







# Bordereau de signature

## Arrêté prescription modification PLUI

Signataire	Date	Annotation
Francois Pagnerre, <i>Service Technique</i>	12/07/2023	
Francois Pagnerre, <i>Direction Service Technique</i>	12/07/2023	
Catherine OLIVEZ-DUROISIN, <i>Direction Générale Services</i>	12/07/2023	
Andre FIGOUREUX, <i>President</i>	13/07/2023	  Certificat au nom de Andre FIGOUREUX (COMMUNAUTE DE COMMUNES DES HAUTS DE FLANDRE), émis par <u>CertEurope</u> <u>eID User</u> , valide du 16 févr. 2023 à 17:03 au 16 févr. 2026 à 17:03.
<i>Service Technique</i>		

Dossier de type : CIRCUIT // Visa President Service Technique

DEPARTEMENT DU NORD

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES HAUTS DE FLANDRE

## ARRETE

### Prescrivant la modification de droit commun<sup>o</sup>1 du Plan Local d'urbanisme Intercommunal de la CCHF

Le Président,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à 153-44 et R 153-20 à R153-21,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 4 décembre 2015 donnant à la CCHF la compétence «Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2022/075 en date de 7 juillet 2022 portant approbation du PLUi de la CCHF,

Vu le travail engagé avec les communes afin de prendre en compte les besoins nouveaux du territoire, de renforcer la lisibilité du règlement écrit notamment, et d'adapter au mieux les prescriptions réglementaires aux projets des communes.

Vu l'article L153-36 du code de l'urbanisme, permettant que ce projet puisse être mené par la voie d'une procédure de modification car il n'est pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le PADD
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière
- Réduire une protection édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances
- Créer une OAP

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme

Considérant que la modification envisagée entre dans le champ d'application de la modification de droit commun

Considérant que cette modification poursuit les objectifs suivants :

- Evolution du zonage : ces évolutions portent principalement sur des changements de catégorie au sein de la zone urbaine, de la zone agricole ou naturelle. Quelques évolutions de zonage visent à corriger des erreurs matérielles
- Modification du règlement écrit : Des modifications sont apportées au sein du règlement écrit afin de le préciser ou le corriger. Ces modifications visent une meilleure compréhension et application du règlement
- Modification du règlement graphique : des ajustements et des précisions sont apportées au règlement graphique sur les plans de zonage, plans patrimoine, des OAP, des emplacements réservés,...
- Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Correction d'erreurs matérielles

Une liste des modifications envisagées est annexée au présent arrêté

## ARRETE

**Article 1er** : Il est prescrit une procédure de modification de droit commun n°1 du PLUI de la CCHF en application des dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme

**Article 2** : Le projet de modification de droit commun n°1 du PLUI de la CCHF porte sur la liste figurant en annexe du présent arrêté et poursuit les objectifs suivants :

- Evolution du zonage : ces évolutions portent principalement sur des changements de catégorie au sein de la zone urbaine, de la zone agricole ou naturelle. Quelques évolutions de zonage visent à corriger des erreurs matérielles
- Modification du règlement écrit : Des modifications sont apportées au sein du règlement écrit afin de le préciser ou le corriger. Ces modifications visent une meilleure compréhension et application du règlement
- Modification du règlement graphique : des ajustements et des précisions sont apportées au règlement graphique sur les plans de zonage, plans patrimoine, des OAP, des emplacements réservés,...
- Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Correction d'erreurs matérielles

**Article 3** : Le projet de modification droit commun n°1 du PLUI de la CCHF sera notifié au Préfet, aux communes de la CCHF, aux EPCI limitrophes et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme pour avis

**Article 4** : L'autorité environnementale sera saisie pour examen au cas par cas, dans les conditions fixées par les articles R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme. L'autorité environnementale rendra un avis conforme relatif à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

**Article 5** : Le projet de modification droit commun n°1 du PLUI de la CCHF sera ensuite soumis à enquête publique. Seront joints au projet le cas échéant les avis des personnes publiques associées.

**Article 6** : A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du

commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, sera approuvé par le conseil communautaire.

Envoyé en préfecture le 13/07/2023  
Reçu en préfecture le 13/07/2023  
Publié le  
ID : 059-200040954-20230713-AR\_M1PLUI-AR

**Article 7 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille ou d'un recours gracieux devant le Président de la Communauté dans un délai de deux mois à compter de la réalisation des formalités de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme.

Ampliation du présent arrêté sera transmise :

- à Monsieur le Préfet
- à l'ensemble des maires des communes de la CCHF
- à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires

Fait à Bergues

Le Président de la Communauté de  
Communes des Hauts de Flandre,

André FIGOUREUX

Signé par : André FIGOUREUX  
Date : 13/07/2023  
Qualité : Président

## Annexe à l'arrêté du 13 juillet 2023 prescrivant la modification de droit commun<sup>o</sup>1 du Plan Local d'urbanisme Intercommunal de la CCHF

### Liste des modifications prévues

- Corrections d'erreurs matérielles :

Document du PLUi concerné	Erreurs à corriger	Modifications à apporter
Plan de zonage 1 Commune de Merckeghem	Un bâtiment identifié pour le changement de destination dans la zone UT	A supprimer
Plan de zonage 1 Commune de Wormhout	Trame Espace Boisé Classé sur parcelle ZI123	A supprimer
Plan de zonage 1 Commune d'Esquelbecq	Classement en zone NPP2 des parcelles ZH40, ZH100 et ZH104 à usage économique	A reclasser en zone AE
Plan de zonage 1 Commune de Warhem	Classement en zone UP des parcelles C1678 et C1681 à usage d'habitat	A reclasser en zone UD1
Plan de zonage 1 Commune de Bierne	Classement en zone A d'une partie de la zone UE (délimitée par déclaration de projet approuvée en 2016)	Reprise du périmètre de la zone UE tel que défini lors de la procédure de déclaration de projet
Plan de zonage 1 Commune de Steene	Classement du secteur de la rue du manoir et de la rue des Près de la en zone UA1	A reclasser en zone UD3
Plan de zonage 1 Communes de Cappellebrouck, Esquelbecq, Holque, Hondshoote, Killem, Ledringhem, Rexpoëde, Saint-Pierrebrouck, Wormhout et Zegerscappel	Absence d'indice pour certaines zones AUE2 (toutes ces zones auraient dû être indicées AUE2a ou AUE2b)	Ajout de l'indice b limitant le développement des activités commerciales de détail et de gros.

Règlement – Zone UE	Zone UE : hébergement hôtelier et touristique autorisé sous conditions sans définition des conditions	N'autoriser que l'hôtel sans conditions.
---------------------	---	--

## - Evolutions du règlement

Partie du règlement à modifier	Evolutions réglementaire	Ajouts réalisés
Toutes les zones	Mise à jour de la nomenclature des catégories de construction	
Dispositions communes Page 43	Réécriture du sous-titre b) l'emploi à nu des matériaux du titre 4/aspects extérieurs des constructions (article 2)	Nouvelle dénomination du paragraphe : b) les matériaux de construction. Clarification de la règle.
Dispositions communes Page 54	Réécriture du sous-titre c) Eaux pluviales du titre 2/ desserte par les réseaux (article 4)	Instauration d'une règle de dimensionnement du dispositif de stockage des eaux pluviales en fonction de la nature de la construction et de sa taille.
Zone urbaine U	Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées dans les zones urbaines indicées 1 ou 2	Instauration de la possibilité de s'implanter en retrait pour mieux gérer le stationnement à la parcelle sous conditions.
Zones urbaines UA, UB, UC et UD	Modification des règles de stationnement	Instauration d'une règle pour les divisions d'immeubles en plusieurs logements Précision sur la règle pour les logements collectifs. Particularité de la zone AU1
Zones UE et AUE	Modification des constructions autorisées	Autorisation de la sous-destination « <i>Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale</i> ».
AE	Ajout des conditions de réalisation des annexes	Reprise des conditions de la zone A.
AE	Préciser l'emprise au sol (prise en compte du contrôle de légalité Etat après approbation)	Ajout d'une emprise au sol maximale de 60%.
A, AP et NPP	Permettre l'installation de trackers solaires dans l'enceinte d'un site ou d'un siège d'exploitation	Autorisation de l'implantation de constructions, ouvrages et installations permettant la production d'énergie à partir de sources renouvelables, à condition qu'ils n'empêchent pas un usage agricole de la parcelle sur laquelle ils sont implantés et que la technologie utilisée permette la remise en état du site.

Zones UE, AUE, AUH, AUP, AUT	Améliorer la lisibilité des dispositions du règlement relatives aux P.A.P.A.G.	Rappeler dans chacune des zones concernées par la présence d'un P.A.P.A.G. les conditions d'évolutions de l'occupation du sol (rappel du contenu présents dans les « Dispositions communes »)
Lexique	Mettre à jour du paragraphe I- Définition des destinations et sous-destinations »	Intégrer les modifications liées aux arrêtés et décrets de 2020 et 2023.
Lexique	Compléter la définition d'une annexe	Citer les carports.

## - Evolutions des OAP

Commune	Nom OAP	Modifications apportées
Cappellebrouck	Site de la route du Pont de l'Abbesse	Requalification d'une voie de contournement en voie de desserte avec suppression des emprises dédiées. Reformulation des principes d'aménagement et de structuration de l'espace paysager d'accompagnement de la voie de desserte.

## - Evolution des Plans de zonage n°1

Commune	Evolution réglementaire	Modifications apportées
Wylder	Omission de la prise en compte du PPRi de la vallée de l'Yser pour les zones non actuellement urbanisée (avis de l'Etat sur arrêt du projet de PLUi)	Reclassement des zones urbaines actuellement contenues dans les zones non urbanisées du zonage réglementaire du PPRI en zone naturelle inconstructible
Rexpoëde	Prise en compte d'un projet de bassin de rétention des eaux (inscrit dans un arrêté préfectoral en 2015)	Création d'un secteur NVP2 pour création de l'ouvrage et de sa compensation
	Complétude du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	Actualisation de l'identification graphique pour 17 sites.
Merckeghem	Emplacement réservé Mer-4 – accès viaire	A supprimer
Volckerinckhove	Emplacement réservé Vol-2 – accès	A supprimer
	Complétude du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	Ajout de constructions sur la parcelle Z192
Wormhout	Changement de vocation de la parcelle ZO 0268 actuellement classée en UE1	Reclasser en zone UEc avec PAPAG
Warhem	Prise en compte du projet de développement d'une entreprise implantée en zone A (SARL Deconinck)	Création d'un STECAL AE

	Prise en compte du projet de développement d'une entreprise implantée en zone A (SARL Brygo)	Création d'un STECAL AE
Quaëdypre	Complétude du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	Ajout du site du Restaurant le Cheval Noir
Watten	Adaptation de l'emprise de la zone UC1 de la rue Vandesmet	Reclasser partiellement en zone UE

- Evolution des Plans du patrimoine n°2

Commune	Evolutions réglementaires	Modifications apportées
Toutes les communes sur lesquelles le repérage n'avait pas été intégré	Complétude du repérage des éléments de patrimoine paysager, en l'occurrence les haies (demande formulée lors du contrôle de légalité par l'Etat)	Rajout des haies
Watten	Actualisation du repérage du patrimoine bâti	Suppression d'un ensemble bâti repéré au titre du patrimoine bâti

- Evolution des Annexes :

Annexe	Evolutions réglementaires	Modifications apportées
Eau potable	Complétude des réseaux d'eau potable de l'Eau du Dunkerquois	Ajouts des plans manquants
SUP	Actualisation des SUP transmises dans le cadre du PAC	Intégration des SUP mises à jour et transmises par l'Etat

- Autres modifications : correction de fautes de frappes et de références erronées

Règlement	Correction de la référence au SDAGE 2016-2021 (pages 5 et 41)	Remplacer par SDAGE 2022-2027
Règlement	Correction d'une erreur de référence page 42 règlement partie 1 –« PLUi HD »	Remplacer par la référence au PLUi
Règlement	Lisibilité du tableau du Tableau page 61	Revoir la mise en forme
Règlement	Correction d'une faute d'orthographe page 14 « su »	Remplacer par « du »