
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

Notice de présentation

Arrêté du Président prescrivant la modification simplifiée n°1 le :	09/02/2023
Délibération fixant les modalités de la mise à disposition du public le :	11/04/2023
Mise à disposition du public :	du 02/05/2023 au 02/06/2023
Approuvé le :	27/06/2023

SOMMAIRE

Présentation du contexte réglementaire de la CCHF.....	4
Choix de la procédure de modification simplifiée.....	4
Présentation de l'objet de la modification simplifiée	5
Justification de la non soumission du dossier à évaluation environnementale	9

Présentation du contexte réglementaire de la CCHF

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 2030.

Avec sa mise en œuvre, il est apparu une erreur matérielle que le présent dossier a vocation à corriger.

La présente notice vient compléter le rapport de présentation du PLUi.

Choix de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est codifiée aux articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le présent dossier a pour objectif de rectifier une erreur matérielle portant sur la délimitation d'une zone urbanisée à vocation économique sur la commune de Quaëdyre.

Par conséquent, cette procédure ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Elle ne conduit pas à la réduction d'un Espace Boisé Classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection (au sens du 3° de l'article L. 153-31 CU). Elle ne conduit pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser (au sens du 4° de l'article L. 153-1 CU). Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme ne rentre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme qui imposent une révision.

Cette procédure ne majore pas non plus de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et elle ne diminue pas les possibilités de construire. Elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et n'applique pas l'article L131-9 du code de l'urbanisme. Ainsi la procédure d'évolution du document d'urbanisme ne rentre pas dans les cas fixés par l'article L153-41 du code de l'urbanisme qui impose une modification de droit commun.

Compte tenu de l'objet de ce présent dossier, la procédure d'évolution du document d'urbanisme en vigueur s'inscrit donc dans le cadre de l'article L153-45 qui impose une modification simplifiée.

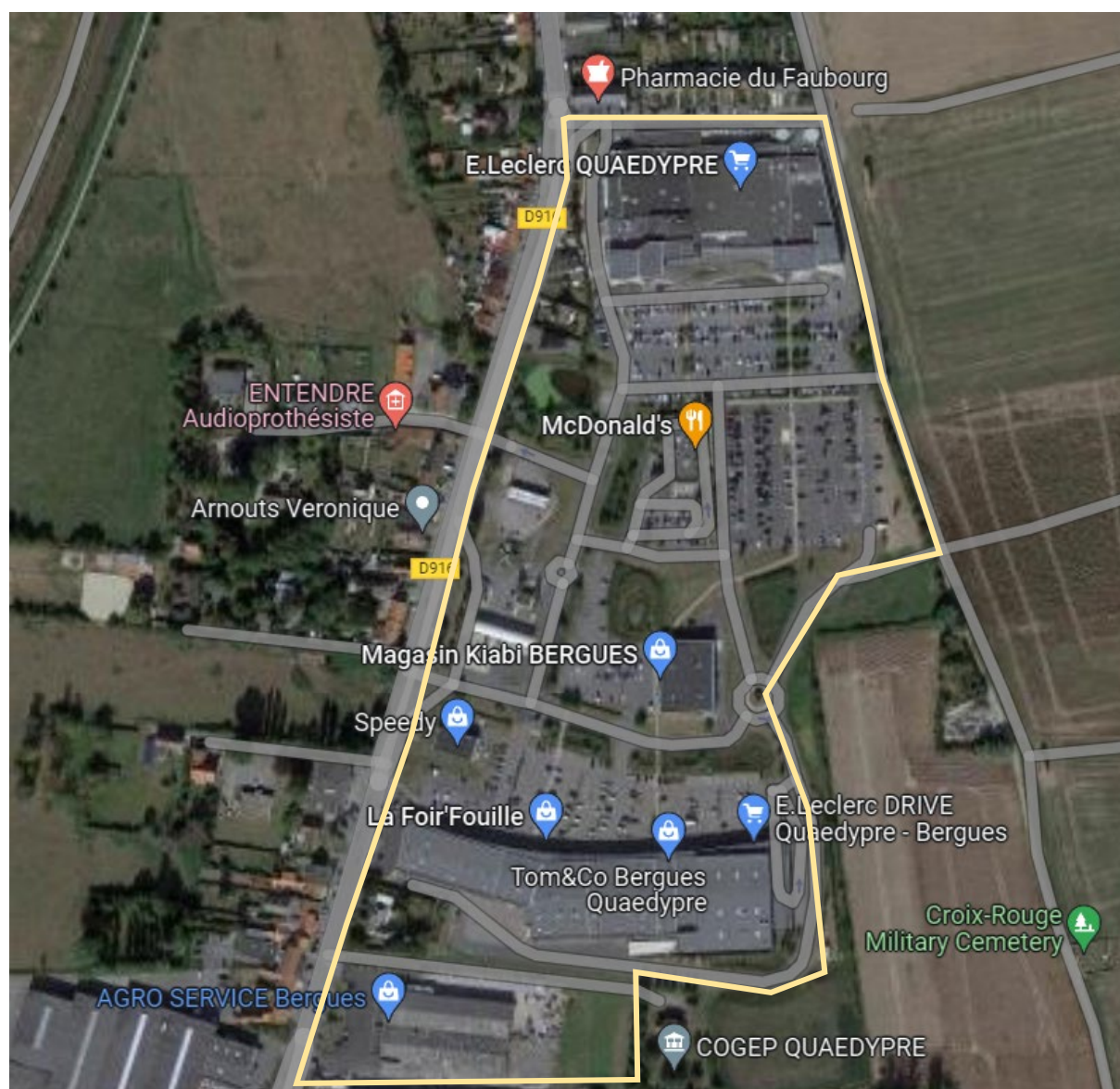
Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La CCHF a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter une correction sur le plan de zonage de la commune de Quaëdypre.

Le site concerné par l'erreur est celui de la zone commerciale des Remparts de Bergues. Cette zone comme son nom l'indique est à vocation commerciale. Elle regroupe :

- le supermarché et la galerie marchande Leclerc et son drive ,
- les enseignes commerciales : Mac Do, Kiabi, Grain de malice, Celio, Promod, Jennyfer, Rouge Gorge, Tape à l'œil, Foir'Fouille, Sport 2000, Tom and Co, Speedy et Agro-services, l'échelle européenne, Point vert ...
- des services tels que station essence et de lavage.

Extrait de la photo aérienne de la zone commerciale à Quaëdypre



La vocation commerciale est reprise dans le rapport de présentation dans la partie Diagnostic. Dans le volet consacré à l'offre commerciale, la zone est présentée comme une polarité secondaire (conformément aux dispositions du SCoT approuvé).

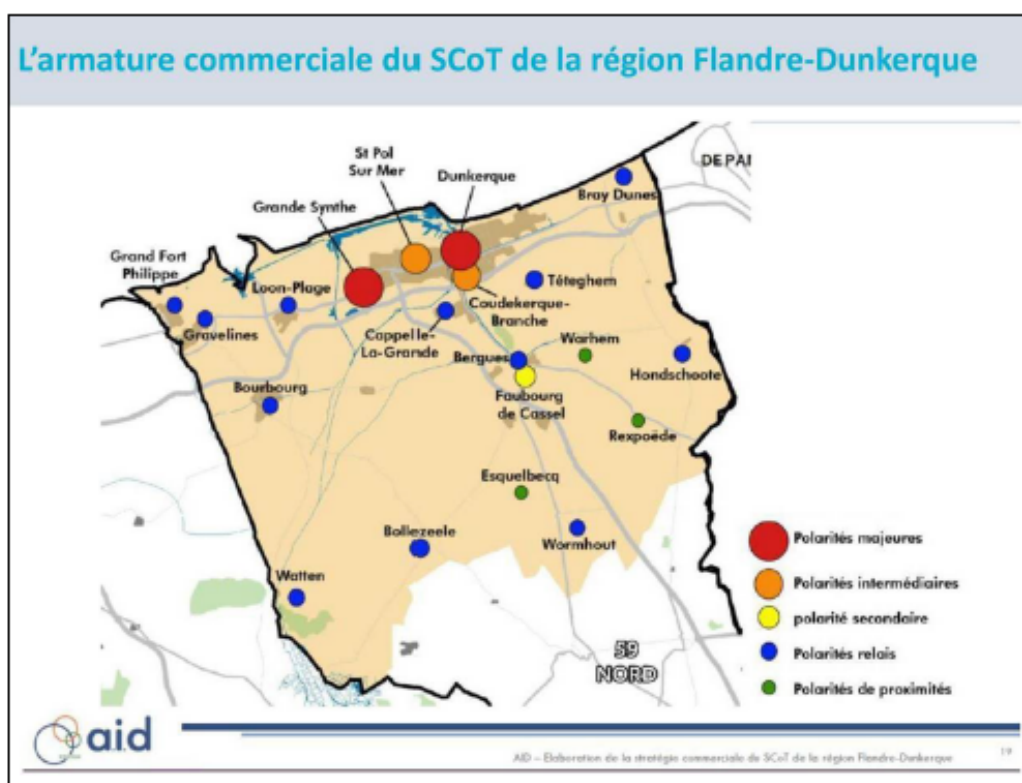
Extrait de la page 81 du rapport de présentation du PLUi de la CCHF approuvé

4.4. L'armature commerciale de la C.C.H.F.

Elle est structurée autour d'une polarité secondaire (en l'occurrence le pôle commercial du Chemin des Remparts au Faubourg de Cassel), de polarités relais et de proximité.

Les bourgs structurants du secteur rural (Bergues, Hondschoote, Watten et Wormhout) sont aussi les communes proposant une offre commerciale développée. Elle est complétée par l'offre commerciale des communes de Bollezeele et de Hoymille.

Quelques polarités de proximité sont également identifiées par l'étude AID : Esquelbecq, Rexpoëde et Warhem.



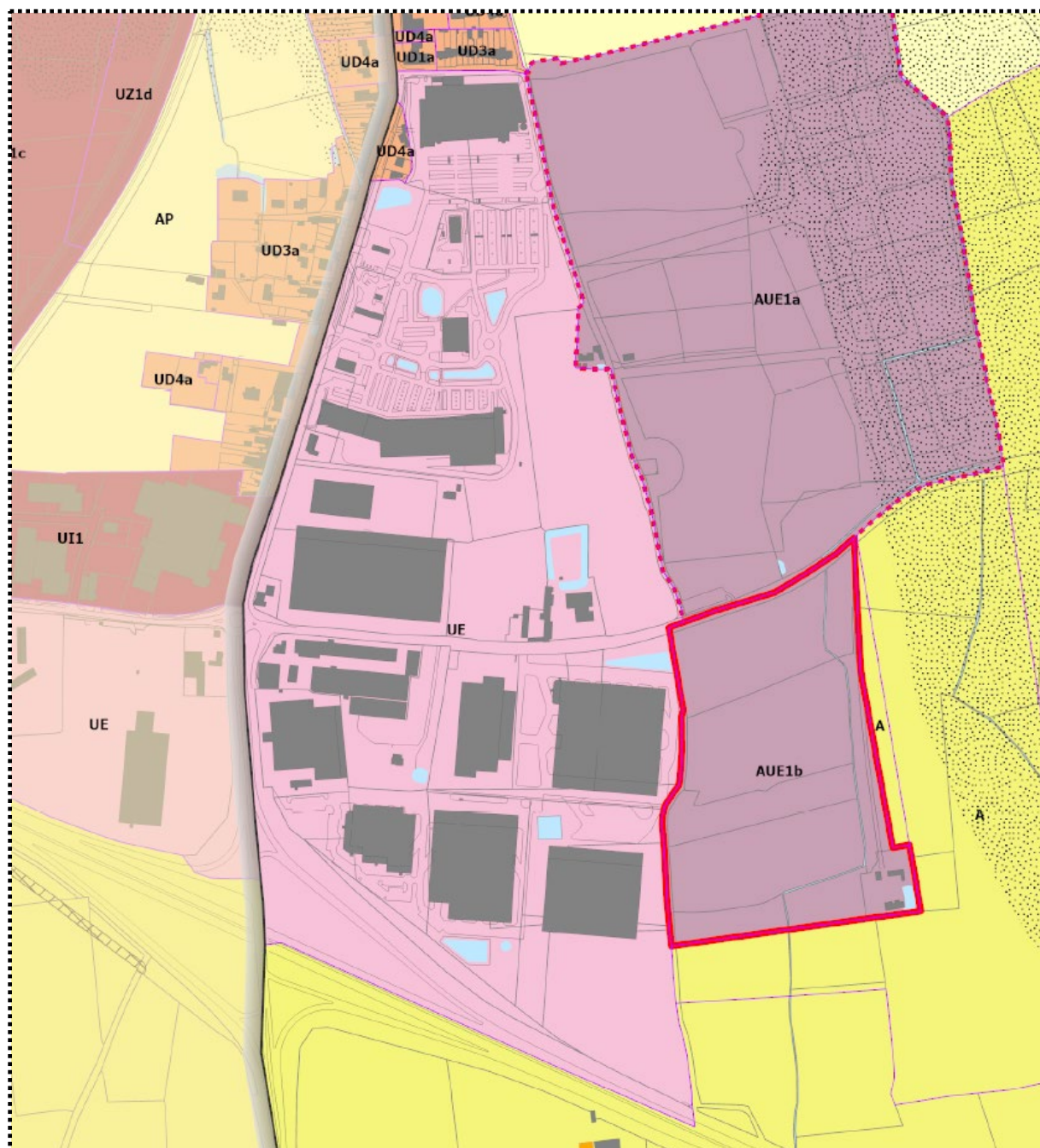
Le classement dépend du chiffre d'affaire, de la fréquence d'achat et de l'aire d'influence

Au total, cela représente 27000 m² dédiés aux commerces alimentaires et non alimentaires, répartis quasiment pour moitié entre les deux catégories de commerces.

Malgré une vocation commerciale avérée, la zone commerciale a été inscrite comme zone urbanisée à vocation économique (UE). Le règlement qui s'y applique n'autorise que sous conditions l'artisanat et le commerce de détail. Ces conditions ne correspondent pas à la réalité du fonctionnement de cette zone commerciale. En effet, n'y sont autorisés que sous conditions les espaces de vente ou d'expositions (de type showroom) lorsqu'ils sont liés à une unité de production artisanale ou industrielle existante dans la zone.).

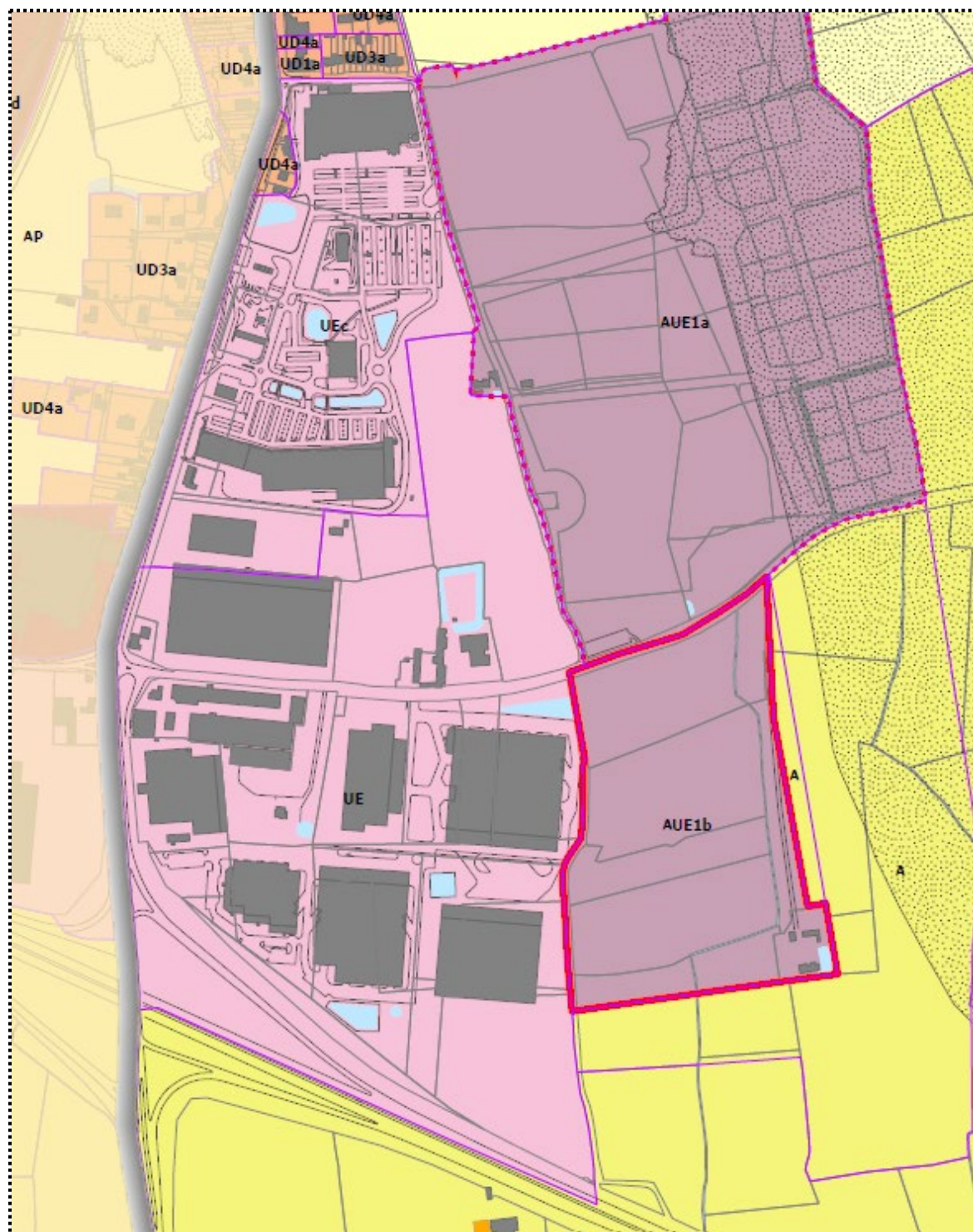
Ces dispositions, par contre, s'appliquent à la zone d'activités voisine au Sud de la zone commerciale, dont la vocation est spécifiquement tournée vers l'accueil d'activités artisanales ou de PME/PMI sans possibilité d'implantation d'espace de vente non lié à une production artisanale ou industrielle existante dans la zone (de type showroom).

Extrait du plan 1- Zonage de la commune de Quaëdypre - PLUi de la CCHF approuvé (Avant modification)



La correction consiste à reclasser la zone commerciale en zone UEc – zone urbaine à vocation commerciale qui autorise l'artisanat et le commerce de détail sans conditions. Elle vise ainsi à autoriser l'évolution des activités par un règlement adapté à la vocation effective du site (ce qui ne serait pas le cas en restant en zone UE).

Extrait du plan 1- Zonage de la commune de Quaëdypre – projet de modification simplifiée - PLUi de la CCHF approuvé



Justification de la non soumission du dossier à évaluation environnementale

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le code de l'urbanisme. Il crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc ».

Il a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme (ou de son élaboration s'agissant de la carte communale) et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation.

L'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale est justifiée par :

1/ les disposition du code de l'urbanisme

Selon les dispositions de l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'État détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.»

La modification de zonage pour tenir compte de la vocation effective de la zone, et donc le passage de la zone UE à la zone UEc ne constitue pas un changement susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001. Par conséquent, le présent dossier ne donne pas lieu à une nouvelle évaluation environnementale ni à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLUi.

Selon les dispositions de l'article R. 104-12 :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1o De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2o De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3o De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1o et 2o, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3o de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle »

Le contenu du présent dossier ne relève pas des points 1, 2 et 3 de l'article cité ci-dessus. Il relève d'une erreur matérielle pour lequel le dernier paragraphe de l'article sus-mentionné s'applique. Par conséquent, ni une nouvelle évaluation environnementale ni une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLUi ne sont requises dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

2/ la nature du projet de modification

La correction du zonage affectée à la zone commerciale permet d'appliquer sur ce secteur un règlement adapté aux constructions existantes et leur usage.

Le maintien en zone UE destinée à des activités artisanales ou industrielles pourrait avoir des incidences environnementales plus importantes, en permettant ainsi l'implantation d'activités pouvant avoir des impacts sur l'environnement (type ICPE...).

De plus, le projet s'applique à une zone déjà urbanisée dans sa totalité dans lequel il n'existe plus d'espaces non bâtis qui pourraient être imperméabilisés. Les espaces naturels qui existent sont dédiés notamment à la gestion des eaux pluviales ou l'insertion paysagère du site. La modification du règlement applicable n'aura pas pour effet d'étendre la zone dédiée aux commerces, ni d'augmenter la surface de parking, ni d'augmenter la hauteur des bâtiments. Ainsi, cette modification du règlement applicable n'a pas d'effets ni sur l'imperméabilisation des sols ni sur le paysage.

3/ la localisation du site.

La commune de Quaëdypre a une partie de son territoire, au nord- en limites de la commune de Bergues, inscrit en site naturel. Ce site inscrit concerne les remparts de la ville de Bergues et leurs abords.

Le site concerné par la modification de zonage est localisé dans le hameau appelé Faubourg de Cassel. C'est un hameau mixte accueillant habitat et activités économiques situé de part et d'autre de la RD 916. Il couvre une superficie de 12,5 ha environ, soit 0,027% du territoire communautaire. La distance du point le plus au nord du site de projet au point le plus au sud du site inscrit est d'environ 465 mètres. Cette distance est composée majoritairement par du tissu urbain bâti, de fonds de parcelles (type jardin) et pour une partie plus au nord de champs cultivés.

Compte tenu de la localisation, et du tissu existant, la modification n'aura pas d'incidences sur les paysages et la qualité des sites environnants (et en particulier du site inscrit des remparts de la ville de Bergues).

Conclusion :

La présentation des différents éléments ci-dessus permet de conclure à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation.

