



MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°2

NOTE DE PRESENTATION

Arrêté du Président prescrivant la modification de droit commun n°2 le :	07/11/2024
Enquête publique :	du 07/04/2025 au 22/04/2025
Approuvé le :	xx/xx/2025



Table des matières

A.	Présentation du contexte réglementaire de la CCHF.....	3
B.	Choix de la procédure de modification de droit commun	4
C.	Présentation des modifications projetées.....	5
	Présentation de la société DHOLLANDIA.	5
	L'environnement du site, le contexte du projet.	6
	Les déplacements et l'accès au site.	9
	Objet de la modification du P.L.U.i.	10
	Les modifications apportées au P.L.U.i.....	11
	Incidences su projet sur l'environnement.	12
	Paysage et patrimoine.	12
	Risques naturels, technologiques, et nuisances sonores.	12

A. 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 04 décembre 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 actualisation du P.L.U.i. a été menée en 2023 (modification simplifiée approuvée le 27/06/2023) afin de corriger une erreur matérielle relative au zonage se référant à la zone commerciale des Remparts de Bergues, à Quaëdypre.

Une autre a été réalisée en 2024 (modification de droit commun n°1 approuvée le 13/02/2024), pour :

- mettre à jour certaines des dispositions ;
- clarifier certaines règles dont l'application n'était pas aisée au regard du contexte locale ;
- prendre en compte des nouveaux projets ;
- corriger des erreurs matérielles, car ne correspondant pas à la réalité du terrain ;
- compléter et actualiser certaines pièces du dossier (SUP).
- ...

Cette modification de droit commun n°2 a pour objet d'adapter les hauteurs de construction dans le règlement de la zone UE (secteur UE1).

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

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.

C. Présentation des modifications projetées.

Présentation de la société DHOLLANDIA.

La société DHOLLANDIA Production SA est localisée dans la partie Est de la commune de Wormhout, en bordure de la RD17 (route d'Herzeele), dans le secteur de la Kruystraëte. Elle est spécialisée dans le domaine de la fabrication de matériel de levage et de manutention. Elle fabrique notamment des hayons pour camions et véhicules utilitaires, qu'elle vend et exporte dans le monde entier.

DHOLLANDIA a vu le jour en 1968, avec l'essor de la grande distribution. Les grandes enseignes utilisent alors de plus en plus des palettes à roulettes pour faciliter le transport et la manutention des marchandises, mais elles restaient difficiles à embarquer et débarquer des camions. La famille Dhollander va reprendre l'idée développée par Edward Ratcliff à la fin des années 50, à savoir la mise en œuvre d'un système simple (une plaque de tôle commandée par deux câbles et une manivelle), qui sera alors améliorée par la société DHollandia dans son usine belge d'où sortiront les premiers hayons électro-hydrauliques.

L'entreprise DHOLLANDIA est aujourd'hui le leader européen des fabricants de hayons élévateurs. Elle dispose de sites de production dans 6 pays et d'un réseau de filiales et distributeurs dans plus de 80 pays.

L'entreprise s'est installée à Wormhout en 1996, afin de répondre à la demande des marchés d'Europe du Sud.

L'usine wormhoutoise intègre la découpe, le pliage et l'usinage acier et aluminium, le soudage et l'assemblage des composants, ainsi que la finition (traitement anti-corrosion et découpe).

Sa production est largement dédiée au marché français.

Elle est classée ICPE.

Trois sociétés sont présentes sur le site de Wormhout :

- DHOLLANDIA Production : travail mécanique des métaux ;
- LSH (Logistique Service Hayon) : assemblage et stockage ;
- DISHA : cataphorèse et peinture.

L'environnement du site, le contexte du projet.

Le secteur de la Kruystraëte est un vaste site qui agglomère plusieurs entités. De manière générale, il accueille essentiellement des activités industrielles.

Avec le secteur industriel Bierendyck / Looweg / Croix Rouge (qui s'étend sur les communes de Bierne, Socx et Quaëdypre), le site de la Kruystraëte est par ailleurs l'un des secteurs économiques les plus importants en matière d'emprise spatiale, ainsi que par la nature des entreprises présentes.

Elle est un des pôles économiques structurants de la communauté de communes des Hauts de Flandre (C.C.H.F.).

Au Nord de la R.D.17, la Z.A.C. de la Kruystraëte accueille les entreprises suivantes : Corplex ; Flandr'œufs ; Cromology (Tollens Production Nord) ; Flocmat ; Facq ; Global Market, La Morinie (Paul Dequidt Torrefacteur), Modiform Thomsen (ex-Sofilma).

La zone accueille également l'éclosier d'entreprises de la C.C.H.F., le Pôle Eureka. Il met à disposition des créateurs d'entreprises des locaux, services et conseils, et permet une mise en synergie des entreprises du territoire.

La Z.A.C. de la Kruystraëte s'étend sur près de 25 ha (zonage UZ2).

Ce secteur accueille également, sur environ 1,6 ha, des locaux relais de la C.C.H.F. (Chemin de la Steen Straete), occupés par les P.M.E. INAREG et Axians, ainsi qu'un restaurant (La Kruys Straete) [zonage UE1].

Une zone à urbaniser AUE2b, libre d'occupation, complète cet ensemble pour une superficie de 3,5 ha.

Au Sud de la R.D.17 se sont aussi implantées les installations du SIROM Flandre (Bureaux et ateliers techniques, déchetterie). Elles occupent environ 6,5 ha (zonage UP).

L'entreprise DHOLLANDIA production et ses satellites occupent une vaste emprise, constituée par l'entreprise sur les bases d'un ancien lotissement d'activités créé par l'ex- communauté de communes de l'Yser, dont les terrains ont été pour l'essentiel acquis par l'entreprise afin de pouvoir s'assurer un développement sur site.

Ainsi, grâce à cette maîtrise foncière, le groupe a pu progressivement développer ses activités sur site.

La dernière extension du site remonte à l'année 2018 et a consisté en la réalisation d'un nouveau bâtiment en partie Ouest du site DHOLLANDIA.

La société dispose encore de capacités foncières dans la partie Sud de son site, entre les bâtiments existants et le Chemin de Winnezeele.

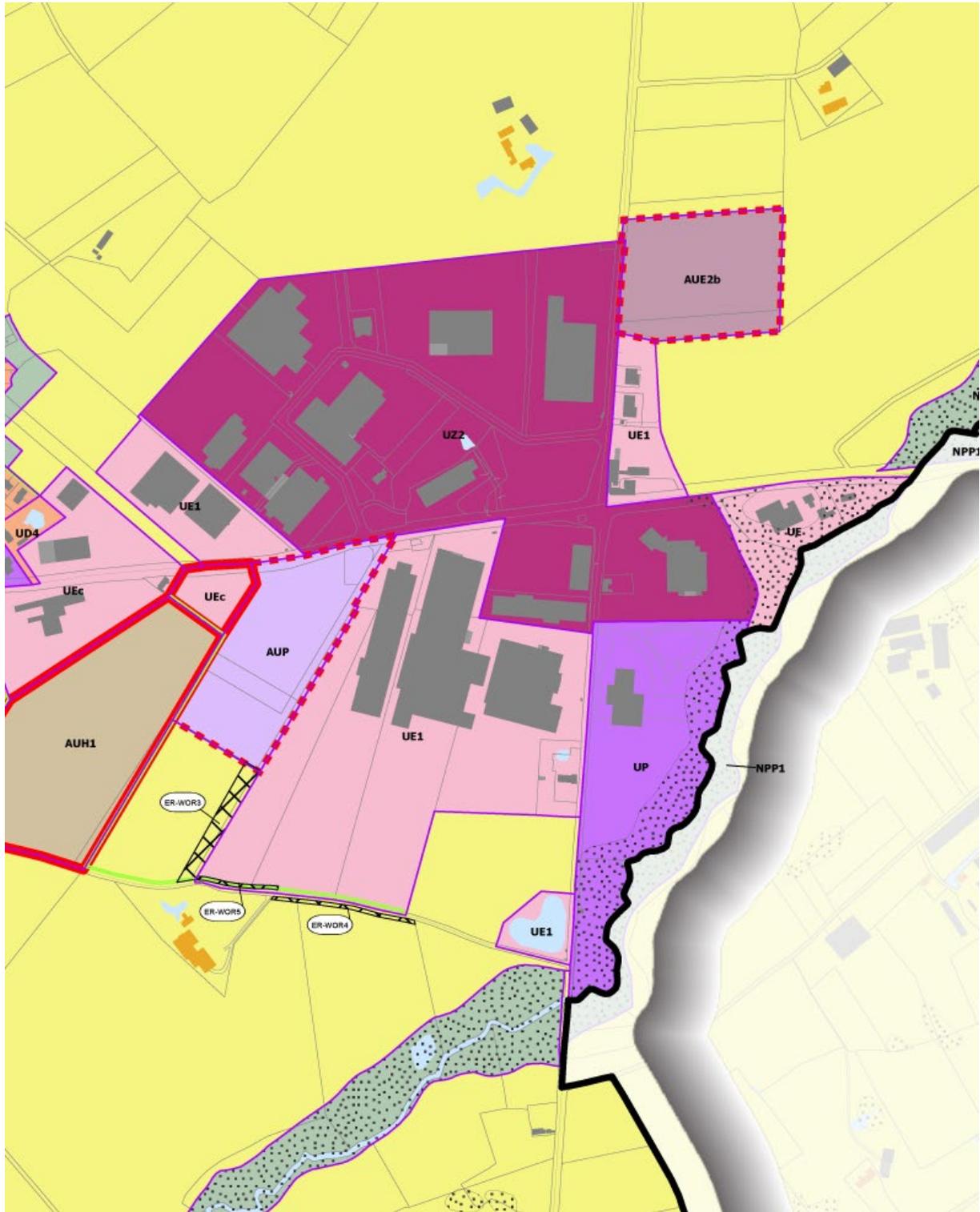
La totalité de la zone occupée par l'entreprise DHOLLANDIA (zone UE1) s'étend sur près de 15,5 ha. Elle comprend une réserve foncière de près de 4,5 ha (environ 3 ha sont cultivés ; 1,5 ha sont occupés par des animaux domestiqués).

Dans le cadre du développement de ses activités, la société DHOLLANDIA souhaite que le site de Wormhout puisse évoluer, pour permettre l'adaptation des bâtiments existants, voire pour accueillir de nouvelles unités de production. Cette volonté résulte d'une part du fait de la disponibilité de cette réserve foncière urbanisable immédiatement, et d'autre part par la présence d'une main d'œuvre qualifiée au sein de l'unité de production wormhoutoise.

Ce développement générera également de nouveaux emplois.

Enfin, le secteur de la Kruystraète a vu s'implanter le centre aquatique intercommunal Linéo (ouverture au public début 2022), juste à côté du site DHOLLANDIA Production.

Au Sud de cet équipement subsiste une réserve foncière appartenant à la commune de Wormhout, qui pourrait accueillir dans le futur un équipement de type « salle des fêtes ».



Source : P.L.U.i. C.C.H.F., Wormhout, Approbation du 13/02/2024.



Les déplacements et l'accès au site.

Le site de l'entreprise DHOLLANDIA est localisé à environ 1 kilomètre du centre-bourg, et à une centaine de mètres des premiers quartiers d'habitat.

Le site est desservi par des voies de circulation importantes et structurantes du territoire. En effet, le secteur de la Kruystraëte se trouve à environ 1,5 km à l'Ouest de l'autoroute A25 (desserte par l'échangeur de Herzeele / Wormhout), accessible par la RD 17 qui dessert directement le site DHOLLANDIA. La commune de Wormhout est par ailleurs desservie par la RD 916 (axe Dunkerque – Hazebrouck).

Le secteur de la Kruystraëte est également relié au centre-ville de Wormhout par une voie verte en site propre, à destination des piétons et des cycles. Cet aménagement a été réalisé concomitamment à la réalisation du centre aquatique. Il remplace les anciennes bandes cyclables et permettent dorénavant d'accueillir les circulations piétonnes.

Enfin, en plus d'une desserte en transport en commun par le réseau Arc-en-Ciel, la commune de Wormhout dispose depuis le 15 juin 2024 d'une ligne gratuite du réseau gérée par la C.C.H.F. reliant le centre-ville de Dunkerque au centre aquatique Linéo, via Bergues (fréquence de 2 à 4 A/R suivant les jours, 7 jours / 7). Deux lignes de transport en commun desservent le site de projet, dont la ligne gratuite C.C.H.F.

Objet de la modification du P.L.U.i..

Le projet concerné par cette modification du P.L.U.i. consiste en l'actualisation d'un point réglementaire de la zone UE1, en vue de porter la hauteur maximale des constructions à 25 mètres.

Il s'agit ici de rendre possible la construction de bâtiments plus hauts, comme le permet les autres zones à proximité immédiate de la zone UE1 afin de permettre une meilleure optimisation de l'utilisation du foncier, et adaptation des process techniques.

Concernant les limitations de hauteurs relatives aux constructions à usage d'activités, le règlement du P.L.U.I de la C.C.H.F. édicte, selon les zones, différentes règles.

	Hauteur maximum des constructions (hors installations spécifiques)	Si installations spécifiques (silos, cheminées, installations techniques ...)
UE1 / UE2 / UE3	<ul style="list-style-type: none">• 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (UE1).• 20 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (UE2 / UE3).	<ul style="list-style-type: none">• 18 mètres (UE1).• 26 mètres (UE3).
UI-ZAC	<ul style="list-style-type: none">• 25 mètres à l'égout du toit.	<ul style="list-style-type: none">• Non réglementé.
UZ1-ZAC	<ul style="list-style-type: none">• 35 mètres au faîtage de toiture.	<ul style="list-style-type: none">• Non réglementé.
UZ2-ZAC	<ul style="list-style-type: none">• Non réglementé.	<ul style="list-style-type: none">• Non réglementé.
ZA-ZAC	<ul style="list-style-type: none">• 25 mètres à l'égout du toit.	<ul style="list-style-type: none">• Non réglementé.
AUE1 / AUE2	<ul style="list-style-type: none">• Pour l'industrie, 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.• 20 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (AUE2b).	<ul style="list-style-type: none">• 18 mètres (sauf AUE2b).

Avec une hauteur maximum des constructions (hors installations spécifiques) limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, la zone UE1, dans laquelle est localisée l'entreprise DHOLLANDIA, malgré son caractère industriel, dispose d'une hauteur moindre que dans les autres zones à vocation d'accueil de grandes entreprises industrielles que sont notamment les Z.A.C. « Activités » du territoire (dans la Z.A.C. de la Kruystraëte voisine, le règlement de Z.A.C. n'a pas limité la hauteur des constructions).

Cette limitation contraint donc l'évolution du site, notamment dans la recherche d'une optimisation de la surface utile.

Les modifications apportées au P.L.U.i..

La présente modification du P.L.U.i. de la C.C.H.F. consiste donc, pour la zone UE1, à relever la hauteur maximum de construction à 25 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour répondre aux besoins d'évolution du site et à la recherche d'optimisation des surfaces.

Le règlement de l'article 3 (« Volumétrie et implantation des constructions ») de la zone UE, au « b) Hauteur maximale des constructions », évoluerait de la manière suivante :

Rédaction avant modification :

1- « les constructions à vocation économique :

*La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **15 mètres**.*

*Cette hauteur peut être portée à **18 mètres** pour les installations spécifiques de type silos, cheminées ou autres rattachées aux constructions.*

***Pour le secteur UE2 (Esquelbecq) :** La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **20 mètres**.*

***Pour le secteur UE3 (Quaëdypre) :** La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **20 mètres**. Cette hauteur peut être portée à **26 mètres** pour les installations spécifiques de type silos, cheminées ou autres rattachées aux constructions ».*

Rédaction après modification :

2- « les constructions à vocation économique :

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à 15 mètres.

Cette hauteur peut être portée à 18 mètres pour les installations spécifiques de type silos, cheminées ou autres rattachées aux constructions.

***Pour le secteur UE1 (Wormhout) :** la hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur de l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **25 mètres**.*

***Pour le secteur UE2 (Esquelbecq) :** La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **20 mètres**.*

***Pour le secteur UE3 (Quaëdypre) :** La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **20 mètres**. Cette hauteur peut être portée à **26 mètres** pour les installations spécifiques de type silos, cheminées ou autres rattachées aux constructions ».*

Les autres articles du règlement demeurent inchangés.

Aucune modification n'est apportée au plan de zonage.

Incidences du projet sur l'environnement.

Paysage et patrimoine.

Le site de projet est proche d'un cours d'eau, localisé à l'Est et au Sud-Est : la Sale Becque (affluent de l'Yser).

Il ne borde pas directement le site.

Aucune zone à dominante humide n'est identifiée par le SDAGE sur le site de projet.

Aucune zone humide remarquable à protéger au titre du SAGE de l'Yser n'est présente sur le site de projet. Cependant, il en existe une au Nord du site, dans le périmètre de la Z.A.C. de la Kruystraëte.

La ZNIEFF la plus proche du projet est l'ensemble des « prairies humides de Wormhout ». Elle est localisée en frange Nord-Est du territoire communal, en limite avec les communes de Bambecque, d'Herzeele et de Wylder, le long de l'Yser et à la confluence avec la Sale Becque.

Le site Natura 2000 le plus proche est l'ensemble des « prairies, marais tourbeux, forêts et bois de la cuvette audomaroise et de ses versants », qui se situe à l'extrême Sud-Ouest du territoire de la C.C.H.F..

Le site ne dépend pas d'une réserve naturelle régionale ou nationale, ni dans un PNR.

Le site n'est pas concerné par un arrêté préfectoral de protection de biotope.

Le site n'est pas identifié dans un espace de continuité écologique repéré au titre du SCoT.

Deux monuments historiques sont recensés au centre de Wormhout : l'église Saint-Martin ; une maison datant du 18^{ième} siècle (17, rue d'Herzeele).

Le site de projet est localisé en dehors du périmètre d'effet de la servitude liée à la présence de ces monuments.

Risques naturels, technologiques, et nuisances sonores.

La commune de Wormhout est concernée par le Plan de prévention des risques d'inondation de l'Yser (approuvé par arrêté préfectoral du 28 décembre 2007).

Le site de projet est localisé hors des zones couvertes par le zonage réglementaire du P.P.R.I.

Aucune zone d'inondation constatée n'est recensée sur le site de projet.

Le risque de remonté de nappe est caractérisé comme « faible ».

Le risque de mouvement de terrain (retrait gonflement des argiles) est caractérisé comme « modéré ».

La commune est classée en zone de sismicité 2 (aléa faible).

L'entreprise DHOLLANDIA fait l'objet d'un classement « installation classée pour la protection de l'environnement » (I.C.P.E.). Elle n'est pas catégorisée comme « SEVESO ».

Le secteur de la Kruystraëte accueille d'autres sites classés I.C.P.E. : Modiform Thomsen, Corplex, Cromology, La Morinie. Aucune d'entre elles ne fait l'objet d'un classement SEVESO.

La découverte d'engins de guerre est possible. Lors des travaux, des procédures sont à suivre en cas de découverte d'engins de guerre.

Le territoire de la commune est concerné par le risque « Transport de matière dangereuse ».

Une canalisation de transport de gaz est présente au Nord du secteur de la Kruystraëte.

Une canalisation de transport d'hydrocarbure traverse le territoire communal dans sa partie Ouest.

Le site de projet n'est cependant nullement concerné par la présence de ces conduites.

La base CASIAS ne fait apparaître aucun site pollué sur site.

A proximité, une ancienne pompe à essence a été localisée (site du restaurant La Kruys Straete). Elle n'existe plus.

La RD17, qui borde le site, n'est pas classée en voirie bruyante.