

---

## **MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°3**

---

### **RESUME NON TECHNIQUE ET NOTICE DE PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

---

<b>Arrêté du Président prescrivant la modification de droit commun n°1 le :</b>	<b>14 janvier 2025</b>
<b>Enquête publique :</b>	<b>Du lundi 28 avril 2025 à 9h au mercredi 28 mai 2025 à 17h</b>
<b>Approuvé le :</b>	



# Table des matières

A.	Contexte et objet de l'enquête publique .....	3
B.	Choix de la procédure de droit commun.....	4
C.	Présentation des modifications projetées .....	5
D.	Autoévaluation des impacts sur les enjeux environnementaux existants sur le territoire de la CCHF .....	8
E.	Texte régissant l'enquête publique et la procédure administrative.....	9
F.	Déroulement de l'enquête publique et décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorité compétente pour prendre la décision d'approbation.....	10

## A. Contexte et objet de l'enquête publique

---

La CCHF est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Une première modification simplifiée du PLUi de la CCHF a été approuvée le 27 juin 2023.

Une première modification de droit commun du PLUi de la CCHF a été approuvée le 13 février 2024.

Une deuxième modification de droit commun du PLUi de la CCHF est en cours et vise à modifier le règlement de la zone UE1 de Wormhout (augmentation des hauteurs de construction).

Depuis la mise en œuvre du PLUi, certains sites de projet d'aménagement connaissent des évolutions modifiant les principes d'aménagement retenu dans le PLUi, et en particulier les orientations d'aménagement et de programmation. C'est notamment le cas du site de projet de la Croix Rouge B, à Quaëdypre.

C'est pourquoi le Président a prescrit, par arrêté du 15 janvier 2025, l'ouverture d'une procédure de modification n° 3 de droit commun.

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, la modification n°3 du PLUi de la CCHF est soumise à enquête publique.

Les dispositions législatives régissant l'enquête publique sont les articles L.123-1 à L.123-18 du code de l'environnement. Les dispositions réglementaires régissant l'enquête publique sont les articles R.123-1 à R.123-27 du même code.

L'enquête publique est une phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions. Elle intervient après consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

## B. Choix de la procédure de modification de droit commun

---

Les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières

significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les modifications projetées n'ayant pas, non plus, pour unique objet :

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- d'induire de graves risques de nuisance.

Par conséquent, 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 la procédure à mettre en œuvre pour modifier le PLUi approuvé en juillet 2022.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le recours à cette procédure est possible lorsqu'il est décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Cette procédure peut, également, être engagée quand les modifications projetées ont pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Elle est codifiée aux articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme.

A noter qu'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. Cependant, afin de réduire le coût financier et rendre lisible l'ensemble des modifications apportées, le choix a été fait de les intégrer dans une unique procédure de modification, plutôt que d'engager une procédure de modification de droit commun et plusieurs modifications simplifiées à objet unique de correction d'une erreur matérielle.

## C. Présentation des modifications projetées

La CCHF a engagé la présente procédure de modification en vue de modifier les conditions d'aménagement du site de projet de la Croix Rouge B, sur la commune de Quaëdypre.

Depuis les premières réflexions portant sur l'aménagement de cette zone et ayant abouti en 2018 à un permis d'aménager, plusieurs éléments se combinent :

- Les attentes des porteurs de projet qui ont évolué,

- La multiplicité des documents à prendre en compte pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (le permis d'aménager, le PLUi, le PLU de Quaëdypre) avec un constat, celui d'un besoin de clarifier et de rendre compatible entre elles les règles pour respecter les principes d'aménagement définis sur ce site de projet à vocation économique,

- La volonté de la collectivité de modifier le parti d'aménagement retenu pour mieux correspondre au projet en cours de réflexion. Les nouvelles orientations de ce projet sont : une réduction de la partie dédiée aux commerces, une réorganisation des vocations des différents ilots, une plus grande autonomie entre le projet et la zone d'activité de la Croix Rouge.

- L'ambition de la collectivité d'engager avec les porteurs de projets une réflexion qui aboutira à un projet commun partagé, avec un cadre réglementaire laissant plus de place à la créativité.

L'essence du projet de la Croix Rouge B reste de la même qu'à son origine :

- la partie Ouest est dédiée à l'accueil de commerces et de loisirs. Il s'agit ici de développer une offre de commerces et de services complémentaires à l'offre commerciale existante sur site et dans les communes. Les commerces de détail alimentaire (autre que super et hypermarché) ne sont pas autorisés. L'offre de loisirs permettra de développer des activités, individuelles ou collectives, de nature variée (culture, sport, etc).

- la partie Est est dédiée à l'accueil d'activités artisanales et de services.

Pour mettre en œuvre sa nouvelle vision de ce site de projet, la collectivité a décidé de lancer cette procédure qui consiste à :

- modifier le règlement pour mettre en cohérence les règles applicables sur ce site. Certaines des dispositions figurant dans l'OAP sont ré-intégrées dans le règlement. D'autres dispositions réglementaires sont introduites pour répondre à l'ambition de la collectivité quant à l'évolution de ce site de projet.

- élaborer une nouvelle OAP pour le site de la Croix Rouge B, plus souple et moins prescriptive.

La partie Est dédiée à l'activité artisanale ne connaît pas d'évolution dans son organisation spatiale.

L'aménagement spatial de la partie Ouest de la zone, à dominante Commerce et Loisirs, est revu afin :

- De modifier la destination des 3 ilots de la partie Commerces et Loisirs (et de réduire la surface dédiée au commerce par rapport au projet initial) ;

- o Commerce : au nord

- o Loisirs : au centre

- o Commerce, Loisirs et Services : au sud

- De réorganiser la desserte du site de projet dans sa globalité dont l'accès unique sera assuré par la voie de desserte principale, aussi appelée barreau. Les différentes voies secondaires seront dédiées à la desserte des ilots selon les orientations figurant dans le schéma de l'OAP

La protection et la mise en valeur du cimetière du Commonwealth est maintenue, tout comme les aménagements paysagers le long du barreau (gestion hydraulique) ainsi que la préservation des zones humides situées au nord, est et sud du site de projet.

Il n'y a pas de modification de la surface constructible inscrite à l'origine dans le projet.

Pour faciliter la lecture et la cohérence entre les pièces du document, l'OAP de la Croix rouge B présentera deux chapitres distincts qui vont correspondre aux 2 vocations économiques du projet, intitulés :

- I - Partie Ouest- Dominante Commerces et Loisirs ;
- II - Partie Est- Dominante Artisanat.

## D. Auto-évaluation des impacts sur les enjeux environnementaux existants sur le territoire

---

Au regard de la description des modifications contenus dans le projet de modification ci-dessus, les impacts sur les enjeux environnementaux existants sur le territoire de la CCHF sont inexistantes :

- il n'y a pas d'impact sur l'eau, l'assainissement et les déchets,
- il n'y a pas de capacités supplémentaires de constructions possibles avec les modifications envisagées ;
- la modification du recul des constructions par rapport aux limites séparatives passant de 12 mètres (initialement) à 3 mètres minimum n'a pas d'impact réel sur l'environnement. En effet, ce recul était initialement défini pour permettre une voirie dédiée aux livraisons. Désormais, ce recul est destiné à accueillir des espaces libres entre la limite séparative et la construction,
- la majorité des modifications projetées n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

Par conséquent et au vu de ses éléments et des critères de l'annexe II de l'examen au cas par cas, le projet de modification tel qu'envisagé n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

## E. Texte régissant l'enquête publique et la procédure administrative

---

Article	Intitulé - contenu
Code de l'urbanisme	
L153-41	Obligation d'enquête publique
R153-8	Composition du dossier d'enquête
Code de l'environnement	
L123-1	Objet de l'enquête publique
L123-2	Projets soumis à enquête publique
L123-3	Organisation de l'enquête publique
L123-4	Choix du commissaire enquêteur
L123-5	Choix du commissaire enquêteur
L123-9	Durée de l'enquête publique
L123-10	Information du public – mesures de publicité
L123-11	Communication du dossier d'enquête publique
L123-12	Communication du dossier d'enquête publique

L123-13	Déroulement de l'enquête publique
L123-14	Enquête publique complémentaire
L123-15	Conclusions de l'enquête
L123-16	Demande de suspension d'une décision
L123-17	Demande de suspension d'une décision
L123-18	Frais de l'enquête
R123-5	Désignation du commissaire enquêteur
R123-8	Composition du dossier d'enquête
R123-9	Arrêté de mise à l'enquête
R123-10	Horaires de consultation du dossier d'enquête
R123-11	Avis d'enquête
R123-13	Observations du publics
R123-14	Complément du dossier d'enquête
R123-15	Visite des lieux concernés par le projet
R123-16	Auditions
R123-17	Réunions d'informations et d'échanges avec le public
R123-18	Clôture de l'enquête et PV de synthèse
R123-19	Rapport d'enquête et conclusions motivées
R123-20	Possibilité de constater une insuffisance du rapport du commissaire enquêteur
R123-21	Transmission du dossier d'enquête et des conclusions motivées

## F. Déroulement de l'enquête publique et décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorité compétente pour prendre la décision d'approbation

---

### Ouverture de l'enquête publique

Le Président de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre a saisi le Tribunal Administratif afin que ce dernier désigne un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête.

Le Tribunal Administratif de Lille, par décision n° E25000006/59 du 27 janvier 2025 a désigné :

- Monsieur André VANDEMBROUCQ, comme commissaire enquêteur
- Monsieur Jean Charles THIEULLET, comme commissaire enquêteur suppléant-

L'ouverture de l'enquête publique a été ordonnée par arrêté du Président de la CCHF en date du 2 avril 2025.

Cet arrêté précise :

- L'objet de l'enquête ;
- Le nom et qualités du commissaire enquêteur ;
- Les autorités et les décisions pouvant être adoptées au titre de l'enquête

- Les mesures de publicité ;
- Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et pourra déposer ses observations sur le registre prévu à cet effet ;
- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- La durée et les lieux où le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

### Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique sur la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CCHF se déroulera du lundi 28 avril 2025 à 9h00 au mercredi 28 mai 2025 à 17h.

Les pièces du dossier papier seront déposées au siège de la CCHF et dans la commune de Quaedyre pour être mises à disposition du public, dès le premier jour de l'enquête et jusqu'à celui de sa clôture.

Le dossier d'enquête dématérialisé ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront à disposition du public dans les mairies des 40 communes du territoire et au siège de la CCHF.

Le dossier sera également disponible en consultation sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6149>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête du PLUi, tel que défini ci-dessous, et consigner ses observations et propositions soit :

- Sur un des registres d'enquête papier
- Sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/6149>, dès le premier jour de l'enquête et jusqu'à celui de sa clôture
- Par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur par écrit au siège de la CCHF – 468 rue de la Couronne de Bierne – 59380 Bergues
- De façon dématérialisée à l'adresse [enquete-publique-6149@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6149@registre-dematerialise.fr)

Toute personnes pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la CCHF

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public dans quatre communes afin de recevoir ses observations et propositions aux dates et heures consignées dans l'arrêté d'enquête publique.

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans les 8 jours, le Président de la CCHF et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur transmet au Président de la CCHF l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de la CCHF, accompagné du registre et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées, dans un délai d'un mois. Il transmet simultanément une

copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif ainsi qu'au Préfet du Nord.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une année au siège de la CCHF et seront mis en ligne sur le site internet de la CCHF.

Afin de prendre sa décision et apporter d'éventuelles corrections au projet initial, le Conseil Communautaire devra prendre en considération :

- Les observations et les propositions recueillies au cours de l'enquête publique
- Les avis consultatifs des différentes Personnes Publiques Associées (dont l'Etat)
- Les observations émises par le public lors de l'enquête publique et du commissaire enquêteur, lorsqu'elles permettent de rectifier des erreurs légères, lorsqu'elles sont dans un contexte d'intérêt général et enfin qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet de d'Aménagement et Développement Durables.

La modification du PLUi est ensuite approuvée par délibération en conseil communautaire