SCI D 916 / SCI LE PLASCH
Route de Bergues
59470 Wormhout

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre (CCHF)
Monsieur le Maire de Wormhout
Hôtel d'Agglomération – CCHF
468 route de la Couronne de Bierne
59380 BERGUES

Objet : Transmission du mémoire motivé pour l'intégration de la parcelle ZB 160 (Wormhout) dans le cadre d'une procédure de révision allégée du PLUi

Wormhout, le 17/11/2026

Monsieur le Président, Monsieur le Maire,

C’est avec un esprit permanent de concertation et un attachement profond au développement harmonieux de la commune de Wormhout et du territoire intercommunal que nous vous adressons le présent mémoire motivé.

Nous avons pris une connaissance attentive des échanges techniques et des réserves juridiques exprimées par vos services lors de la procédure de modification n°2. Nous comprenons parfaitement la rigueur imposée par l'article L. 153-41 2° du Code de l'urbanisme, qui interdit d'ouvrir une zone agricole à l'urbanisation par le simple biais d'une modification de droit commun. Votre position institutionnelle, visant à sécuriser juridiquement le PLUi intercommunal, est légitime et nous la respectons pleinement.

Toutefois, la parcelle ZB 160 constitue aujourd'hui la clef de voûte technique et hydraulique indispensable à la concrétisation du secteur d'habitat AUH1 (porté par le bailleur social PARTENORD) et à son maillage avec le pôle commercial UEC (Super U). Sa situation exceptionnelle de « dent creuse » totalement insérée dans le tissu urbain équipé justifie son reclassement au regard de la jurisprudence constante du Conseil d'État (CE, 18 oct. 2017, n° 396860).

Afin de vous offrir une solution procédurale d'intérêt général, parfaitement sécurisée et immédiatement opérationnelle, nous vous proposons d'inscrire ce projet dans le cadre d'une **révision allégée du PLUi (article L. 153-34 du Code de l'urbanisme)**.

Dans un souci de conciliation et d'économie de l'espace, notre mémoire présente une **proposition principale de reclassement global**, ainsi qu'une **proposition subsidiaire de reclassement partiel**. Cette voie garantit la sécurité juridique de votre délibération tout en concrétisant un projet clef pour la commune de Wormhout sans aucun coût pour les finances

publiques.

Convaincus de l'intérêt commun de cette démarche, nous sollicitons une réunion de travail avec vos services urbanisme pour examiner les modalités de mise en œuvre de cette proposition.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président et Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées et respectueuses.

Claude MARCOTTE

MÉMOIRE MOTIVÉ
pour le reclassement de la parcelle ZB 160
située sur la commune de WORMHOUT

Résumé des points principaux

L'obstacle soulevé par la CCHF repose exclusivement sur l'incompatibilité de la procédure de “modification” (art. L. 153-41 2° du Code de l'urbanisme) avec le changement de vocation d'une zone A.
Le présent mémoire ne conteste pas cette analyse technique, mais propose d'activer le levier juridique adéquat : la révision allégée du PLUi (art. L. 153-34 du Code de l'urbanisme)”.
Cette démarche permet à la CCHF et à la Commune de Wormhout de finaliser le maillage viaire et hydraulique du secteur Sud-Est de Wormhout, tout en offrant la souplesse d'un reclassement total ou partiel de la parcelle ZB 160 et en sécurisant juridiquement la délibération au regard de la jurisprudence sur l'erreur manifeste d'appréciation des "dents creuses".

Points détaillés

1. CADRE JURIDIQUE, MOYENS DE DROIT ET SÉCURISATION DE LA PROCÉDURE

1.1. Inapplicabilité constatée de la modification de droit commun

L'article L. 153-41 2° du Code de l'urbanisme dispose que la procédure de modification ne peut être utilisée lorsqu'il s'agit de réduire une zone agricole (A) ou naturelle (N). C'est à juste titre que la CCHF a rappelé cette limite d'usage lors de la procédure de modification n°2 du PLUi. Cet obstacle s'applique de la même manière quel que soit le périmètre concerné (total ou partiel).

1.2. Fondement légal de la révision allégée (Art. L. 153-34 du Code de l'urbanisme)

Pour sortir de l'impasse sans engager une révision générale lourde du document d'urbanisme, l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme prévoit qu'une procédure de **révision allégée** est applicable dès lors que la modification du zonage :

- N'a pas pour effet de porter atteinte aux orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Ne réduit pas un espace boisé classé ou une protection édictée au titre des risques ou des milieux naturels.

1.3. Moyens de droit et jurisprudences : Erreur manifeste d'appréciation du zonage

La qualification actuelle en zone A de la parcelle ZB 160 est juridiquement vulnérable face au juge administratif au titre de l'**erreur manifeste d'appréciation** :

- **Conseil d'État, 18 octobre 2017, n° 396860 :** Est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation le classement en zone A d'une parcelle de faible superficie, insérée dans un environnement urbanisé et desservie par l'ensemble des réseaux.
- **Conseil d'État, 27 mai 2020, n° 426868 :** L'enclavement d'un terrain entre des secteurs bâtis et des axes de communication prive la parcelle de sa valeur agricole d'exploitation et rend son maintien en zone A illégal.
- **Cour Administrative d'Appel de Douai, 1er octobre 2020, n° 19DA00512 :** Annulation du zonage A d'une parcelle jouxtant une zone d'activités et d'habitat équipée des réseaux.
  Sa situation d'enclave urbaine ("dent creuse") dépourvue de fonctionnalité agricole autonome justifie d'autant plus sa réorientation vers une zone UEC ou AUe.1.4. Respect de la hiérarchie des normes
- **Article L. 151-8 du Code de l'urbanisme :** Le règlement et son zonage doivent être en rapport de compatibilité avec les orientations fondamentales du PADD.
- **Article L. 111-11 du Code de l'urbanisme :** L'ouverture d'un secteur à l'urbanisation est subordonnée à la capacité des réseaux publics d'eau, d'assainissement et de voirie de desservir les constructions projetées.

2. DÉMONSTRATION DE LA COHÉRENCE URBANISTIQUE ET SPATIALE

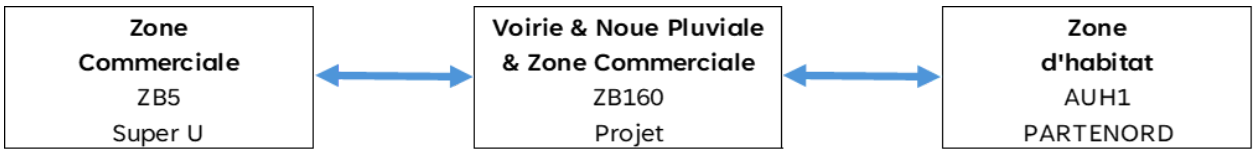
2.1. Résorption d'une enclave géographique ("Dent creuse")

La parcelle ZB 160 (anciennement classée zone 1AUe2) se situe dans une continuité bâtie immédiate :

- **À l'Est et au Nord :** La zone d'habitat **AUH1** (projets PARTENORD et aménagements résidentiels).
- **À l'Ouest :** Le pôle d'équipements et d'activités commerciales **UEC / UD** (Super U, parcelle ZB 5).
- **Au Sud :** La ligne de voirie structurante (Route de Bergues / RD 17).

Sa qualification actuelle en zone Agricole (A) constitue une "dent creuse" artificielle et un frein à la cohérence spatiale du secteur

2.2. Inscription fonctionnelle et servitude de maillage



- **Maillage viaire et désenclavement** : La parcelle ZB 160 constitue l'assiette foncière naturelle pour la création d'une voie d'interconnexion entre la route de Bergues et le secteur commercial/résidentiel.
- **Gestion collective des eaux pluviales :** La topographie du secteur désigne la parcelle ZB 160 comme le support idéal pour l'implantation d'ouvrages de

rétention et de noues d'infiltration nécessaires au programme PARTENORD adjacent.

- **Zone commerciale :** La position de la parcelle, déjà connectée à une importante zone commerciale pour la commune, permettra de compléter l'offre commerciale de proximité en mutualisant certains équipements.

3. MODALITÉS DE RECLASSEMENT : PROPOSITIONS PRINCIPALE ET SUBSIDIAIRE
Afin de faciliter l'arbitrage des services de la CCHF et de garantir un parfait respect des principes de sobriété foncière (ZAN), deux options de découpage sont proposées :

Route de Bergues (RD17)	
EMPRISE RECLASSÉE (UEC / AUe)	**RELIQUAT MAINTENU (ZONE A/N)**
Assiette de la voie de liaison	Zone tampon paysagère
Noues et bassins de rétention	Préservation agricole / N
Zone commerciale / artisanale	

Option	Périmètre du Reclassement	Zonage Cible	Avantages et Objectifs d'Aménagement
Option 1 : Principale	**Totalité de la parcelle ZB 160**	**UEC ou AUe** *(avec OAP dédié)*	Restitution intégrale de la vocation économique initialement prévue (ex-1AUe2), maillage global et aménagement d'un sous-ensemble artisanal/commercial cohérent.
Option 2 : Subsidiaire	**Reclassement partiel (Bande Nord-Ouest)**	**UEC ou AUe** *(Partie Nord-Ouest)* / **A ou N** *(Partie Sud-Est)*	**Sobriété foncière optimale :** Reclassement restreint à l'emprise strictement nécessaire pour la voie de jonction, le bassin d'eaux pluviales et l'extension commerciale utile. Le solde demeure sanctuarisé en zone agricole/naturelle.

4. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLUi DE LA CCHF

Le reclassement proposé (qu'il soit total ou partiel) ne remet aucunement en cause le projet de territoire de la CCHF ; au contraire, il en concrétise plusieurs axes directeurs du projet d'aménagement et de développement durable et s'articule avec les dispositions des principales orientations d'aménagement et de programmation.

Axes du PADD (PLUi CCHF)	Objectifs du PADD	Contribution du reclassement (Total ou Partiel)
Axe 2.1	*"Privilégier le renouvellement des parcelles équipées et conforter les centres"*.	Mobilisation d'un secteur "dent creuse" immédiatement connecté aux réseaux en bordure d'agglomération.
Axe 4.1 et 4.3	*"Favoriser un développement compact et les aménagements pour modes actifs"*.	Réalisation d'une liaison douce et routière sécurisée évitant les reports de trafic.
Axe 5.2 et 5.3	*"Conforter les pôles d'activités et commerciaux structurants existants"*.	Extension maîtrisée et qualitative du pôle commercial/artisanat de Wormhout.
Axe 10.1	*"Faire du paysage une composante du développement économique"*.	Intégration d'un tampon paysager et hydraulique entre la zone commerciale et les logements.

5. MATURITÉ TECHNIQUE ET NEUTRALITÉ FINANCIÈRE POUR LA COLLECTIVITÉ

- **Absence de charge financière pour la CCHF et la Commune :** L'ensemble des travaux de viabilisation, d'aménagements paysagers et de création des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera intégralement pris en charge par les porteurs de projet privés et partenaires aménageurs.
- **Libération des contraintes archéologiques :** Le diagnostic d'archéologie préventive a été mené sur la parcelle, confirmant l'absence de blocage pour la mise en œuvre des aménagements.
- **Support communal local :** Le projet s'inscrit en parfait dialogue avec les orientations d'aménagement souhaitées par la Commune de Wormhout, l'aménageur PARTENORD et le tissu commercial de Wormhout.

6. SYNTHÈSE DE LA DEMANDE ET PROPOSITION D'ARBITRAGE

Nous demandons formellement à la Communauté de Communes des Hauts de Flandre et à la Commune de Wormhout :

1. **De formaliser la décision d'engager une procédure de révision allégée du PLUi** (art. L. 153-34 du Code de l'urbanisme) portant sur l'évolution du zonage de la parcelle ZB 160.
2. **D'étudier le reclassement global (Option 1)** ou, à défaut, **le reclassement partiel (Option 2)** de la parcelle ZB 160 vers une zone d'activités/équipements (**UEC ou AUe**), assortie le cas échéant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

sectorielle.

3. **D'organiser une réunion de travail tripartite** (CCHF, Mairie de Wormhout, Consorts Marcotte / Aménageurs) afin de définir le périmètre exact du zonage et le calendrier de mise en œuvre.

Plan de situation (en orange la parcelle ZB160)

