
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

Notice de présentation

Arrêté du Président prescrivant la modification simplifiée n°2 le :	25/03/2025
Délibération fixant les modalités de la mise à disposition du public le :	09/07/2025
Mise à disposition du public :	du 28/07/2025 au 29/08/2025
Approbation le :	14/10/2025

AVERTISSEMENT

Durant la présente modification simplifiée n°2 du P.L.U.i. de la C.C.H.F., deux procédures ont été approuvées en juillet 2025, à savoir :

- **la modification de droit commun n°2, dont l'objet est l'actualisation du règlement de la zone UE ;**
- **la modification de droit commun n°3, visant la modification du règlement et de l'O.A.P. relative au site économique de la Croix Rouge B, à Quaëdypre.**

Le présent dossier d'approbation de la modification simplifiée n°2 les a intégrés.

SOMMAIRE

Présentation du contexte réglementaire de la CCHF.....	4
Choix de la procédure de modification simplifiée.....	5
Présentation de l'objet de la modification simplifiée	6
Justification de la non-soumission du dossier à évaluation environnementale	14

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 2035.

Pour faire suite à une décision du tribunal administratif de Lille en date du 24 février 2025, la collectivité doit procéder dans un délai de 10 mois à la régularisation des périmètres en attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Ci-dessous extrait du jugement :

S'agissant de l'insuffisance du règlement graphique :

14. Aux termes de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :/ (...) 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ». L'article R. 151-32 du même code dispose que : « *Dans les zones U et AU, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs délimités en application du 5° de l'article L. 151-41 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.* ».

15. Il résulte tant des mentions du rapport de présentation du plan local d'urbanisme intercommunal de la CCHF que de l'article 2 du chapitre II de son règlement, relatif, dans toutes les zones, aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères que les auteurs de ce plan ont entendu instituer, pendant une durée de cinq ans, la servitude prévue par les dispositions citées au point précédent et en vertu de laquelle toutes les constructions ou installations sont interdites à l'intérieur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global, sauf les exceptions énumérées à ce même article. Or, il n'est pas contesté que les documents graphiques ne comportent pas les précisions tenant tant à l'indication de la date à laquelle sera levée cette servitude de constructibilité limitée qu'à la surface à partir de laquelle les constructions ou installations nouvelles sont interdites. Si la CCHF soutient que ces précisions auraient été apportées dans le cadre de la modification n° 1 du PLUi, aucune de ces modifications n'a eu pour effet de porter ces mentions sur le règlement graphique. Il en résulte que la délibération attaquée méconnaît, sur ce point, les dispositions précitées de l'article R. 151-32 du code de l'urbanisme.

En effet, si la collectivité a délimité sur les documents graphiques du règlement des PAPAG, la mention de la durée d'application et le règlement applicables (constructions et installations interdites, et les exceptions autorisées) ne figurent pas sur ces mêmes documents.

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 régulariser une erreur matérielle liée à l'application de l'article R152-32 du code de l'urbanisme (comme précédemment exposé).

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 la 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 de satisfaire aux dispositions de l'article R151-32 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones U et AU, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs délimités en application du 5° de l'article [L. 151-41](#) en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. »

La collectivité a instauré des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.) sur certains sites de développement dont les réflexions en matière d'aménagement n'étaient pas suffisamment avancées pour pouvoir instaurer une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.).

Les PAPAG se répartissent au sein des zones à urbaniser UE, AUH, AUE, AUP et AUT. Ils sont situés :

- A Bollezeele, sur le site UE de la coopérative La Flandre (rue de Merckeghem) ;
- A Drincham, sur le site UE du garage automobile (RD11) ;
- A Wormhout, sur :
 - o les zones UE du site de la coopérative La Flandre (rue Odoul) et sur celle du 8 rue d'Herzeele (ancien négoce de bestiaux),
 - o la zone UEc de la route d'Herzeele ;
 - o la zone AUH1, RD17-rue d'Herzeele
- A Pitgam, sur la zone AUH2 de la rue du 43ième RIC ;
- A Quaëdypre, sur :
 - o la zone AUE1b dite « Croix rouge C » ;
 - o la zone AUP vouée à l'extension des équipements communaux ;
- A Crochte, sur la zone AUT consacrée à l'extension du camping du Vert Vallon.

Les dispositions réglementaires concernant ces PAPAG sont les suivantes :

« En application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, des périmètres d'attente de projet global sont identifiés au plan de zonage. Durant une durée de 5 ans, à compter de la date de création de cette servitude au PLUi (approbation), les constructions ou installations sont interdites.

Seuls sont autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, et la réfection des constructions existantes ;
- l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. »

Ce sont ces dispositions réglementaires qui vont être ajoutées, sous la forme d'un tableau sur les plans 1 – Zonage des communes concernées.

Elles seront complétées par l'intégration d'une disposition relative à l'autorisation du changement des destination des constructions existantes, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

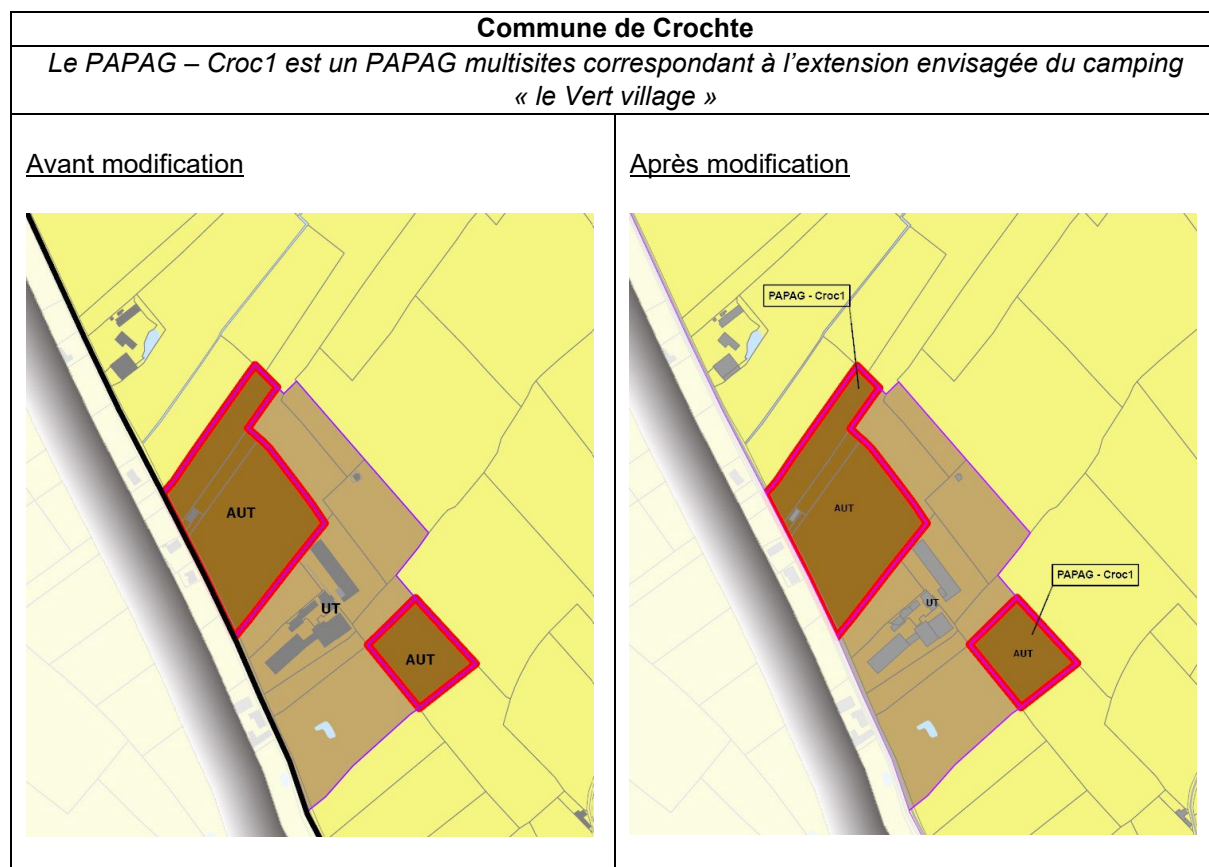
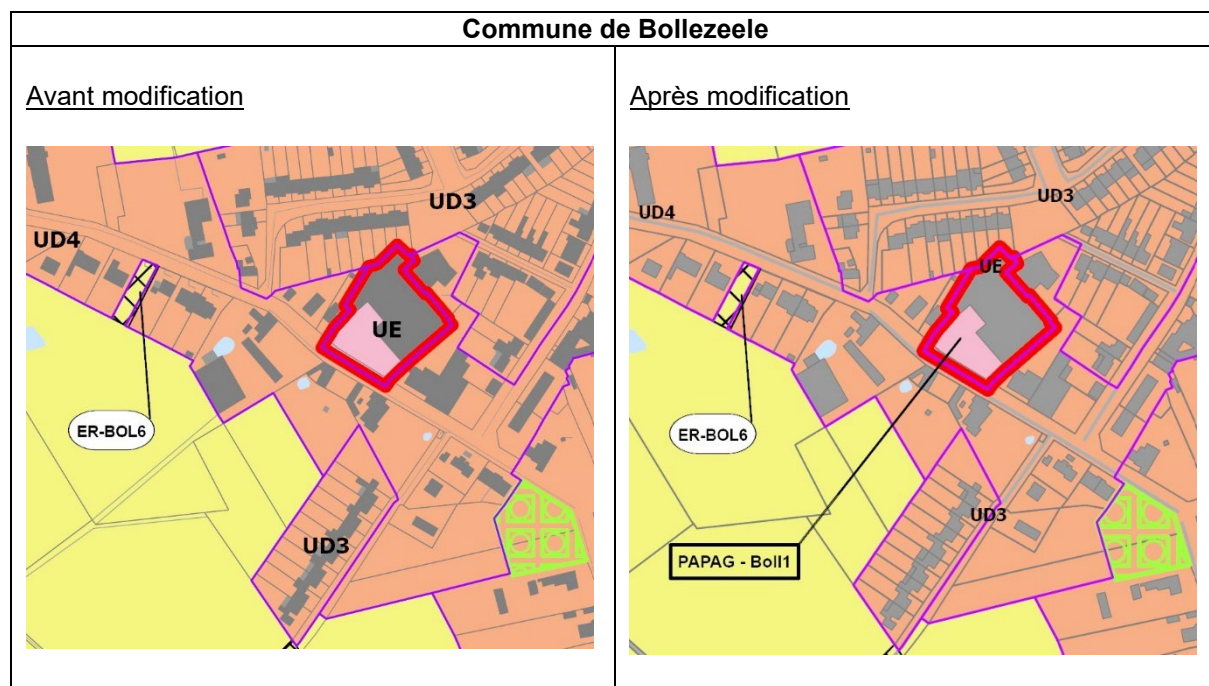
Le tableau figurant ci-dessous reprend la liste des PAPAG inscrits au plan de zonage n°1 des communes sur lesquelles ils ont été institués, soient Bollezeele, Crochte, Drincham, Pitgam, Quaëdypre et Wormhout.

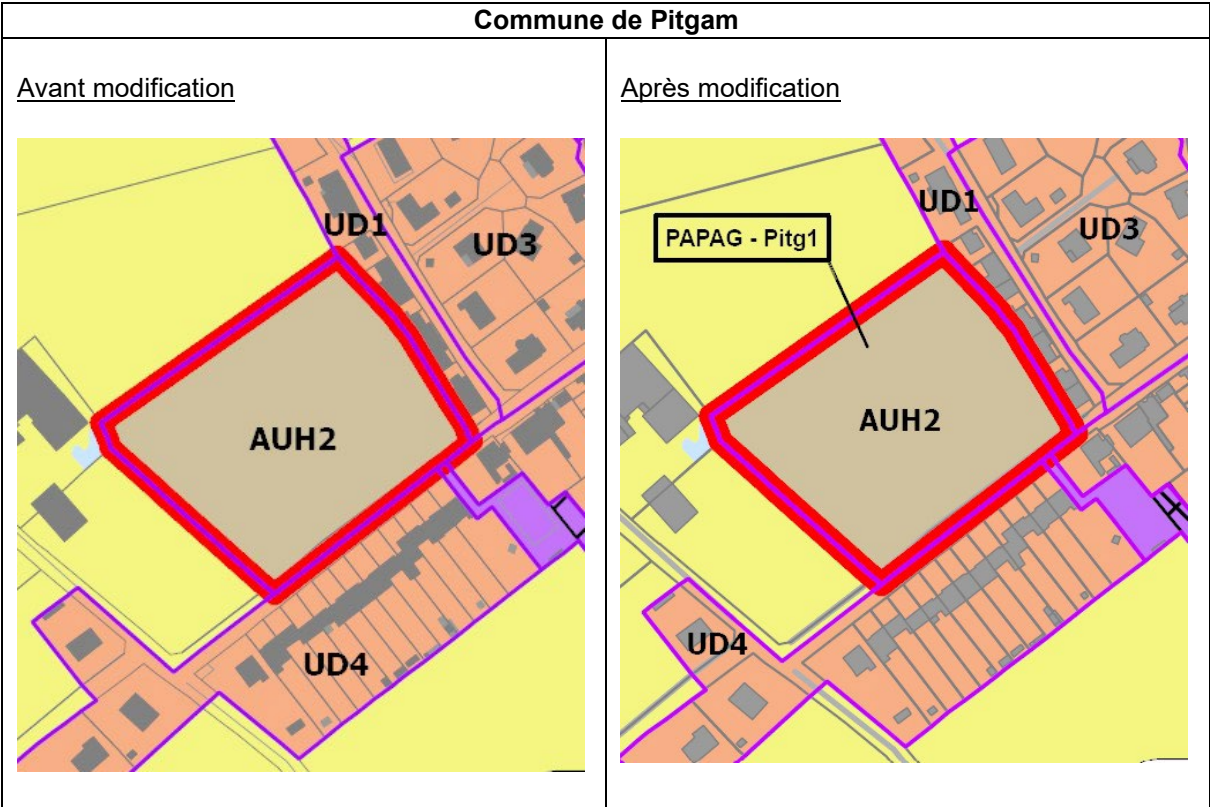
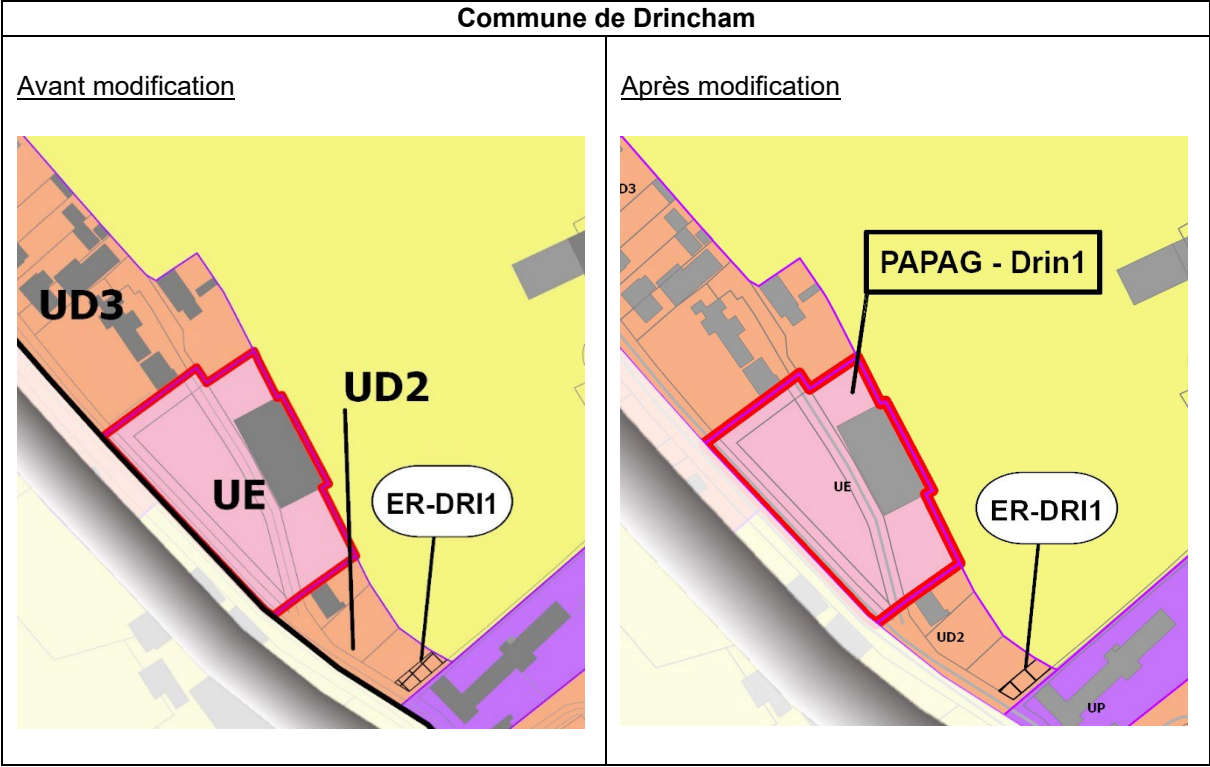
Il liste également leur numéro (identifiant au plan de zonage), la date d'instauration du PAPAG, sa durée de validité, ainsi que le règlement applicable.

Pour chaque commune concernée, le plan de zonage n°1 intègre reprend ces informations.

Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)				
Commune	Numéro	Date instauration du PAPAG	Durée de validité	Règlement applicable
Bollezeele	PAPAG – Boll1	7 Juillet 2022	5 ans	Les constructions ou installations sont interdites. Seuls sont autorisés, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi : - le changement de destination des constructions existantes ; - les travaux ayant pour objet l'adaptation, et la réfection des constructions existantes ; - l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. »
Crocchte	PAPAG – Croc1	7 Juillet 2022	5 ans	
Drincham	PAPAG – Drin1	7 Juillet 2022	5 ans	
Pitgam	PAPAG – Pitg1	7 Juillet 2022	5 ans	
Quaëdypre	PAPAG – Quae1	7 Juillet 2022	5 ans	
	PAPAG – Quae2	7 Juillet 2022	5 ans	
Wormhout	PAPAG – Worm1	7 Juillet 2022	5 ans	
	PAPAG – Worm2	7 Juillet 2022	5 ans	
	PAPAG – Worm3	7 Juillet 2022	5 ans	
	PAPAG – Worm4	13 Février 2024	5 ans	

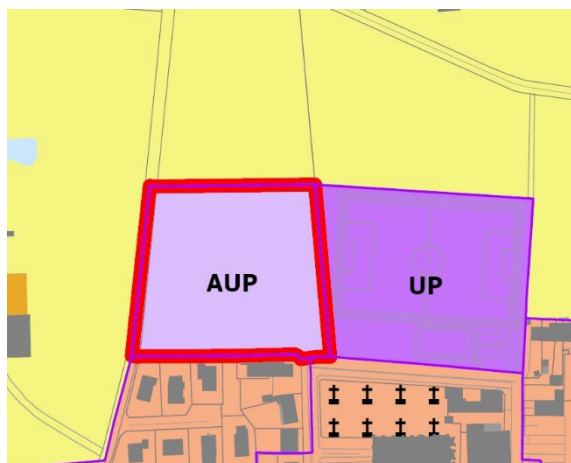
Les plans de zonage des communes de Bollezeele, Crochte, Drincham, Pitgam, Quaëdypre et Wormhout sont complétés des numéros des PAPAG (cf. extraits de plans suivants), ainsi que le tableau reprenant la date d'instauration du PAPAG, sa durée de validité et le règlement applicable.



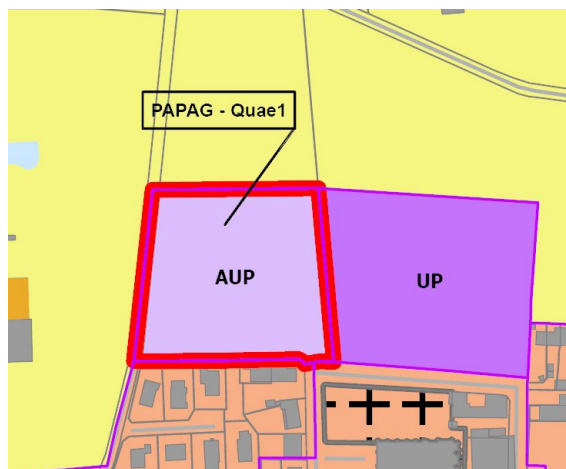


Commune de Quaëdypre

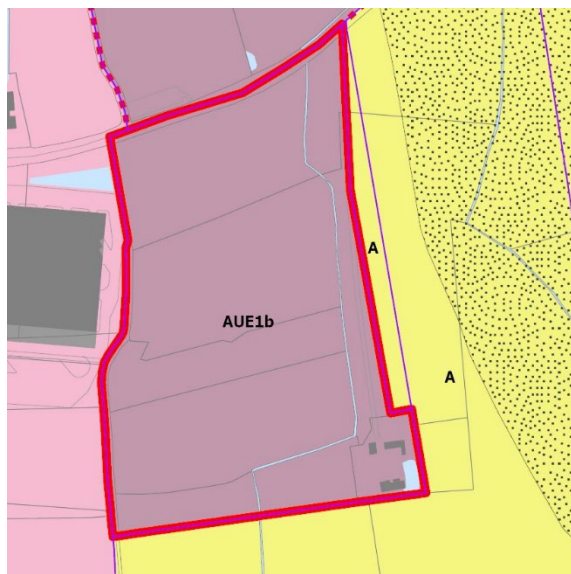
PAPAG – Quaëd1 : Avant modification



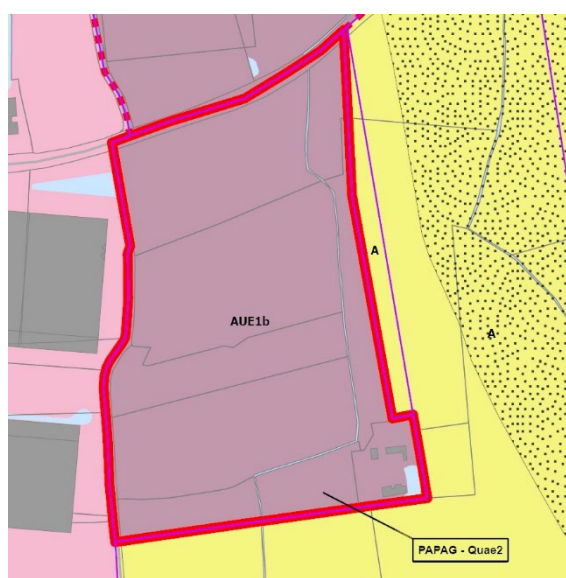
Après modification



PAPAG – Quaëd2 : Avant modification

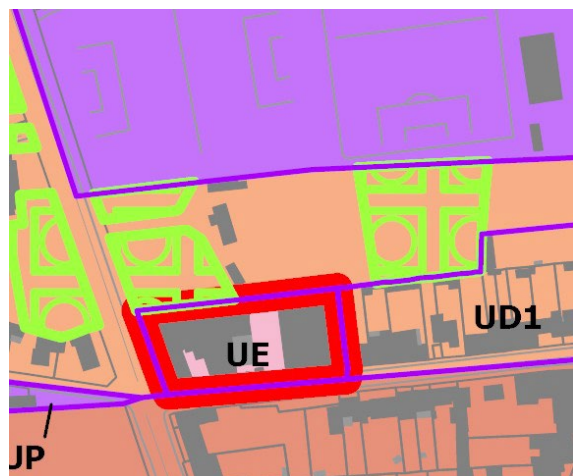


Après modification

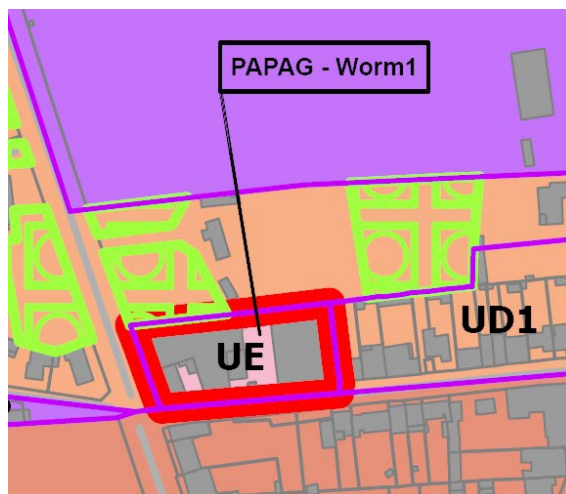


Commune de Wormhout

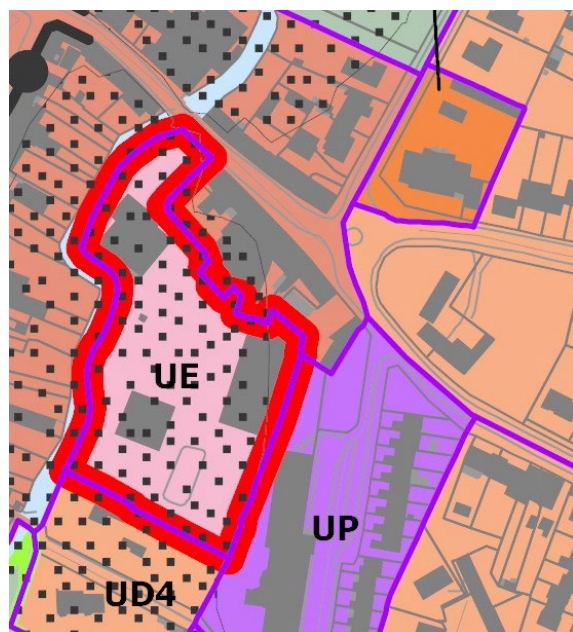
PAPAG – Worm1 : Avant modification



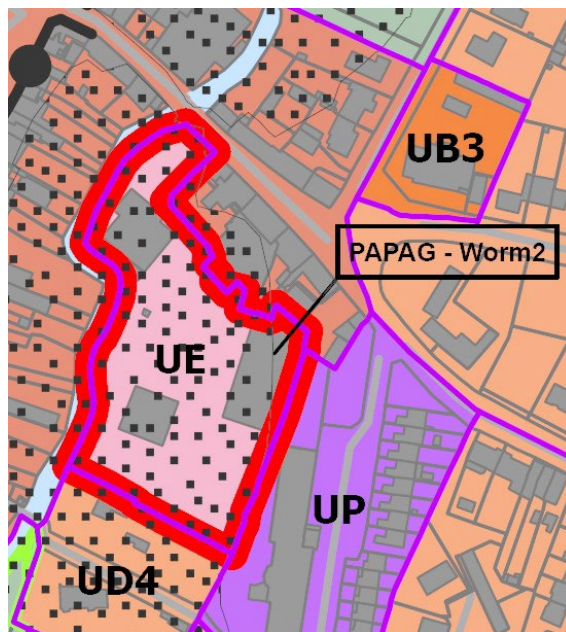
Après modification



PAPAG – Worm2 : Avant modification

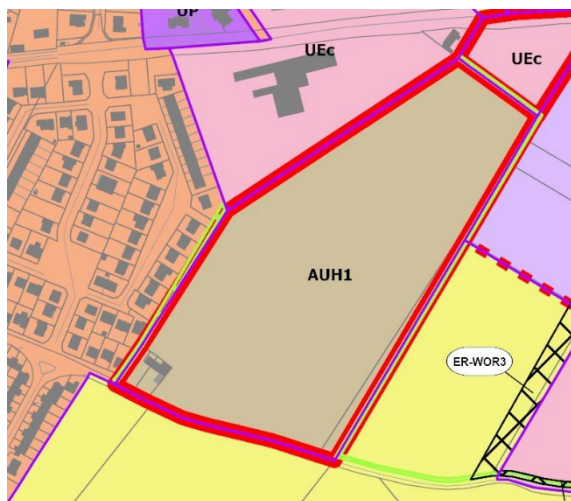


Après modification

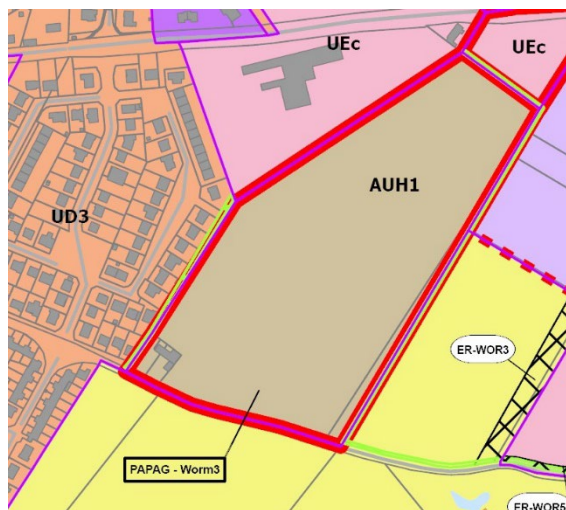


Commune de Wormhout (suite)

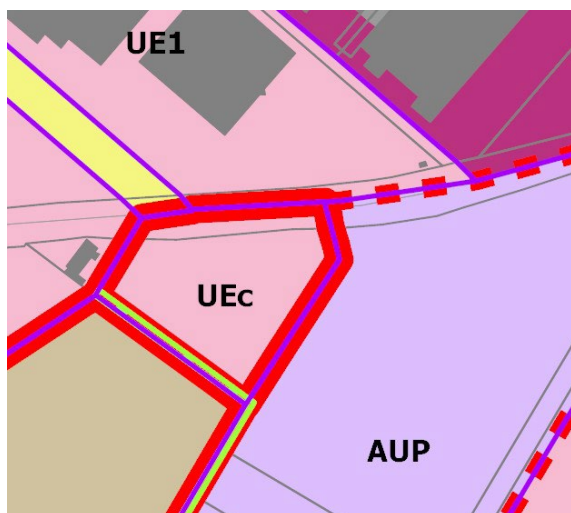
PAPAG – Worm3 : Avant modification



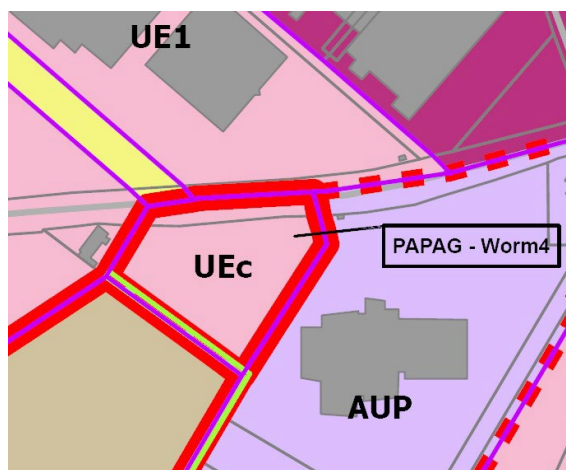
Après modification



PAPAG – Worm4 : Avant modification



Après modification



Au niveau du règlement écrit, l'article 2-2 des dispositions communes sera également complété par l'intégration d'une disposition relative à l'autorisation du changement des destination des constructions existantes, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Pour ce passage du règlement, le texte du règlement évolue comme suit :

Ancienne rédaction :

« Durant une durée de 5 ans, à compter de la date de création de cette servitude au PLUi (approbation), les constructions ou installations sont interdites.

Seuls sont autorisés :

- *les travaux ayant pour objet l'adaptation, et la réfection des constructions existantes ;*
- *l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ».*

Nouvelle rédaction :

« Durant une durée de 5 ans, à compter de la date de création de cette servitude au PLUi (approbation), les constructions ou installations sont interdites.

Seuls sont autorisés :

- ***le changement de destination des constructions existantes ;***
- *les travaux ayant pour objet l'adaptation, et la réfection des constructions existantes ;*
- *l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ».*

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.»

L'intégration des dispositions réglementaires applicables aux PAPAG, conformément aux dispositions de l'article R151-32 du code de l'urbanisme, sur les documents graphiques du règlement 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

Il s'agit d'intégrer les dispositions du règlement écrit qui s'applique aux PAPAG sur les documents graphiques du règlement (plan 1-Zonage) conformément à l'article R151-32 du code de l'urbanisme.

Cette intégration a été omise. Elle relève du jugement du Tribunal administratif de Lille en date du 24 février 2025, et de l'erreur matérielle.

Les communes concernées sont au nombre de 6 : Bollezeele, Drincham, Wormhout, Pitgam, Quaëdypre et Crochte.

Conclusion :

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