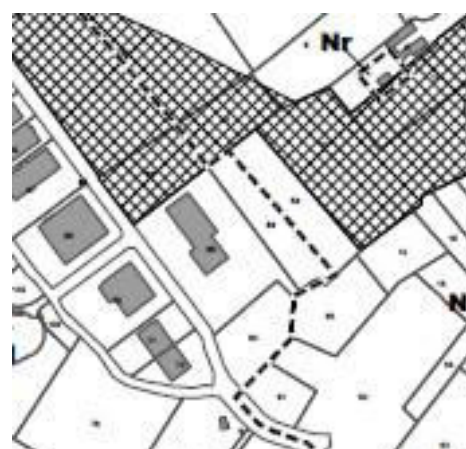


Surface 1AUEx supplémentaire :
20983 m²

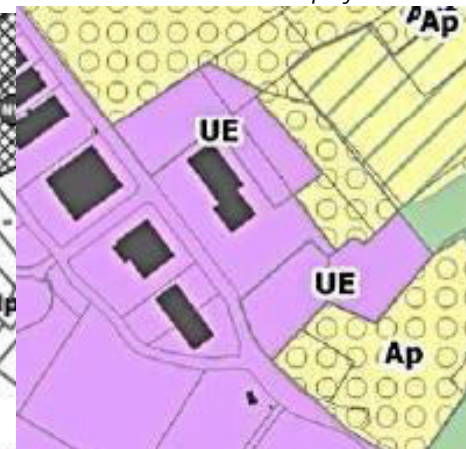
- Installée depuis plus de 60 ans à Steenwerck
 - 25 salariés, acquisition des entreprises UTI et bande services en 2005
 - 3 projets sont en cours : le rachat d'une structure complémentaire existante pour compléter l'activité UTI locale ; Créer une société de sous-traitance ; créer un organisme de formation professionnalisant dans leurs locaux
 - Le PLUi, autorise l'extension d'activité par le zonage 1AUEx, les perspectives d'embauche de 6 personnes minimum
- Un Permis déposé pour la construction d'un bâtiment pour agrandir l'atelier

SCI LA LINIERE - SANECO (Nieppe)

Document actuel



Arrêt de projet



Surface modifiée :
4977 m²

- 20 employés sur site, 12 millions d'€ de chiffre d'affaires
- Création en 1950, spécialisée dans le sourcing de Lin
- Développement d'un nouveau marché auprès des particuliers, pour cela il y a un besoin de surface supplémentaire pour le stockage et le picking
- 1^{er} phase : Extension du bâtiment existant pour augmenter la capacité de stockage
- 2^{ème} phase : construction d'une 2^{ème} plateforme d'entreposage et réorganisation du picking
- Perspective d'emploi de 5 à 10 personnes sur site

DUBRULLE TP – DOWNS - FAIGNOT TP Sainte Marie Cappel

Document actuel



Arrêt de projet



Surface modifiée : 35397 m²

- 141 employé s
- Installée depuis 1973 – Travaux publics et fabrication de machines agricoles
- Entreprise en constante évolution depuis sa création
- 2006 : Acquisition de la marque DOWNS, rapatriement de l’usine sur le site de Sainte Marie cappel
- 2010 : extension de l’usine de 900 m²
- 2015 : lancement d’une nouvelle usine, nouvelle chaine de production
- 2018, subventions importantes dans le cadre d’un appel à projet L'AMI ADEME "agriculture innovante" - lancement d’un prototype début 2019
- Besoin d’un bâtiment supplémentaire d’environ 3000 m²pour développer et lancer la production de cette nouvelle gamme de produit et pour rapatrier une usine située hors territoire
- Perspective d’emploi d’au minimum 30 personnes



Nord’ Imprim - Steenvoorde



- 50 salariés, 9,6 millions d’euros de chiffre d’affaires
- Installée depuis 1976
- Depuis 2010, l’imprimerie a pris un tournant stratégique en partant sur un nouveau créneau : le développement durable, lourds investissements à l’époque pour en faire aujourd’hui l’imprimerie la plus verte au nord de Paris.
- Filiale du groupe TECHNIPHOTO (8 imprimeries) qui souhaite agrandir en priorité le site de Steenvoorde suite à l’acquisition des bâtiments (ils étaient jusqu’alors locataires)
- Investissements prévus pour un nouveau bâtiment et des machines de production
- Potentiel de chiffre additionnel estimé à 25%

Six – Steenvoorde

Document actuel



Arrêt de projet



Dans ce cas, le PLUi prévoit moins de surface à vocation économique que le Plu actuel, la différence est de 14600 m²

- 6 salariés
- Spécialisé dans la fabrication de produits métalliques à destination du secteur agricole, construction de base métallique pour des bâtiments modulaires depuis peu
- 2000, investissement dans des machines à commande numérique
- 2002, extension de locaux
- 2015, lourds investissements pour l'acquisition de machines automatisées
- Entreprise qui se détache de ses concurrents par sa polyvalence et sa réactivité
- Besoin de davantage de surface de bâtiment afin de stocker du matériel et d'acquérir de nouvelles machines de production
- Adapter le zonage pour permettre l'extension dans la continuité des bâtiments existants

Transports Mazereeuw – Steenvoorde

Document actuel



Arrêt de projet



+
1164
5 m²

- 52 salariés, 1,8 millions d'€ de chiffre d'affaires
- Spécialisé dans le transport routier de voyageur
- Dynamique d'emploi importante (32 embauches dans les 10 dernières années)
- Flotte de véhicule de 30 autocars et 31 vans
- Projet d'installer une nouvelle station électrique pour s'adapter aux nouvelles législations sur les appels d'offres
- Besoin d'espace supplémentaire pour agrandir la flotte de véhicule et ainsi continuer le développement de l'entreprise

Bio-rad – Steenvoorde

Document
actuel



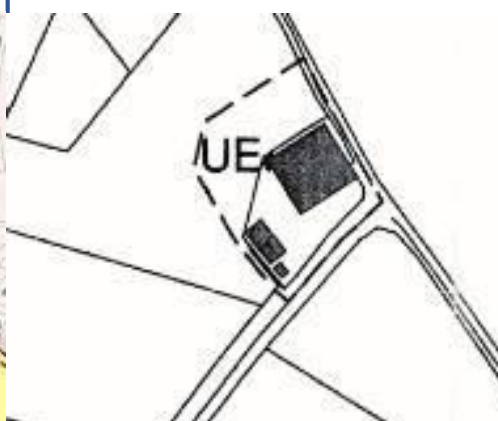
Arrêt de projet



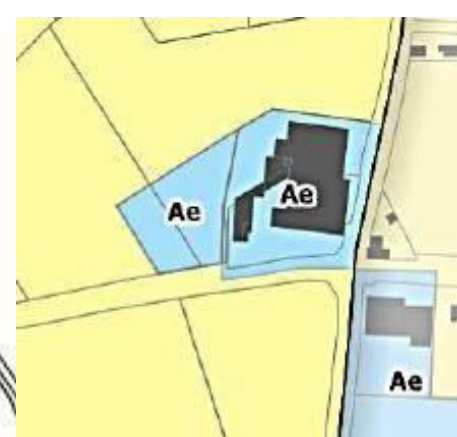
- 323 personnes sur site
Le pôle de Steenvoorde comprend : le pôle recherche et développement, les fonctions supports, la manufacturing
- Nouvelle activité de chromatographie prévue sur le site suite au départ du groupe du site de Munich en Septembre 2019, projet d'investissement d'environ 2 millions d'€ avec l'ouverture de 14 postes de travail
- La manufacturing projette d'embaucher 38 personnes d'ici à février 2019
- Projet en 3 phases. Phase 1 : construction bâtiment sur emprise existante, phase 2 : bâtiment en vue d'internaliser le stockage et création de parking, phase 3 : rapatriement d'une autre activité du groupe sur le site de Steenvoorde

SAVETO - Staple

Document actuel



Arrêt de projet

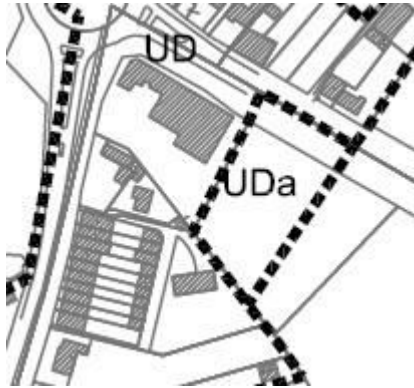


Evolution de 4230 m²

- 54 salariés
- Spécialisé historiquement dans l'étude, la fabrication et la pose de gaine pour la ventilation, climatisation
- Diversification de l'activité vers la chaudronnerie, cette activité est en pleine expansion (augmentation de 70% du volume de CA en 2016)
- Pour le stockage du matériel, Saveto loue un autre bâtiment à 1km du site dont le bail se termine en Octobre 2019, l'entreprise perd donc en réactivité et productivité
- L'entreprise a déjà réalisée une extension d'activité et à besoin de place supplémentaire pour continuer son développement, selon les plans fournis le projet de bâtiment mesure 978 m²

Garage BEUN saint-sylvestre-cappel

Document actuel

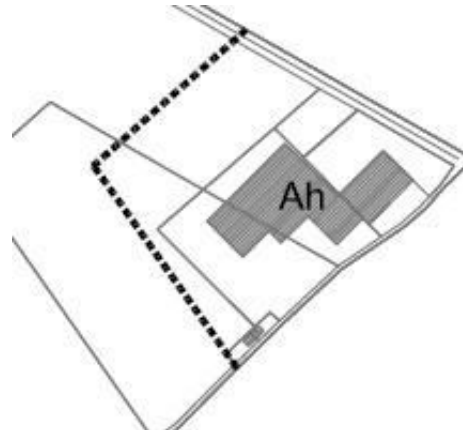


Arrêt de projet



VERPOM Saint-sylvestre-cappel

Document actuel



Arrêt de projet

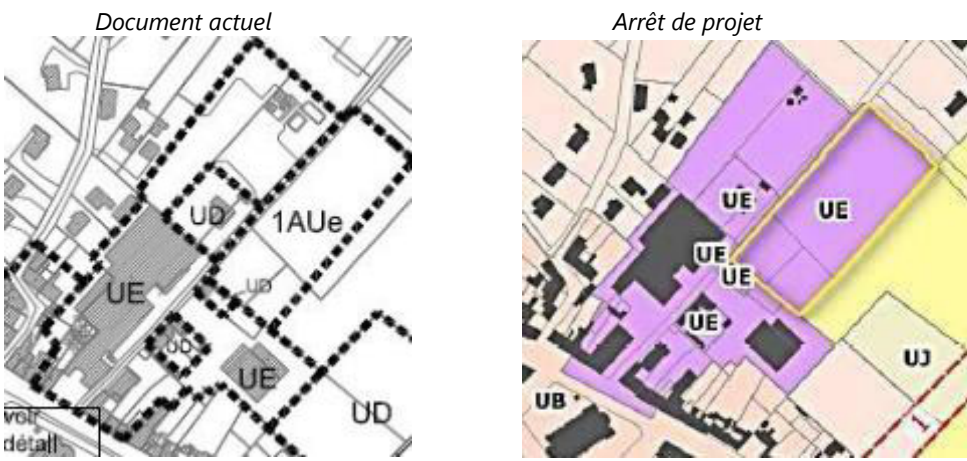


- OAP réalisée
- 17 employés, 18 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2017
- Entreprise familiale créée en 1991
- Spécialisée dans le conditionnement de fruits et légumes
- Création de bâtiments pour nouvelle unité de production pour continuer le développement de l'activité traditionnelle VERPOM. Avec des bâtiments de stockages de 14 m de hauteur afin d'optimiser l'investissement de machine de stockage
- En parallèle importants investissement dans un nouveau procédé, lancement de la marque « comme des chefs », découpe, emballage de légumes préparés prêts à être cuisinés, potentiel de création de 30 emplois minimum



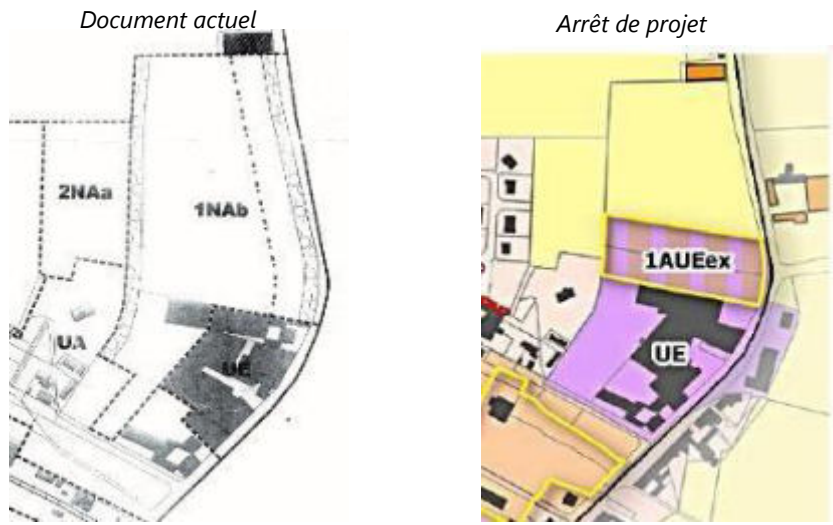
Bâtiments existants remplis

Brasserie Saint Sylvestre - Saint-Sylvestre-Cappel



- 17 employés, 9 millions d'€ de chiffre d'affaires en 2016
- Brasserie historiquement située en centre-bourg en de Saint-sylvestre-cappel depuis 1920
- Connue pour la bière « 3monts »
- Lourds investissements réalisés en 2002 (nouveau groupe d'embouillage), 2007 (nouvelle station de traitement des eaux et nouveau bâtiment de stockage de malt), 2010 (nouveau bâtiment de stockage), 2012 (installation d'enfûtage), 2017 (3 millions d'€ pour 6 nouveaux fermenteurs)
- Besoin d'installer des cuves d'une hauteur de 16 à 17 mètres
- Besoin de créer un parking en vue de développer un tourisme industriel autour de la brasserie

Cathelain - Bavinchove

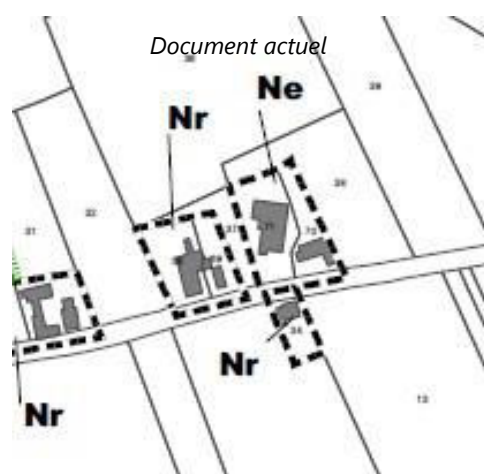


Zone à vocation économique réduite à 8397 m² pour l'ajuster aux besoins réels

- OAP réalisée
- 80 employés, 9,3 millions d'euros de chiffre d'affaires
- Activité familiale créée en 1904
- Activité de visserie / boulonnerie adressée aux clients des secteurs pétrole, du gaz hydraulique, armement, aérospatial, nucléaire
- Nouvelle filiale a été créée : F1 coating activité de traitement des surfaces par phosphatation des pièces fabriquées par Cathelain.
- Agrandissement récent du laboratoire de recherche. A l'arrière du bâtiment besoin de créer un abri couvert pour le stockage de déchets inertes pour répondre aux normes environnementales ISO 14001
- En 2015, acquisition de la parcelle ZE 140, destinée à la construction d'un bâtiment pour f1 coating

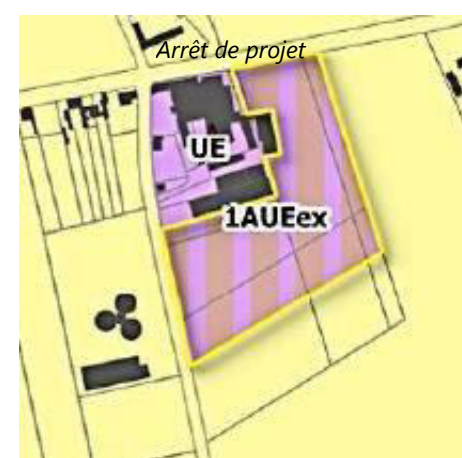
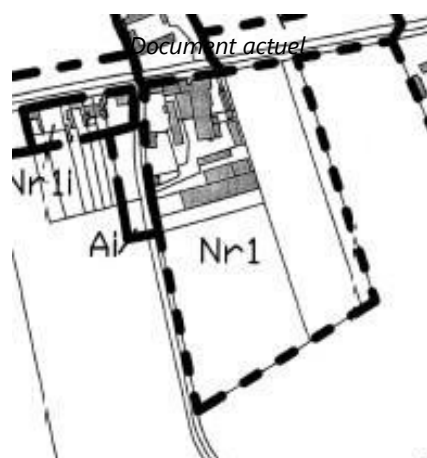


Agrimax - Steenwerck



- 1 salarié, 350 000 € de chiffre d'affaires
- Société créée en 1988
- Activité de vente et réparation de matériel agricole
- L'activité nécessite de bénéficier de plus de surface pour le stockage de matériel et véhicule et d'avoir un show-room pour la présentation.

Wostin' Renescore



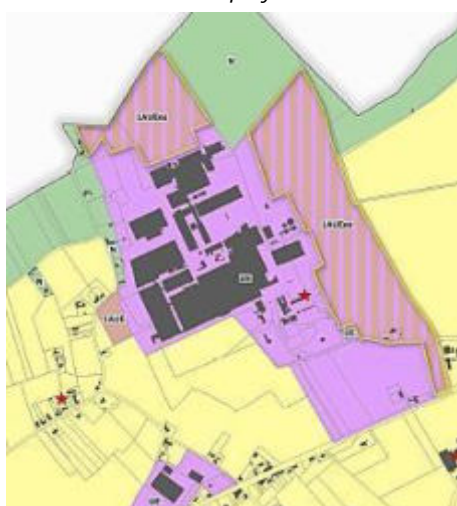
- OAP réalisée
- 30 salariés
- Activité de production hors sol de graines germées (pousse de soja)
- Activité en plein développement, il y a un besoin de construction de bâtiment afin d'accueillir de l'espace pour la production et pour des bureaux
- Un parking sera également prévu pour accompagner l'augmentation du nombre de salarié.

Bonduelle Renescure

Document actuel



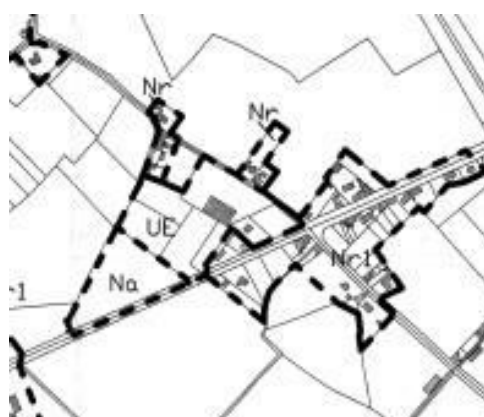
Arrêt de projet



- OAP réalisée
- 450 salariés permanents et environs 300 intérim chaque année pendant la haute saison
- Siège historique de Bonduelle, installation en 1926
- Activité agro-alimentaire, surgélation et emboitage de légume (petits pois, carottes, betteraves, courgettes ...)
- Par rapport au zonage actuel, la partie à l'est et au nord du site est conservée en vue de zone « tampon » pour protéger des éventuelles rejets d'ammoniac liés à l'activité de surgélation.
- Secteur ZNIEFF au nord-est du site est modifié en secteur naturel
- Une modification est apportée au sud-est du site afin de créer un nouvel accès principal (fréquenté par plus de 1000 voitures par jour), l'accès existant aujourd'hui n'est pas des plus pratique parce qu'à proximité d'habitations.
-

Croquelois Renescure

Document actuel



Arrêt de projet

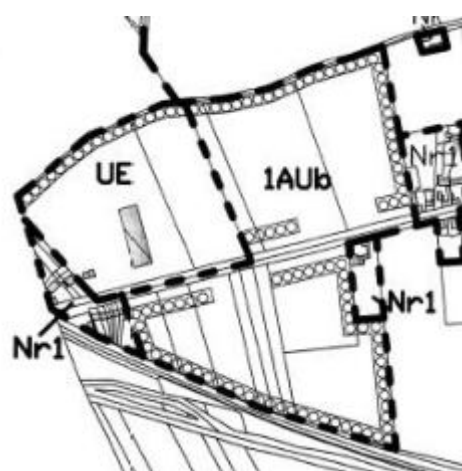


70 employés, 7,2 millions de chiffre d'affaires en 2016

- Activité créée en 1976 à Renescure, déménagement en 1982 sur le site actuel
- Flotte de 60 camions, 2 entrepôts de 5371m² et 1150 m² , parking pour les poids lourds
- Activité fortement liée à Bonduelle, dont c'est le seul transporteur français restant
- La parcelle 48 a été classée en zone économique en vue de permettre l'entreprise de créer un bâtiment de 3000 à 4000 m² pour faire face à de nouvelles commandes. Cette parcelle avait déjà été aménagée en zone de stationnement poids lourds

Blanquart Renesecure

Document actuel

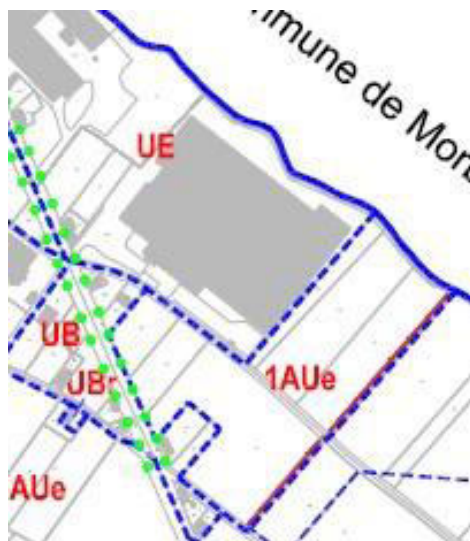


Arrêt de projet



Colaert Essieux Steenbecque

Document actuel



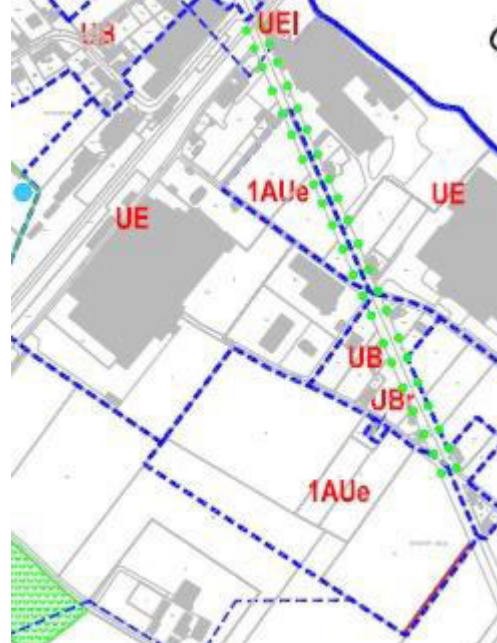
Arrêt de projet



- OAP réalisée
- 134 employés plus 40 emplois temporaires
- Premier constructeur français d'essieux et de suspension
- Lourds investissement depuis plus de 10 ans (plus de 8 millions d'€)
- Investissement prévus de 1 million d'euros dans la recherche et développement en aménagent une piste d'essais à l'est du site.
- Le croisement entre la route départementale 916 et l'accès principal de l'activité est accidentogène. Un zonage à vocation économique est conservé afin de permettre à la société de créer un accès sécurisé.

Lionor (LDC) (site de Steenbecque)

Document actuel



Arrêt de projet

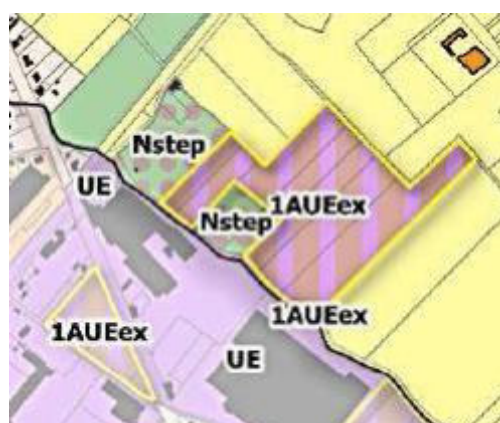


- Entreprise historique créée en 1899
- 180 employés – travaille avec plus de 150 éleveurs du Nord-pas-de-Calais
- Activité d'abattage et découpe de volaille et de lapin
- En mars 2017, la société a été cédée au groupe LDC Volailles, leader du marché Français
- Suite à cette reprise de nombreux projets sont en cours, notamment sur le site de Steenbecque le transfert d'une usine de conditionnement d'un autre groupe ; l'aménagement de nouveaux bureaux au-dessus de l'usine de production, déplacer l'atelier découpe de volaille. Agrandissement de la plateforme logistique afin d'être un véritable relai pour le Bénélux.
- 10 recrutements par an sur des postes de « ouvrier en production de volaille »
- Le choix a donc été fait de conserver les parcelles à vocation économique du PLU de Steenbecque en vue de l'extension de l'activité LDC
- Ces secteurs d'extensions étaient des conditions spécifiques lors des négociations de reprise par le groupe LDC

Lionor (LDC) - site de Morbecque

Document
actuel

Arrêt de projet

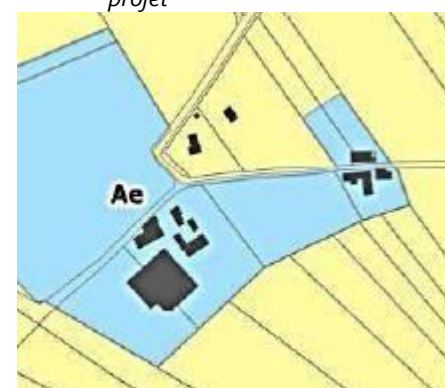


- OAP réalisée
- Entreprise historique créée en 1899
- 180 employés – Travaille avec plus de 150 éleveurs du Nord-Pas-de-Calais
- Activité d'abattage et découpe de volaille et de lapin
- En mars 2017, la société a été cédée au groupe LDC Volailles, leader du marché Français
- Suite à la reprise de nombreux projets sont en cours, sur Steenbecque (vu plus haut) et à Morbecque
- Les projets de Morbecque concernent la réalisation d'un atelier de stockage des produits surgelés.

VRD France - Noordpeene

Document actuel

Arrêt
de
projet



- Activité créée en 2015, 15 employés
- Activité de VRD terrassement, démolition, désamiantage
- Classée en ICPE
- Depuis sa création l'activité est en progression constante
- Elle fait face aujourd'hui à un manque de place pour stocker son matériel et accueillir ses salariés
- Pour continuer son développement l'activité un zonage à vocation économique avec des règles spécifiques à la situation en secteur agricole a donc été appliqué pour permettre à la société d'étendre son activité

LAUWERIE - Flêtre

Document actuel



Arrêt de projet



- 20 employés, 2,5 millions d'€ de chiffre d'affaires en 2016
- Activité de vente, réparation, service après-vente de véhicules neufs et d'occasions de la marque Mercedes
- Nécessite du stationnement afin de présenter les véhicules
- Volonté de diversifier l'activité vers la vente de véhicule utilitaire
- Activité en plein évolution, besoin de créer une extension pour l'atelier, créer une borne de lavage pour les véhicules.
- OAP réalisée, secteur d'extension situé en entrée de ville à proximité de la route départementale, des habitations et de l'autoroute A25. Un regard particulier sera apporté au traitement paysager
- Secteur déjà à vocation économique dans le document d'urbanisme existant

Composite environnement - Bailleul

Document actuel



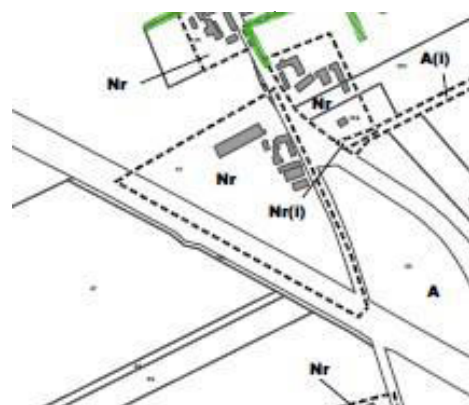
Arrêt de projet



- Activité individuelle de BTP
- Le stockage du matériel et des véhicules se fait aujourd'hui sur à l'extérieur du site, les bureaux dans l'habitation de M Chombart
- Besoin de créer un bâtiment de 300 à 400 m² pour le stockage et les bureaux
- Une activité annexe de saisie recouvrement seront rapatriés dans ces locaux

Duvet – assainissement - Bailleul

Document



Arrêt de projet

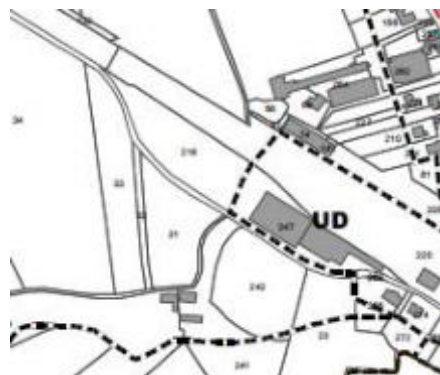


Création zone Ae :
6004 m²

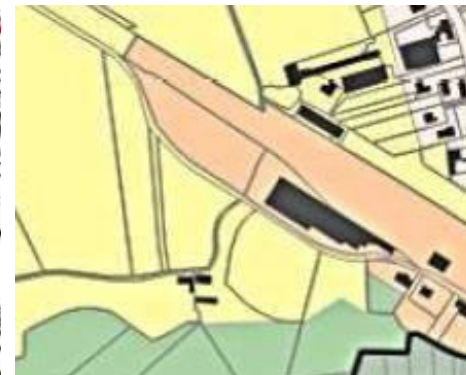
-
- Activité de travaux d'assainissement et de terrassement
- L'activité demande aujourd'hui davantage de place pour le stockage intérieur et extérieur et pour le stationnement.
- Le Plu actuel n'identifie pas la société en zonage économique
- De plus le bâtiment existant qui est un ancien poulailler ne comporte pas de bureaux, Mr Duvet souhaite donc rénover l'intérieur et l'extérieur du bâtiment pour lui créer un hangar et des bureaux et ainsi moderniser les conditions de travail et améliorer le confort.
-

LECOUFFE - Bailleul

Document actuel



Arrêt de projet



- 17 employés, 5 millions d'€ de chiffre d'affaires
- Entreprise familiale créée en 1902
- Activité de négoce de pommes de terre
- Travaille beaucoup en export vers l'Europe (Italie, Bulgarie...)
- De lourds investissements ont été réalisés en juin 2017 dans un transstockeur et des chaînes de conditionnement pour 1,7 millions d'€. Cela entraîne une hausse de l'activité et des besoins de stockage
- Besoin d'augmenter la cadence de lavage par l'acquisition d'une unité de lavage pour répondre aux cadences de l'emballage. Aucun espace disponible dans les bâtiments actuels.
- Les possibilités d'extensions sont limitées du côté de la voie ferrée
- La parcelle modifiée en UG correspond au zonage spécifique des secteurs gares, permet de respecter les flux de production.



Bâtiments existants remplis

VERHAEGHE - Hondeghe

Document
actuel



Extension zone Ae :
4212 m²

- Groupe Verhaeghe, 78 salariés dont 10 à Hondeghe – 39 millions d'€ de chiffre d'affaires – Sur le site d'Hondeghe depuis 2005
- Activité de commerce interentreprises de matériel agricole
- Les locaux actuels ne sont pas adaptés à l'activité de l'entreprise (trop petits 1200 m², mal agencés)
- Projet d'extension sur la parcelle 44 pour réaliser un bâtiment en L, puis pour créer une piste d'essais des véhicules et pour stocker les véhicules.
- Besoin indispensable d'une hauteur minimum 8 mètres de haut pour l'installation d'un pont roulant

TRANSPORTS LECOUSTRE - Hondeghe

Document actuel



Arrêt
de
projet



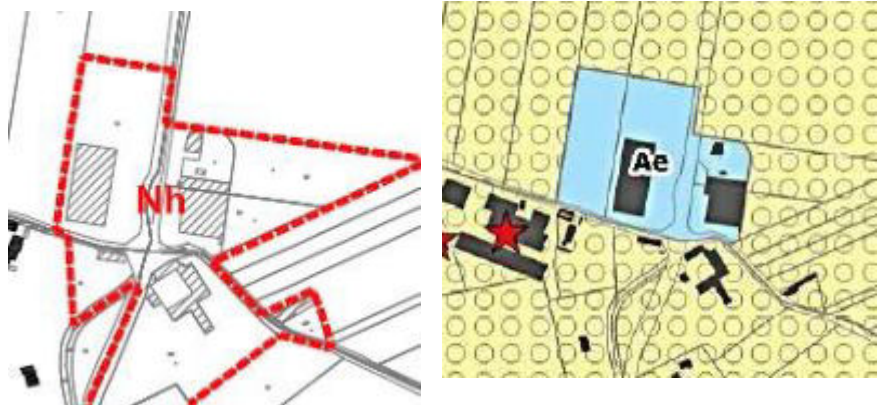
Zonage en UE supplémentaire : 3424 m²

- 17 salariés, 1,7 millions d'€ de chiffre d'affaires
- Créée en 1993
- Surface des bâtiments de 1000 m²
- Flotte de 15 camions
- La société a besoin de bâtiment supplémentaire pour se développer. Elle envisage de créer 6 quais de déchargement
- L'accès à l'entrée principal est trop étroit et peu adapté aux poids lourds. Il y a donc nécessité de définir un nouvel accès sur la départementale D161.

SAS BERNARD ASSEMAN DAUCHY - Meteren

Document actuel

Arrêt de projet



Surface d'extension Ae :
5155 m²

- 17 employés plus 2 intérim – 10, 8 millions d' € de chiffre d'affaires en 2017
- Activité de négoce et conditionnement de pomme de terre créée en 1980
- Récolte chaque année plus de 350000 Tonnes de pommes de terre à plus de 150 producteurs locaux
- Locaux ne répondant plus aux besoins de l'activité d'aujourd'hui, il y a un manque de place pour le stockage et l'implantation de nouvelle ligne d'emballage et de lavage
- Pour respecter le flux de production, l'entreprise souhaite implanter une nouvelle chaîne de nettoyage à l'arrière du bâtiment. Cela permettra de respecter les nouvelles normes de nettoyage imposées ainsi que d'augmenter la cadence.
- La zone d'extension initialement prévue dans le document existant à l'Est de la D318 est modifiée en zone Agricole, la parcelle située à l'arrière du bâtiment à l'Ouest de la D318 est quant à elle modifiée en secteur Ae
- Extension permettra de créer entre 5 et 10 emplois
- Site en secteur agricole présentant un enjeu paysager



Bâtiments existants et surfaces extérieures remplies

LEBLEU - Steenwerck

Document actuel

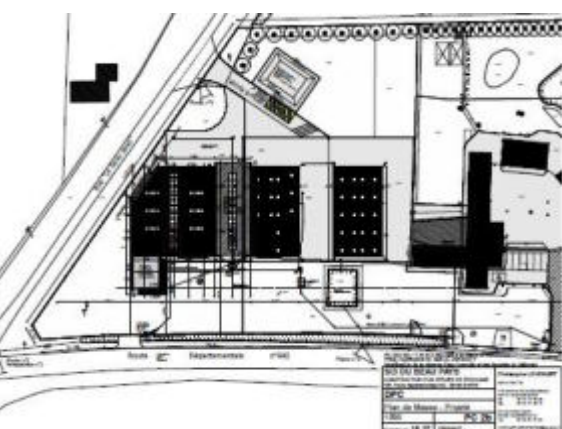
Arrêt
de
projet



- 25 personnes, 4,9 millions de chiffre d'affaires en 2017
- Entreprise familiale créée en 1961
- Spécialisée dans les travaux hydrauliques
- Possède de nombreuses machines et manque de place pour les stocker
- Dans la continuité de l'activité, un zonage AE est défini pour permettre l'entreposage de ses machines

LITERIE WESTELINCK Borre

Arrêt de projet

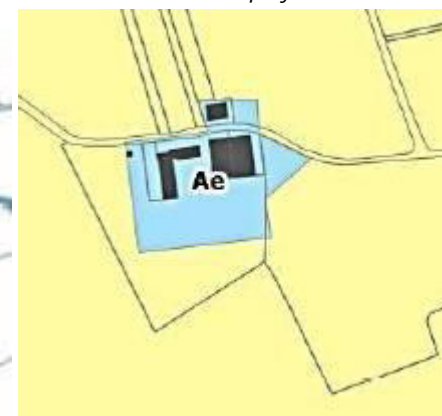


- Fabrication et vente de matelas et sommiers
- Découpe, assemblage, montage motorisation, peinture, vernissage, habillage au sein des ateliers
- Construction en cours d'un atelier et hangar de stockage

PEINTURE FLANDRE DISTRIBUTION Caëstre

Document actuel

Arrêt de projet



Agrandissement zone Ae : 870 m²

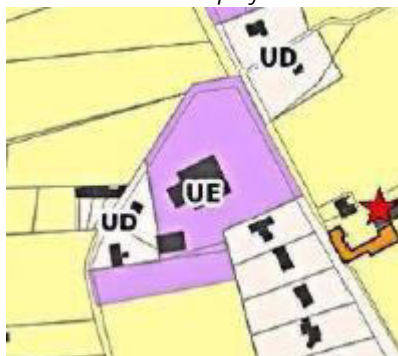
- 33 personnes, 2,2 millions d'euros de chiffre d'affaires
- Entreprise familiale, activité de travaux de peinture et décoration
- Bâtiment saturé, manque de place dans l'atelier
- Entreprise qui se doit d'être flexible pour répondre aux commandes des clients
- Besoin de créer d'ici 3 à 4 ans un bâtiment d'environ 200m² pour avoir une surface de stockage supplémentaire, un atelier de peinture et un parking
- Pour cela, la zonage à vocation économique AE est prévue sur la parcelle 231

SOFLACOBAT (Eridium) Caëstre

Document actuel



Arrêt de projet

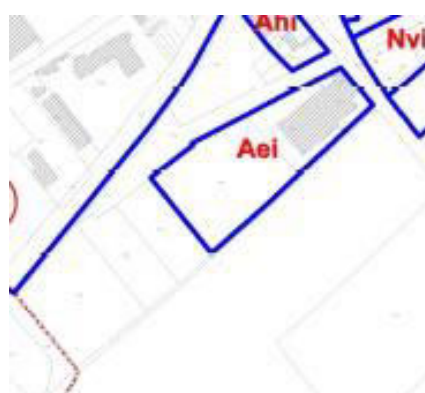


Extension Ue : 2694 m²

- 53 salariés, 10 millions d'euros de chiffre d'affaires
- Activité de BTP créée en 1983
- Rachat de sociétés ARTECH a Socx et DELOBEAU à Caëstre
- Des agrandissements de bureaux ont été effectués en 2013 pour répondre à l'augmentation des salariés
- Une partie du stockage de matériel est réalisé sur place
- La société fait face à de nouvelles perspectives d'évolutions et d'emploi, il est donc nécessaire de prévoir de la surface pour agrandir le bâtiment de bureaux, de stockage et le stationnement

DEKNUDT Hazebrouck

Document actuel

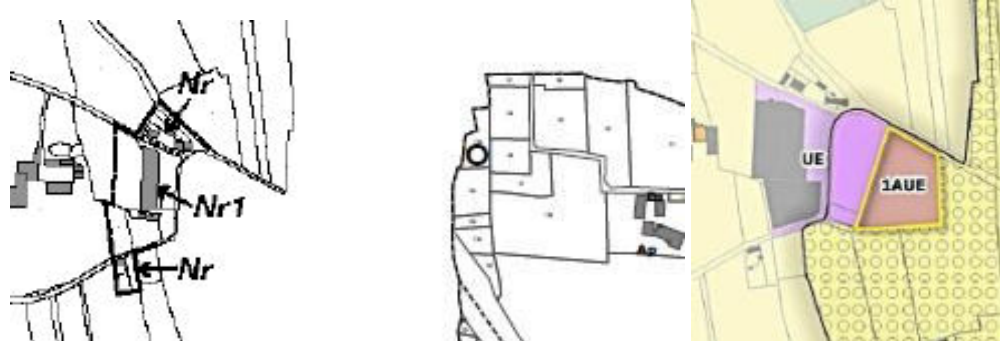


Arrêt de projet



- 18 Salariés, 1,9 millions d'euros de chiffre d'affaires
- Entreprise familiale créée en 1996
- Spécialisée dans la métallerie – serrurerie réalisant des travaux sur mesure
- Le bâtiment est ancien et ne répond plus aux besoins en termes de surface, un projet de réhabilitation du bâtiment est en cours qui sera suivi d'un agrandissement vers l'arrière du bâtiment
- 2 phases sont prévues, 2 construction de bâtiments de 5000 m² avec hauteur minimum de 10 mètres pour installer des ponts roulants, enfin une voie d'accès et des stationnements seront créés
- Un aménagement paysager sera réalisé par l'entreprise
- OAP réalisée pour prévoir les accès et l'aménagement paysager ; secteur en entrée de ville et à proximité d'une zone à dominante humide identifiée dans le SDAGE Artois-Picardie

CONDIPRIM Godewaersvelde



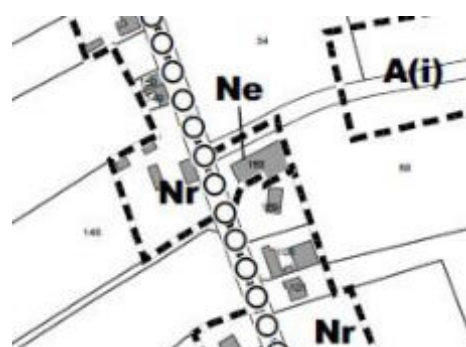
Secteur d'extension 6499 m²

- 20 employés permanents et 40 emplois temporaires supplémentaires pendant la haute saison
- Création de l'activité en 1992
- Emballage et conditionnement de fruits
- Entreprise située sur Steenvoode, le projet d'extension est situé sur la commune de godewaersvelde
- Lourds investissements réalisés pour l'acquisition dans des lignes d'emballage
- Pour souhaite continuer son développement en construisant un bâtiment d'environ 4000 m² permettant d'acquérir de nouvelles machines de conditionnement

GARAGE RBV Neuf Berquin

Document actuel

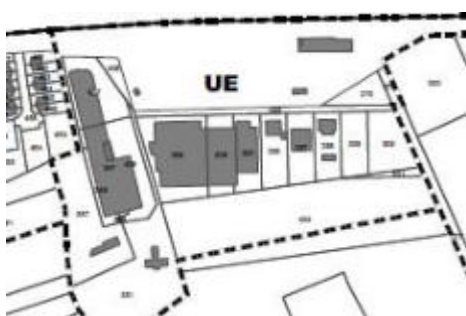
Arrêt de projet



- 3 salariés, 376 000 € de chiffre d'affaires
- Entreprise rachetée en 2007, bâtiment de 2500 m²
- Activité de remise en état de boîtes de vitesses
- Projet de s'associer entre acteurs de l'automobile pour y créer une plateforme comprenant : un atelier de réparation, un atelier de remise en état de voitures de collections, un espace de vente de véhicules neufs et d'occasion et l'activité actuelle
- Besoin d'espace donc pour un bâtiment de 2000 m² et entreposage de véhicules

WYBO Godewaersv elde

Document actuel



Arrêt de projet



Imerys Toiture Blaringhem

Document actuel



Arrêt de projet



- La carrière appartenant à la société Imerys Toiture.
- Pas de projet d'extension affiché, la société souhaite continuer à exploiter la carrière, sur les parcelles déjà exploitées. La carrière fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation de renouvellement et d'extension, émanant de la DDTM. Le PLui reprend ces parcelles autorisées par l'arrêter préfectoral Ce qui permet d'exploiter sereinement la carrière dans le futur

BAUDELET Blaringhem

Document actuel



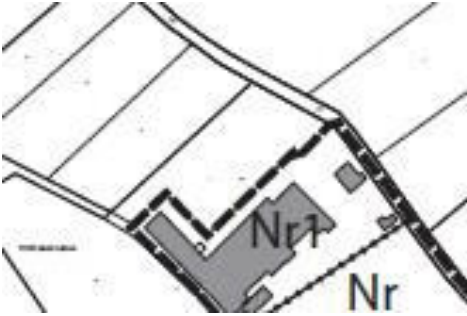
Arrêt de projet



- 230 salariés, 130 millions d'€ de chiffre d'affaires
- activité de traitement et élimination de déchets non dangereux
- Dans le cadre du projet « Baudalet 2020 » il existe de nombreux projets sur le site de Blaringhem (doublement de la surface dédiée au traitement de la ferraille et des métaux, installation tri des déchets de BTP, traitement de matières plastiques, séchage et traitement des sédiments, doublement de la méthanisation, prolongation du centre de stockage, l'ensemble de ces projets auront lieu sur le site de Blaringhem sur la surface à urbaniser à vocation économique déjà prévue dans le PLU
- Le plui, par le maintien des zones à vocation économique et la modification des parcelles ZM 57, 231, 233 et 76 en 1AUEx autorise ces proje

Textile des dunes Steenvoorde

Document actuel



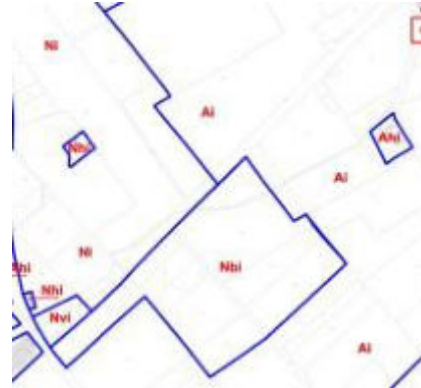
Arrêt de projet



- 24 employés 5,5 millions de chiffre d'affaires
- Création en 1947, spécialisé dans la filature 100% artificielle
- Lourds investissements réalisés il y a deux ans (2 millions d'euros avec un contrat de développement abondé par la CCFI)
- 65 % du chiffre d'affaires est réalisé à l'export
- Hausse du volume de production prévu suite aux investissements réalisés, prévoir de la surface supplémentaire pour installer de nouvelles machines

Recynor Hazebrouck

*Document
actuel*



Arrêt de projet



- Filiale de la société RAMERY, Recynor a pour activité la gestion et le traitement des déchets inertes issus des de l'activité de RAMERY (terres, gravas, cailloux)
- L'exploitation des parcelles situées sur Hazebrouck a lieu depuis 2006
- L'autorisation d'exploitation par arrêté préfectorale expire en 2020, une demande de renouvellement et d'agrandissement sera réalisée sur les parcelles ZH 50 ZH 51 ZH 52 ZH 77 ZH 19 ZH 82
- Le zonage Ne permettant l'enfouissement est prévu dans le PLUI

Une stratégie d'accompagnement sur le long terme

Cette démarche entamée à l'occasion du PLUi constitue un point de départ pour la collectivité dans l'accompagnement des entreprises. Le recensement des différents besoins des entreprises aura permis à la CCFI de connaître finement les dynamiques des acteurs économiques et de nouer contact avec les décideurs. Pour poursuivre cette étape la CCFI a la volonté de rester à proximité des entrepreneurs afin de pouvoir les accompagner dans des leurs différents projets que ce soit en aide à l'investissement, en accompagnement technique sur le montage de permis de construire, en étant l'intermédiaire pour la constitution de réseaux, l'ensemble des actions permettant d'être facilitateur auprès des entreprises.

Communauté de communes de Flandre intérieure

222 bis Rue de Vieux-Berquin – 59190 HAZEBROUCK

TEL : 03.74.54.00.59

www.cc-flandreinterieure.fr



CC Flandre Intérieure



Communauté de Communes

**Flandre
Intérieure**