

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU POLE TERRITORIAL DE
LONGUENESSE**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du Conseil Communautaire de la CAPSO
en date du 24 Juin 2019

LE PRESIDENT



Francois DECOSTER



SOMMAIRE

GLOSSAIRE	4
RAPPEL DES ENJEUX COMMUNAUTAIRES.....	5
L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL	5
LE POSITIONNEMENT DE L'AGGLOMERATION.....	7
LES ELEMENTS DE CONSTAT ET LES ENJEUX QUI EN DECOULENT	8
• L'évolution démographique.....	8
• L'Habitat.....	9
• Environnement et paysages	9
• Mobilité et déplacements	10
• Economie et emplois.....	11
L'organisation territoriale	12
LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	14
AXE 1 : ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT	15
• Orientations générales en faveur d'un habitat solidaire et durable.....	15
• Redynamiser l'habitat dans le pôle urbain	18
• Assurer le développement des entités paysagères, par un urbanisme plus durable et économe en foncier.....	22
AXE 2 : ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS.....	24
• Orientations générales en faveur d'une mobilité douce.....	24
• Améliorer la mobilité des habitants au sein de chaque entité paysagère	26
• Construire un pôle urbain des courtes distances.....	27
• Renforcer les liaisons entre le pôle urbain et les différentes entités paysagères	29
• Mieux connecter l'audomarois à l'espace régional.....	30

AXE 3 : ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES..... 31

- **Orientations générales en matière de développement économique31**
- **Renforcer l'attractivité et le dynamisme du pôle urbain, centre de gravité du territoire et bassin d'emplois.....34**
- **Promouvoir les ressources spécifiques et atouts économiques de chaque entité paysagère36**

AXE 4 : ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE PAYSAGE, LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LA PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES 38

- **Assurer une gestion durable de la ressource en eau38**
- **Protéger et valoriser les espaces naturels et les continuités écologiques..40**
- **Améliorer la qualité du cadre de vie et le paysage42**
- **Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et industriels43**
- **Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre et développer la production d'énergies renouvelables.....44**

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION De L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN..... 46

- Un développement qui s'appuie sur le potentiel de renouvellement/densification 46
- Une densification des opérations d'aménagement..... 46
- Une urbanisation concentrique 47

GLOSSAIRE

ADAP : Agenda d'Accessibilité Programmée

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

GES : Gaz à Effet de Serre

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PAVE : Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- renouvellement Urbain

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PCET : Plan Climat Energie Territorial

PDAHLPD : Plan Départemental d'Actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

PIG : Projet d'Intérêt Général

PLUI : plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PMA : Porte Multimodale de l'Aa

PPR : Plan de Prévention des Risques

SEM : Société d'Economie Mixte

TAD : Transport à la demande

TER : Train Express Régional

RHI : Résorption de l'habitat insalubre

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZNIEFF : zone Naturelle d'intérêt faunistique et Floristique

RAPPEL DES ENJEUX COMMUNAUTAIRES

L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer a, depuis le début des années 1980, progressivement doté l'ensemble de ses communes membres de Plans d'Occupation des Sols (POS) puis de PLU communaux après l'application de la loi SRU.

Avec l'évolution du contexte réglementaire et l'opportunité offerte par les lois Grenelle I et II, la CASO a souhaité engager le territoire, avec ses acteurs et ses enjeux, dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Réelle opportunité, le PLUI est avant tout la traduction d'un véritable projet d'agglomération transversal qui transcende naturellement les limites communales, tout en respectant l'autonomie des communes.

La démarche, novatrice, nécessite de mettre en œuvre une nouvelle manière d'aborder et d'élaborer la politique communautaire en matière d'aménagement et d'urbanisme.

C'est la première fois que la CASO a eu à traiter, dans un document unique, de l'ensemble des thématiques et enjeux inhérents au territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer a été prescrit par une délibération du 13 avril 2012 du Conseil Communautaire sur le territoire des 19 communes qui le composaient.

Le 1er janvier 2014, 6 nouvelles communes ont rejoint le territoire de la CASO suite à l'éclatement de la Communauté de Communes de la Région d'Ardres et de la Vallée de la Hem. Le Conseil Communautaire a alors pris une nouvelle délibération de prescription à l'échelle de son nouveau territoire de 25 communes.

Une nouvelle délibération du 23 septembre 2015 a permis d'intégrer la commune de Racquinghem à la démarche PLUI.

Au titre de sa compétence « équilibre social et habitat », la CASO a approuvé en 2012 son Programme Local de l'Habitat (PLH).

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-44), le PLUI, devait tenir lieu de PLH.

Toutefois, suite à la création de la CAPSO au 1^{er} janvier 2016, et donc à l'évolution du périmètre de l'intercommunalité, le PLUI ne peut plus valoir PLH.

La CAPSO a ainsi prescrit l'élaboration d'un nouveau PLH sur l'intégralité de son territoire en Décembre 2017.

En outre, l'élaboration d'un PLUI à l'échelle de l'agglomération coïncide avec une nouvelle phase du déploiement du réseau de transport en commun, notamment en zone urbaine, pour les années 2012 à 2019. Cette nouvelle étape, beaucoup plus ambitieuse en matière de service offert à la population, constitue un élément clé de la politique communautaire en matière de transport. La mise en œuvre du futur réseau a mis en évidence des enjeux à relever pour les prochaines années en matière de déplacements et transports, qui trouveront nécessairement un écho et une traduction dans le futur document d'urbanisme intercommunal.

De la même manière, le PLUi devait ainsi valoir PDU et intégrer la thématique transport/mobilité/déplacement, via le programme d'orientations et d'actions, conformément aux articles L.123-1 et L.123-1-4 du code de l'urbanisme (nouveaux articles L.151-44 et L.151-45).

Toutefois, suite à la création de la CAPSO au 1^{er} janvier 2016, et donc à l'évolution du périmètre de l'intercommunalité, le PLUi ne peut plus valoir PDU.

La CAPSO prescrira donc l'élaboration d'un PDU sur l'intégralité de son territoire d'ici la fin d'année 2018.

Ce PLUi concerne donc les 25 communes comprises dans le périmètre de l'ex-CASO, rebaptisé pôle territorial de Longuenesse.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se base sur les enjeux mis en avant dans le diagnostic territorial. Ce chapitre permet de faire une synthèse du diagnostic et de rappeler les enjeux prioritaires du pôle territorial de Longuenesse.

LE POSITIONNEMENT DE L'AGGLOMERATION

L'audomarois occupe une position géographique à mi-distance du littoral et de la métropole lilloise.

L'audomarois est partie prenante du Pole Métropolitain de la Côte d'Opale. Il est donc bien arrimé à une logique de « projet commun » avec la Côte d'Opale, et même au-delà à une dynamique transfrontalière avec la Flandre Belge et l'Outre-Manche.

Les liens les plus forts qui unissent l'audomarois au littoral, au-delà de proximités politiques et de l'appartenance au département du Pas de Calais, sont sans doute à regarder du côté des dynamiques transfrontalières, du destin de l'Université du littoral et peut être également du devenir du Pays qui réunit le boulonnais et l'audomarois.

En revanche, la faible qualité des liaisons et singulièrement de la liaison ferrée entre les quatre agglomérations de Boulogne, Calais, Dunkerque et Saint Omer ne favorise pas les synergies.

La liaison avec la métropole lilloise aussi bien par la route que par le rail ne peut pas être regardée comme beaucoup plus satisfaisante. Cependant, la relation à la capitale régionale revêt une importance croissante.

L'audomarois, en revanche est aujourd'hui encore trop éloigné de la métropole lilloise pour exercer une attractivité sur le plan résidentiel, ce qui motive le territoire à revendiquer un renforcement.

La CAPSO, et plus spécifiquement le pôle territorial de Longuenesse appartient au Pays de Saint-Omer qui regroupe aujourd'hui 2 intercommunalités: la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer et la Communauté de Communes du Pays de Lumbres.

LES ELEMENTS DE CONSTAT ET LES ENJEUX QUI EN DECOULENT

Le bilan du diagnostic territorial fait apparaître un certain nombre d'éléments qui ont permis d'identifier des enjeux majeurs sur le territoire.

L'évolution démographique

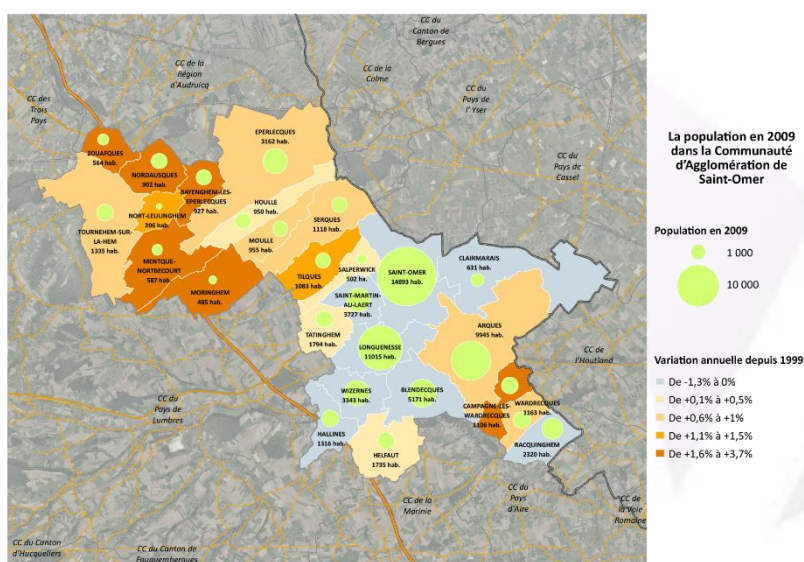
- Un vieillissement de la population

Le territoire a connu une croissance soutenue jusqu'aux années 80 suivi d'un ralentissement dans les années 90.

Depuis une dizaine d'années le pôle territorial de Longuenesse connaît un ralentissement démographique et un vieillissement de la population.

Le pôle urbain ainsi que la vallée de l'Aa perdent des habitants au profit des communes périurbaines et rurales (notamment celles de la frange ouest qui enregistrent un fort taux d'accroissement).

Ces chiffres s'expliquent par un solde naturel excédentaire mais en perte de vitesse et un solde migratoire fortement déficitaire.

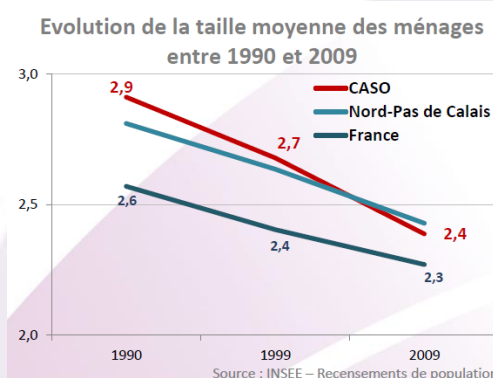


Ce phénomène s'accompagne d'un vieillissement de la population avec une diminution du nombre et du poids des classes les plus jeunes et une progression des classes d'âge les plus élevées.

- Des ménages de plus en plus petits et de plus en plus nombreux

En raison des phénomènes de décohabitation, la taille des ménages diminue et ils sont de plus en plus nombreux.

Les communes périurbaines, au sein desquelles les jeunes ménages avec enfants sont les représentés se démarquent avec une taille moyenne des ménages plus élevée que le cœur de l'agglomération.



Comment impulser une nouvelle dynamique démographique ?
Quel développement urbain envisager pour répondre aux attentes de la population ?

L'Habitat

- Un parc de logements à adapter

Le pôle territorial de Longuenesse (ex-CASO) enregistre un rythme de construction de 320 logements par an depuis 2000 mais subit un fort ralentissement avec la crise économique.

Les résidences principales représentent environ 90% du parc de logements. 58,3% du parc est occupé en propriété.

Le parc locatif est essentiellement concentré dans le cœur urbain. La ville de Saint-Omer accueille environ 45% des logements locatifs privés du territoire. Le logement locatif social se concentre essentiellement sur les communes de Saint-Omer, Longuenesse et Arques.

Avec une forte présence d'habitations de grande taille et d'immobilier ancien (58% des résidences principales construites avant 1974), le parc de logements existant est à adapter aux besoins actuels et à venir.

- Un espace foncier à économiser

Situé en grande partie dans le périmètre des Caps et Marais d'Opale, le territoire de l'ex CASO est doté d'importants espaces naturels et agricoles. Cette situation constitue un atout pour le cadre de vie du territoire. Toutefois, le développement urbain et les boisements grignotent petit à petit ces espaces disponibles (630 hectares de surfaces agricoles perdues depuis 1998), alors que des constructions ou des réhabilitations auraient été possibles au sein du tissu urbain existant.

Quelle offre de logements doit-on envisager pour prendre en compte l'évolution et les besoins des ménages ?

Comment mieux répartir cette offre et renforcer la solidarité des territoires ?

Comment répondre aux perspectives de développement urbain tout en limitant la consommation d'espaces agricoles ?

Comment mieux maîtriser le foncier dans les secteurs à enjeux ?

Comment allier restauration du bâti ancien et adaptation aux normes de confort, d'accessibilité et de performance énergétique ?

Environnement et paysages

- D'importantes richesses naturelles et patrimoniales

Le territoire est doté de paysages riches et diversifiés et d'un environnement écologiquement sensible. Ces espaces sont souvent protégés et reconnus sites Natura 2000, arrêté de biotope, ZNIEFF de type 1).

Autre atout important la présence de l'eau avec l'Aa, la Hem et surtout le marais audomarois désigné « 12^{ème} Réserve de biosphère française » par l'UNESCO en 2013 et labellisé site RAMSAR (zone humide d'intérêt mondial en 2008).

De même, un important travail de recensement du patrimoine bâti a été engagé par le Pays d'art et d'Histoire en vue de protéger ces éléments qui participent à la valorisation du cadre de vie.

En effet, en 2013, le label Ville d'art et d'histoire de la ville de Saint-Omer a été étendu en Pays d'art et d'histoire (Pah) aux territoires de la communauté d'agglomération de Saint-Omer et de la communauté de communes de la Morinie. L'agglomération s'est ainsi clairement engagée dans une démarche de connaissance, de sauvegarde, de protection et de mise en valeur de l'architecture, du patrimoine, des paysages. Le projet du Pah s'inscrit dans la politique publique locale (culture, éducation, habitat, urbanisme, tourisme...). Dans ce cadre, un recensement du patrimoine bâti a été effectué par le service qui porte la démarche.

- Des risques à prendre en compte

La présence de l'eau sur le territoire l'expose aux risques d'inondation et de ruissellement. Ce risque est connu en grande partie et localisé avec la mise en place de 4 Plans de Prévention des Risques :

- 3 PPR inondation : marais audomarois prescrit le 28/12/2000, vallée de l'Aa et vallée de la Hem approuvés le 07/12/2009.
- 1 PPR naturel : pieds de coteaux des waterings (Eperlecques, Zouafques, Tournehem-sur-la-Hem).

Par ailleurs un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est en cours à l'échelle du bassin Artois-Picardie avec lequel le SCOT et donc le PLUI devront être en partie compatibles.

- Vers une transition énergétique du territoire

En matière de déchets, le territoire est exemplaire (obtention de 2 labels) et la production de déchets diminue (646kg/an/habitant contre 850kg/an/habitant à l'échelle régionale). Mais le territoire produit encore beaucoup de gaz à effet de serre (GES) néfastes pour l'environnement. Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) a été mis en œuvre au sein de l'ex CASO. Il a eu pour objectif de réduire de 20% les gaz à effet de serre, d'améliorer de 20% l'efficacité énergétique et d'augmenter à hauteur de 23% la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique à échéance 2020. Ce taux est porté à 32% à échéance 2030 par la loi de transition énergétique. Ces éléments seront pris en compte dans le cadre du PLUi.

Comment sauvegarder et valoriser les ressources, le patrimoine naturel et architectural ?
 Comment trouver un équilibre entre les activités humaines dans le marais et la préservation du milieu écologique ?
 De quelle manière intégrer le risque dans le développement urbain ?

Mobilité et déplacements

- Une forte utilisation de la voiture

La bonne accessibilité du territoire rend la voiture concurrentielle. Elle représente le mode de déplacement principal sur le territoire.

Pourtant ce moyen de transport a un coût financier important pour les ménages et pour les collectivités mais aussi un coût environnemental (bruit, pollution), préjudiciable à tous.

L'espace urbain est aujourd'hui en grande majorité dédié à la voiture alors qu'il pourrait souvent être réservé à d'autres usagers et rendre le pôle urbain plus agréable.

- Des transports en commun en développement

Le réseau de transports en commun mis en place en 2005 s'est fortement réorganisé en 2012 et 2013. Aujourd'hui il compte 6 lignes de bus dont une à grande fréquence. Mais les temps de parcours sont encore trop longs, certaines zones ne sont pas desservies et la circulation dense dans la ville centre pénalise ce mode de transport. On note pourtant une fréquentation en hausse.

- Une utilisation des modes actifs encore faible

Pour de nombreux déplacements, la marche à pied et le vélo représentent des solutions efficaces tant pour l'environnement que pour la santé de chacun. Le territoire du pôle territorial de Longuenesse, peu étendu, est propice au développement des modes actifs car les distances sont raisonnables pour ces pratiques. Cependant l'agglomération conjugue encore quelques faiblesses : un partage de l'espace public encore très en faveur de la voiture et des parcours discontinus et mal signalés.

- L'émergence de nouveaux usages de la voiture

En complément de ces éléments, il a été constaté une émergence de nouveaux usages de la voiture au sein de l'agglomération (covoiturage, électromobilité...).

Comment changer nos habitudes en matière de déplacements ?
Comment mieux prendre en compte les politiques de déplacements en amont des projets d'urbanisation ?
Que faire pour rendre les transports en commun et les modes de transports alternatifs plus attractifs ?

Economie et emplois

- Une activité économique contrastée

Depuis quelques années, le territoire industriel de l'ex CASO connaît une forte mutation. L'activité historique (verre, papier, carton) se ralentit et le secteur tertiaire (commerces, services) se développe notamment grâce à l'importance du tourisme. D'importants employeurs sont présents sur le territoire. En revanche les PME sont peu représentées.

Le taux de chômage est en hausse sur le territoire. Il est de 17,9% en 2012 contre 14,9% en 2007.

- L'importance du foncier à vocation économique

Plusieurs zones dédiées à l'accueil d'entreprises et d'activités économiques existent sur le territoire, dont deux importantes créées dans les années 2000 : la PMAa et la ZAC des Frais Fonds. Pour l'attractivité du territoire et la création d'emplois, des disponibilités foncières à vocation économique doivent être dégagées, tant par la commercialisation des zones d'activités existantes et la création de nouvelles zones, que par le réinvestissement des friches industrielles présentes sur le territoire.

- Une activité agricole importante sur le territoire

Très présente sur le territoire, l'activité agricole représente un levier économique important pour le territoire. Elle contribue fortement à l'identité de l'agglomération. A ce titre, un diagnostic approfondi de l'activité agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du PLUi. Celui-ci a montré que 60% des exploitations sont tournées vers la polyculture et l'élevage. La présence du marais, avec son activité de maraîchage constitue un atout supplémentaire.

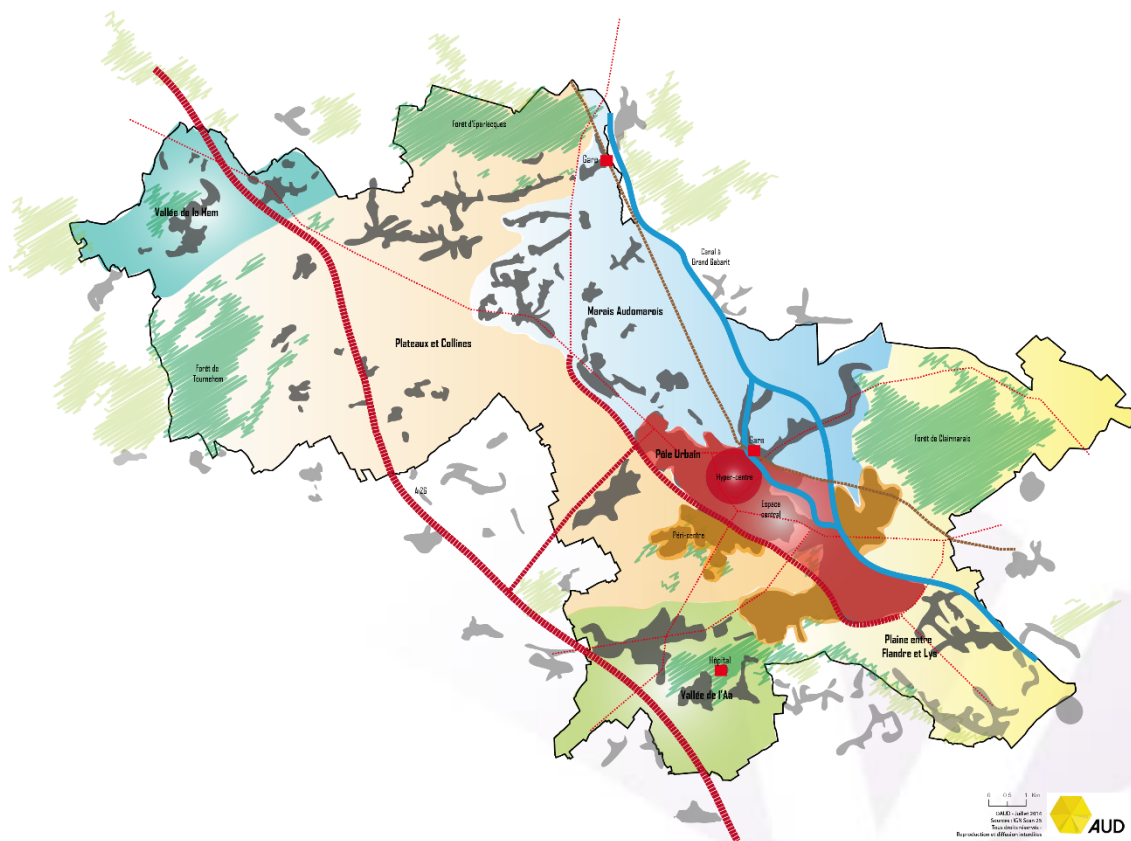
Cependant même si les surfaces agricoles restent encore très présentes, elles diminuent au fil du temps. Si la taille moyenne des exploitations a augmenté, leur nombre a diminué de 72% en 3 ans.

Comment favoriser la diversification économique du territoire ?
Comment soutenir les secteurs d'excellence (verre, papier, eau) ?
De quelle manière poursuivre le développement touristique et culturel de l'Audomarois ?
Comment favoriser l'activité agricole, encourager l'installation de jeunes agriculteurs et contribuer au maintien de la richesse paysagère ?

L'ORGANISATION TERRITORIALE

L'analyse du territoire a permis d'identifier **6 grandes entités paysagères** afin d'apporter des réponses affinées aux enjeux et aux caractéristiques de chaque territoire.

Ce modèle d'organisation de l'espace constitue le support du projet de développement de l'agglomération.



L'organisation du territoire s'attache à repérer les limites physiques délimitant les différents sous-ensembles. Elle propose une délimitation d'espaces homogènes offrant une certaine cohérence territoriale.

Dans cette hypothèse, la délimitation du **pôle urbain** s'appuie sur des limites physiques. En complément du **centre historique**, l'espace central est délimité à l'est par le canal de Neufossé et la voie de chemin de fer, à l'ouest par la rocade de Saint-Omer, au Nord et au Sud par les zones d'activités marquant l'entrée de l'agglomération. Cette vision dessine les principaux pôles d'emplois.

L'espace central intégrant le quartier de la gare est caractérisé par une continuité très forte du bâti, aucune coupure d'urbanisation de moins de 50 mètres n'étant identifiée au sein de cet ensemble.

Les secteurs péricentraux intègrent les secteurs résidentiels du pôle urbain au-delà de la rocade, du canal de Neufossé et de la voie ferrée. Ils sont délimités par des coupures d'urbanisation de plus de 100 mètres.

Le Marais Audomarois : paysage ouvert face aux fronts urbain et industriel de l'agglomération. Il est encadré au Nord et à l'Est par monts et forêts. L'habitat traditionnel est constitué de maisons basses, dispersées, accessibles depuis le réseau hydrographique. On distingue, le marais haut correspond au marais historique des faubourgs construit à partir du VIII^{ème} siècle et le marais bas est constitué de paysages géométriques et ouverts, formés par un découpage parcellaire en lamelles.

La vallée de l'Aa : paysage de Basse-Vallée caractérisé par un versant Sud fortement boisé, un versant Nord urbanisé et agricole et un paysage bocager qui accompagne l'Aa en fond de Vallée. Axe

d'urbanisation ancienne, la vallée est fortement urbanisée, marquée par une architecture industrielle et ponctuée d'éléments anciens. L'urbanisation est organisée de manière linéaire le long de la RD 211.

Les plateaux et collines offrent une grande régularité sur les thèmes paysagers qui les composent. De vastes plaines labourées en openfield sont creusées par des vallées sèches et orientées vers les marais. Des villages en étoile, entourés d'une auréole bocagère sont implantés dans les dépressions ou le long des infrastructures tandis que sur les coteaux, un paysage de culture prédomine. Les prairies deviennent plus présentes à l'approche du marais.

Plaine entre Flandre et Lys : Ce paysage d'Openfield se caractérise par sa platitude et ces grandes mosaïques de cultures diversifiées (grandes cultures, maraichage, culture industrielle,...). Les villages forment un habitat groupé isolé des cultures par une auréole bocagère composée de prairies, de haies bocagères et de petits bois. Ces auréoles ont un rôle important de séparation entre ville et campagne et constitue un réservoir écologique rare dans cette vaste étendue cultivée.

La vallée de la Hem : Très peu artificialisée, la vallée propose des ambiances rurales où alternent coteaux boisés et cultivés avec des prairies bocagères. Cette sous-entité est inscrite dans ses limites topographiques, cadrée par des crêtes boisées occupées au Nord par le bois du Parc et au Sud par la forêt domaniale de Tournehem. La vallée ouverte au Sud devient plus étroite au niveau de Tournehem-sur-la Hem. Le village historique de Tournehem est bâti en fond de vallée et l'urbanisation récente de type pavillonnaire tend à progresser sur les coteaux.

Cette organisation territoriale a pour objectif de décliner plus précisément les orientations du PADD sur chacune des entités en fonction de leurs spécificités.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Afin de répondre aux grands enjeux du territoire, le projet s'articule autour de quatre axes. Chacun de ces axes revêt la même importance. Leur numérotation ne constitue pas une hiérarchisation ni une priorisation de ces orientations. Chacune de ces orientations sont complémentaires.

AXE 1 : ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

AXE 2 : ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

AXE 3 : ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

AXE 4 : ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE PAYSAGE, LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET LA PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

AXE 1 : ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

Trois grandes orientations se sont ainsi dégagées :

- Des orientations générales en faveur d'un habitat solidaire et durable,
- La redynamisation de l'habitat dans le pôle urbain,
- Le développement des entités paysagères par un urbanisme durable et économe en foncier.

Orientations générales en faveur d'un habitat solidaire et durable

- Recentrer le développement sur le pôle urbain, les centres des villes et villages et limiter l'étalement urbain

Le projet de territoire s'inscrit dans une démarche de développement durable et oriente son développement de manière à promouvoir la ville des courtes distances. Cette orientation implique une plus grande proximité entre les pôles d'emploi, de services, les dessertes en transports en commun et les secteurs de développement.

Ainsi le développement de l'urbanisation sera localisé en priorité au cœur des communes, à proximité des éléments de centralité, à la fois sur le pôle urbain, les villes et les villages.

Cette forme d'urbanisation permet à la fois de renforcer le centre des communes et vise également à limiter l'étalement urbain qui conduit à une banalisation des paysages de l'agglomération, à une perte d'identité du territoire et à une surconsommation d'espaces.

- Garantir l'équilibre urbain et social : une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur le territoire et au sein de chaque quartier

Plusieurs scénarios d'évolution démographique ont été étudiés dans le cadre du PADD :

- Un modèle INSEE qui prévoit une forte baisse de la population,
- Un modèle au fil de l'eau avec la poursuite de la tendance actuelle,
- Un maintien de la population
- Un regain démographique.

Le projet de territoire s'appuie sur une perspective de regain démographique d'ici 2030 (+ 2 800 habitants environ) afin d'atteindre 73 600 habitants à échéance 15 ans. Il s'agit du scénario qui a été validé par l'ensemble des élus communautaires

Il devra pour cela renforcer son attractivité résidentielle et s'appuyer sur une forte réduction du déficit migratoire et le maintien de la natalité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit ainsi un renforcement du pôle urbain, et également un développement des entités paysagères en tenant compte de leurs spécificités et en déterminant des stratégies de développement différenciées. Le PLUi vise ainsi à conforter les polarités existantes et les centre-villages.

Le regain démographique s'appuie donc sur une répartition équilibrée de l'offre de logements au sein du pôle urbain et des entités paysagères avec une répartition du nombre de logements à produire par entité paysagère proportionnelle au poids démographique que représente chacune d'elle au sein du pôle territorial de Longuenesse (hors pôle urbain).

Sur le pôle urbain, ce sont environ 3850 logements qui sont à produire sur le pôle urbain à échéance 2030, soit environ 257 logements par an.

Sur les entités paysagères, ce sont 2428 logements qui sont à produire à échéance 2030 soit 162 logements par an, avec la répartition suivante :

Entités	population	Poids relatif	Nombre de logements par entité
Marais audomarois	8 189	28,41 %	690
Plateaux et collines	6 741	23,03 %	559
Vallée de l'Aa	6 151	21,56 %	523
Plaine entre Flandres et Lys	4 744	16,47 %	400
Vallée de la Hem	3 110	10,53 %	256

L'objectif de production de logements doit ainsi permettre à chaque commune de conserver son poids démographique à échéance du PLUi, pour ne pas déstabiliser ses équipements et services. Il est important de souligner que cet objectif chiffré s'inscrit donc dans une certaine continuité de la politique habitat de 2012.

Ce scénario nécessite également une réflexion sur l'offre de logements à produire sur le territoire afin qu'elle soit adaptée aux caractéristiques de chaque entité et à la demande locale : mixité des statuts d'occupation, formes urbaines, taille des logements, densité...

- Améliorer l'attractivité résidentielle du territoire par l'articulation des différentes politiques sectorielles que sont l'habitat, les déplacements, le développement économique et la valorisation du cadre de vie

Le scénario de développement ambitieux validé dans le cadre du PLUi nécessite le renforcement des politiques publiques permettant de soutenir l'attractivité résidentielle de la Communauté d'Agglomération :

- typologies de logements adaptés,
- emploi,
- mobilité,
- connexion aux espaces métropolitains,
- valorisation du cadre de vie, (Sensibilisation notamment des habitants dans le cadre du Pays d'Art et d'Histoire)

C'est en agissant sur ces différents leviers que le territoire parviendra à atteindre ses objectifs de développement.

- Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins : offre de logements diversifiée, fluidité des parcours résidentiels, gestion du parc de logements existants

Les besoins en termes d'habitat nécessitent une réponse quantitative mais aussi qualitative avec une offre de logements diversifiée qui permettra de répondre aux besoins de toute la population à chaque étape de sa vie.

Une réflexion est donc engagée sur la taille des logements, les types de logements (individuel, collectif, intermédiaire), les formes urbaines ainsi que sur les statuts d'occupation (lots libres, locatif aidé, accession) afin de permettre à chacun de trouver une réponse à ses besoins.

Le PLUi à travers ses choix de localisation de production de logements sociaux et de la mixité des typologies de logement contribuera à améliorer la diversité de l'offre afin que la demande puisse trouver une solution de logement quel que soit l'entité paysagère envisagée.

- Répondre aux besoins des publics spécifiques

Le Plan Départemental d'Actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDAHLPD) a été signé en octobre 2015.

Le contenu opérationnel de ce Plan repose sur quatre axes :

- favoriser l'autonomie par le logement,
- développer la prévention notamment sur deux enjeux prioritaires du Pas-de-Calais que sont la prévention des expulsions et la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,
- renouveler les modes d'accompagnement des ménages par une prise en charge plus globale,
- inscrire l'action publique dans la démarche de simplification et de modernisation.

Le PLUi intègre les grandes orientations de ce plan et a pour objectif de répondre aux besoins en logements des personnes en difficulté et des publics spécifiques.

- Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière au service des projets d'aménagement et d'habitat

Le PLUi est un outil d'anticipation et de gestion qui a pour objectif d'organiser le développement du territoire. Toutefois, il ne va pas permettre à lui seul d'atteindre les objectifs fixés en termes d'aménagement et d'habitat. Seule la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste permettra au territoire d'atteindre ses objectifs de développement.

Le projet prévoit ainsi de mobiliser tous les moyens nécessaires (dispositifs réglementaires, ingénierie, communication) en fonction de la nature et de l'ampleur des projets afin de répondre aux objectifs fixés et de garantir un développement cohérent et équilibré sur le territoire.

Redynamiser l'habitat dans le pôle urbain

- Renforcer l'effort de production sur le pôle urbain

A l'image des autres agglomérations régionales, le pôle urbain, qui concentre une majorité des emplois, services et équipements du pôle territorial de Longuenesse, a connu ces dernières années une perte de population. En parallèle, les communes rurales et périurbaines ont connu un développement important.

Le projet de territoire vise ainsi à recentrer le développement sur le pôle urbain. Ce redressement démographique constitue en effet une nécessité pour le territoire tout entier. L'érosion du pôle urbain pourrait ainsi induire des conséquences négatives pour l'ensemble de l'agglomération et au-delà :

- Un déficit de rayonnement et de lisibilité de l'agglomération à l'échelle régionale
- Une perte des équipements et services de centralité nécessaires à l'ensemble de l'agglomération
- Une dégradation de l'attractivité résidentielle
- Une diminution du nombre d'emplois et une moindre attractivité économique

C'est pourquoi le PLUi valide en conséquence un rythme de développement démographique légèrement supérieur sur le pôle urbain que sur les entités paysagères.

A échéance du PLUi, ce sont ainsi 419 logements par an qui devront être réalisés sur la CASO. Environ 2/3 de ces logements seront réalisés sur le pôle urbain et 1/3 au sein des entités paysagères.

- Privilégier le renouvellement urbain aux extensions urbaines

La mise en œuvre des principes de développement durable passe par la maîtrise de l'étalement urbain sur le territoire. Cet étalement urbain engendre une forte consommation foncière et une croissance des déplacements.

Le choix de développement de l'agglomération repose sur un modèle de ville compacte qui facilite la proximité des lieux de travail, de loisirs, des commerces et des lieux d'habitat, le développement d'un système de transport en commun et permet également de limiter la consommation des espaces agricoles ainsi que des espaces naturels qui contribue à faire de l'ex CASO une agglomération équilibrée.

Il s'agit donc de limiter les opérations d'urbanisation en extension et de privilégier les opérations de renouvellement urbain.

A ce titre, un important travail de recensement du foncier mutable a été réalisé et a permis d'identifier un potentiel important de densification et de renouvellement au sein du pôle urbain.

Certains secteurs ont été identifiés comme prioritaires pour des opérations de renouvellement urbain. L'agglomération a notamment lancée une opération programmée d'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville de Saint-Omer et plus spécifiquement au niveau du Quai du Commerce-Quai des Salines ainsi que la place Saint-Jean et le secteur de la Chapelle des Jésuites.

Une OPAH (opération programmée pour l'amélioration de l'habitat) a également été engagée à l'échelle de l'agglomération.

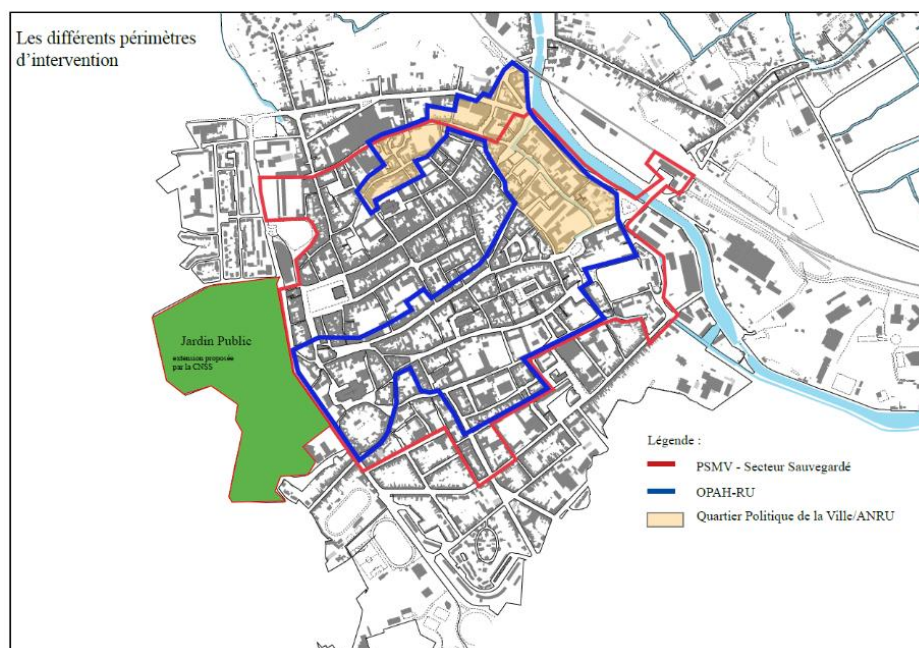
Un périmètre prioritaire de rénovation urbaine a également été défini sur la Ville de Saint-Omer, en lien avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Ce secteur, situé à proximité de la gare, reprend notamment les quais du commerce et des Salines. Il s'inscrit dans les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Omer qui confère aux quartiers situés aux abords de la gare un rôle déterminant dans le développement du Pays de Saint-Omer. Le Document d'Orientations Générales stipule ainsi que « *la gare doit être conforté dans son rôle d'échange* »

intermodal et que les quartiers urbains denses situés dans un rayon d'environ 500 mètres, soit 5 minutes à pied, doivent permettre l'implantation d'activités peu consommatrices d'espaces et à forte densité d'emplois ainsi qu'une densité suffisante en logements. Il reconnaît ainsi que les abords immédiats de la gare sont des lieux privilégiés reconquête urbaine ».

De même, la commune d'Arques, présente d'importantes opportunités de renouvellement urbain liées à la gestion des friches industrielles liées à la restructuration d'ARC.

Dans tous les cas, les opérations précitées prendront en compte la préservation du caractère patrimonial du bâti.



- Favoriser l'adaptation du parc de logements existant et la réhabilitation de l'habitat ancien dégradé

Le diagnostic réalisé sur le territoire montre qu'une large majorité des emménagements se font dans le parc ancien. L'adaptation de ce parc et la réhabilitation de l'habitat ancien dégradé constitue donc un des enjeux majeurs sur le territoire et particulièrement sur le pôle urbain qui concentre un nombre important de logements anciens dégradés, tout en préservant les caractéristiques architecturales de ces logements anciens

Le projet de territoire intègre donc cette nécessité d'adaptation et de réhabilitation du parc de logements autant sur le parc de logements public que sur le parc de logements privé. Différentes actions sont ainsi envisagées avec la mise en place d'outils adaptés (OPAH-RU, PIG, RHI).

A titre d'exemple, l'agglomération en partenariat avec l'Agence National d'Amélioration de l'Habitat a lancé une procédure de mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration du parc privé. Ainsi, une étude pré-opérationnelle a été lancée afin d'évaluer les besoins en termes de logements à améliorer ainsi que les besoins d'accompagnement des propriétaires. L'objectif est de pouvoir accompagner les propriétaires dans leurs travaux de réhabilitation ou d'adaptation des logements Tout en préservant leurs caractéristiques architecturales

Des audits énergétiques et environnementaux ont également été mis en place sur le territoire avec pour objectif d'informer, de guider et d'accompagner les particuliers dans le projet de réhabilitation de leur logement.

Par le biais du transfert des pouvoirs de police spéciale « Habitat », la CAPSO poursuit sa politique de lutte contre l'habitat indigne avec notamment la création au 1^{er} novembre 2015 d'un service dédié.

- Adapter et développer le parc locatif public

La CAPSO, et notamment le pôle territorial de Longuenesse, poursuit ses objectifs de développement de l'offre locative à la fois public et privé inscrits dans le Programme Local de l'Habitat, sur l'ensemble de son territoire, autant sur le pôle urbain qu'au sein des entités paysagères.

Sur le pôle urbain, le renforcement de l'offre locative constitue une nécessité absolue. En effet, plus de 85% des ménages locataires habitent le pôle urbain. La ville de Saint-Omer concentre la part la plus élevée de locataires et abrite à elle seule près de 40% des logements locatifs du territoire. Ce taux passe à 80% si l'on regroupe les communes de Saint-Omer, Longuenesse et Arques.

Pour ce qui est du parc locatif public, celui-ci est en baisse sur le territoire. Il est ainsi passé de 50% en 2001 à 41% en 2011.

Saint-Omer, Longuenesse et Arques regroupent 80% des logements locatifs publics sur le pôle territorial de Longuenesse.

Le développement d'un parc locatif conventionné plus diversifié et en nombre suffisant constitue un enjeu fort qui permettra d'assurer la fluidité du parcours résidentiel des ménages.

Le développement du parc locatif social passera par la réalisation de nouvelles opérations mais également par des opérations de réhabilitation de logements sociaux dégradés ou inadaptés aux besoins exprimés.

Ainsi le PLUi se fixe pour objectif global d'atteindre de 20% de LLS dans la production nouvelle de logements tant en renouvellement urbain qu'en extension urbaine.

Cet objectif sera toutefois différencié en fonction des secteurs. En effet, pour les communes de plus de 3500 habitants, respectant l'article 55 de la loi SRU/Duflot, il est fixé un objectif minimal de 25% dans leur production globale de logements, à l'exception de la ville de Saint-Omer qui accueille à la fois un parc HLM conséquent. Pour les communes de 3 500 habitants et plus soumises à la loi SRU/Duflot, aujourd'hui déficitaires, un effort de rattrapage sera demandé et un objectif d'environ 30% de logements locatifs sociaux dans leur production globale de logements sera fixé. Pour les communes s'approchant du seuil des 3 500 habitants, il est fixé un objectif de 30% de LLS dans leur production globale afin de les prémunir d'un déficit trop important lors de leur basculement au-delà des 3500 habitants (prévu à l'horizon 2030) et de leur entrée alors dans l'obligation de la loi SRU/Duflot. Enfin pour les communes appartenant à des entités « rurales » ou « rurbaines », il sera demandé un objectif par entité de 15% minimum de LLS dans leur production de logements. Celui-ci pourra atteindre 20% pour les communes classées et reconnues « pôle de service ».

La préservation du patrimoine sera privilégiée dans les opérations de réhabilitation et la qualité architecturale sera recherchée dans les créations.

L'objectif sera d'apporter une offre locative différenciée en fonction des communes du pôle urbain et au sein des quartiers et répondant aux besoins des différents types de ménages.

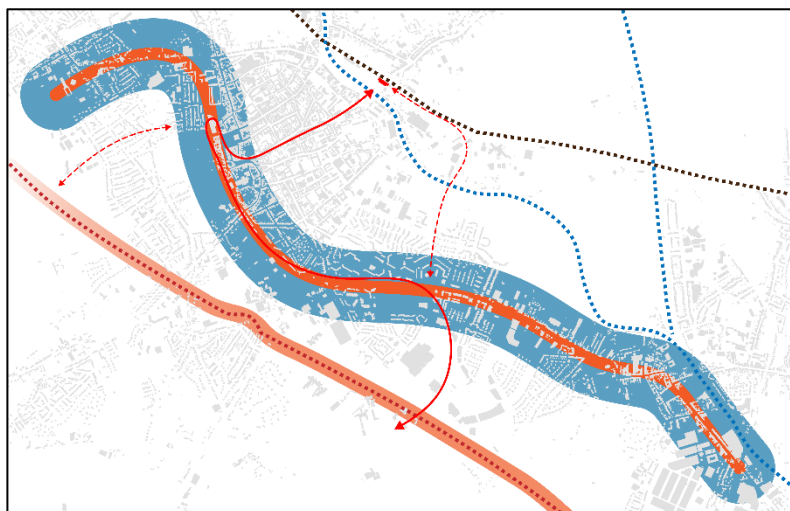
- Accroître la densité de logements aux abords des arrêts et lignes de transports en commun

Le réseau des transports en commun est un support privilégié de renforcement et de densification de l'urbanisation et permet la mobilité à toutes les échelles. Ainsi, même si le PLUi qui vaut plus Plan de Déplacement Urbain, il intègre comme orientation forte le renforcement de l'urbanisation à proximité des arrêts et des lignes de transports en commun.

Il convient en effet de tenir compte des potentialités qu'offrent les lignes structurantes de transports en commun en termes de mobilité, et renforcer de manière plus accentuée les tissus urbains aux abords de ces lignes.

A ce titre, une artère structurante a notamment été identifiée sur le territoire (allant de Arques, Longuenesse, Saint-Omer et Saint Martin-lez-Tatinghem, commune déléguée de Saint-Martin-au-Laert). Il s'agira d'un secteur privilégié en termes de renforcement et de densification de l'urbanisation

mais également en termes de réflexion sur les modes de déplacements (développement des modes doux et des transports collectifs).



- Apporter une réponse aux publics spécifiques (étudiants, jeunes...)

Comme sur l'ensemble du territoire, l'offre de logements qui sera proposée sur le pôle urbain devra permettre de répondre aux besoins de l'ensemble de la population du territoire et notamment aux publics spécifiques.

Différentes actions seront déclinées dans ce sens :

- L'amélioration des conditions d'hébergement des jeunes et des étudiants,
- La pérennisation des structures d'accueil sociales (foyer jeunes travailleurs, MAHRA)
- La prise en compte du vieillissement de la population (adaptation du parc de logements pour favoriser le maintien à domicile, proposer une offre de logements adaptée...)
- La prise en compte des besoins liés aux handicaps (adaptation du parc de logements pour favoriser le maintien à domicile, proposer une offre de logements adaptée...)

- Améliorer les conditions d'habitat dans les secteurs reconnus politique de la ville et favoriser la mixité sociale dans certains secteurs du pôle urbain

L'analyse du marché du logement montre que 80% des emménagements se font dans le parc ancien. Ce constat montre l'enjeu majeur qu'est le parc ancien et l'importance de sa qualité dans l'attractivité résidentielle d'une commune ou d'une agglomération.

La réhabilitation du parc ancien et l'amélioration des conditions d'habitat constituent donc une priorité sur le territoire.

Certains secteurs sont d'ores et déjà identifiés comme prioritaires pour des opérations de renouvellement urbain. C'est le cas du centre-ville de Saint-Omer et plus spécifiquement du Quai du Commerce-Quai des Salines ainsi que la place Saint-Jean et le secteur de la Chapelle des Jésuites.

Le PLUi a également pour ambition de favoriser la mixité sociale sur le territoire, au sein de ces quartiers reconnus politique de la ville et au sein de l'ensemble du pôle urbain.

Assurer le développement des entités paysagères, par un urbanisme plus durable et économe en foncier

- Développer l'habitat au plus près des services, commerces, équipements

Le projet de territoire oriente le développement urbain au plus près des services , commerces, équipements afin de promouvoir la ville des courtes distances.

A cette fin, des éléments de polarités ont été validés (mairie, salle, bibliothèque, école....). Ces éléments ont permis de définir des rayons autour des centres-bourgs afin de renforcer l'urbanisation sur les secteurs accessibles en vélo au cœur du village :

- Un rayon de 300 m par rapport au bourg-centre , avec une **urbanisation générale et prioritaire** (renouvellement, dents creuses, sites de densification, zones d'urbanisation future),
- Au-delà du rayon de 300 m et dans un rayon de 1 km: une **urbanisation maîtrisée** dans l'enveloppe urbaine (renouvellement, comblement des dents creuses, éventuellement sites de densification),
- Au-delà du rayon de 1km, une **urbanisation limitée** (comblement des dents creuses en priorité et éventuellement dans de rares cas des sites de densification et de renouvellement, hormis pour les hameaux de moins de 50 logements. Dans ce cas ces possibilités de constructions seront déduites des besoins en centre bourg.

Le développement de l'urbanisation se fera donc sur des secteurs de superficie limitée et localisés en continuité immédiate du tissu urbain du centre bourg et des équipements. Ces zones affirment un développement concentrique du bourg centre hors des richesses environnementales et des contraintes liées aux risques naturels ou technologiques.

- Privilégier la densification et le renouvellement du tissu existant aux extensions urbaines

La lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles est un enjeu essentiel des différentes réglementations d'urbanisme qui se succèdent.

Afin de répondre à cet objectif, le projet de territoire vise à limiter les extensions urbaines et à privilégier un renforcement au sein de l'enveloppe urbaine existante par des opérations de renouvellement urbain, la réhabilitation du bâti ancien, le comblement des dents creuses et une réflexion quant à la diversité des opérations envisagées.

La maîtrise de l'enveloppe urbanisée des villages permet à la fois de limiter la consommation du foncier agricole et naturel mais également d'assurer la préservation des paysages et du cadre de vie du territoire.

Afin de privilégier une densification du tissu urbain et de limiter la consommation d'espace, des densités de référence sont définies, en fonction de la caractéristique des tissus urbains existants, des typologies d'habitat souhaitées et de l'ambiance urbaine projetée. En effet, l'objectif de densité doit être adapté à la configuration urbaine de chaque commune. Trois types de communes ont ainsi été définis, le pôle urbain, les communes périurbaines et les communes rurales avec des densités oscillant en moyenne entre 25 et 40 logements à l'hectare sur le pôle urbain à une moyenne par opérations de 18 logements à l'hectare pour les communes rurales.

Sur le pôle urbain, la densité imposée varie en fonction de la localisation des opérations (hypercentre, secteur central ou péricentre). C'est sur l'hypercentre qu'on retrouvera les densités les plus importantes avec des densités qui pourront aller jusqu'à 90 logements à l'hectare sur le site de renouvellement urbain appelé Quartier au fil de l'eau. Sur le secteur central, les densités pourront atteindre 50 logements à l'hectare. Le péricentre se verra quant à lui imposer des densités d'environ 25 logements à l'hectare.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettront d'atteindre ces objectifs en travaillant sur les formes d'habitat et les statuts d'occupation.

- Améliorer la diversité de l'offre de logements (nouvelles formes d'habitat, différentes typologies)

Le projet de territoire prévoit un développement de l'offre de logements sur le territoire en améliorant la diversité de l'offre de logements afin de répondre aux besoins de toute la population à chaque étape de sa vie.

Des réflexions sont donc engagées sur la taille des logements, leur typologie, les formes urbaines et les statuts d'occupation. L'objectif du PLUi est ainsi d'apporter des réponses adaptées à toutes les populations du territoire et à chaque territoire.

- Apporter une réponse aux publics spécifiques (personnes âgées, personnes en difficulté...)

Certains publics du territoire présentent des besoins spécifiques et sont donc en attente de réponses spécifiques.

Le PLUi intègre les besoins de ces publics spécifiques et vise à fluidifier le parcours résidentiel de ces populations.

- Jeunes ménages en recherche de logements adaptés à leur besoins familiaux et correspondant à leurs capacités financières
- Personnes en difficultés (jeunes en insertion, personnes seules, familles monoparentales...)
- Personnes âgées qui se retrouvent dans des logements souvent trop grands et inadaptés à leur besoin.

AXE 2 : ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Orientations générales en faveur d'une mobilité douce

- Articuler urbanisme et déplacements

Pour l'ensemble des projets d'aménagement urbain, il sera nécessaire d'étudier la problématique des déplacements tous modes, en priorisant notamment la marche, le vélo, les transports en commun puis la circulation automobile. Assurer une bonne desserte des équipements existants et futurs par tous les modes de déplacement est primordial pour un développement cohérent du territoire.

La densification devra être privilégiée dans les zones desservies par le réseau de transport collectif, permettant ainsi d'optimiser les réseaux en aménageant prioritairement aux abords des axes de transports en commun et plus particulièrement des arrêts de bus prioritaires des communes. Ainsi il sera important de densifier l'habitat dans un rayon proche de ces arrêts afin de permettre une optimisation des arrêts et donc des transports collectifs. Une grille d'évaluation des arrêts est en cours de réalisation permettant de hiérarchiser les arrêts et ainsi d'installer aux arrêts prioritaires du mobilier urbain favorisant le confort et donc la prise des transports en commun par la population.

Les lieux de prise en charge et de dépose du réseau de bus et du service de transport à la demande sont actuellement localisés à proximité des zones d'habitat. Cette démarche devra être confortée et revue régulièrement lors de projet d'adaptation du réseau.

- Améliorer la mobilité quotidienne des publics en difficulté

Afin d'améliorer la mobilité quotidienne de l'ensemble des habitants du territoire, les personnes en difficulté ne devront pas être oubliées. La coordination et mutualisation des moyens d'accompagnement à la mobilité des publics en difficulté devra être réfléchie.

Ainsi, seront pris en compte, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les possibilités offertes aux personnes non motorisées, ou encore les possibilités de déplacement offertes aux habitants des secteurs ruraux. Pour ce faire, la Communauté d'Agglomération est soumise en tant qu'autorité organisatrice des mobilités à rédiger un agenda d'accessibilité programmé (ADAP). Celui-ci permet de fixer les obligations d'aménagement afin de rendre les arrêts du réseau urbain accessibles. L'ADAP est actuellement en cours de réalisation et se réalisera sur une durée de 3 ans. Finalement, toute création d'arrêt en milieu urbain répondra aux exigences de l'ADAP afin d'aménager des arrêts directement accessible.

Les secteurs ruraux possèdent actuellement un service de transport à la demande zonal. Ce service permet entre autre la prise en charge des personnes handicapées à plus de 80% à leur domicile. Toute évolution de ce service (maintien ou suppression) devra se faire en prenant en compte cette particularité afin de continuer d'offrir un service de transport de substitution.

La mobilité des personnes en difficulté financière est aujourd'hui un enjeu reconnu du territoire. En effet, le plan de dynamisation du réseau a été marqué par une révision de la grille tarifaire avec par exemple un tarif privilégié des titres éco destinés aux personnes handicapés et/ou sans emploi (4€50 le carnet de 10 titres). Cette démarche devra être maintenue et valorisée afin de prendre en compte l'ensemble de la population du territoire.

Les solutions pourront être par exemple, le développement du transport à la demande, l'accompagnement des publics fragiles ...

- Favoriser l'intermodalité sur le territoire

Pour favoriser l'intermodalité sur le territoire, il sera nécessaire de veiller à la cohérence et à la bonne interaction des différents modes de déplacement entre eux. Pour cela, la Communauté d'Agglomération pourra se questionner sur l'aménagement de mobilier permettant de favoriser l'intermodalité comme par exemple la mise en place d'arceau à vélo à proximité des arrêts de bus.

Chaque mode de déplacement devra trouver sa place dans l'espace public (réflexion sur le partage de la voirie). Pour ce faire, la Communauté d'Agglomération a instauré la création d'un comité vélo d'agglomération. Ce comité rassemblant l'ensemble des acteurs du territoire permettra d'apporter son expertise sur les bonnes pratiques de partage de la voirie dans le but de concilier l'ensemble des modes de déplacement. Un des objectifs de ce comité vélo d'agglomération est de proposer un maillage linéaire, sécurisé et continu des cheminements cyclistes afin de favoriser l'utilisation de ce mode de transport sur le territoire.

La hiérarchisation du réseau viaire et la mise en cohérence des aménagements (profils en travers, carrefours), la signalétique et les vitesses en fonction de l'environnement urbain traversé permettront de parvenir à cette cohérence entre les différents modes.

Enfin, des nœuds modaux et les principes de rabattement souhaités vers ceux-ci devront être définis et hiérarchisés.

L'intermodalité passera également sur un projet de centrale de mobilité Pass Pass à l'échelle régionale. En effet, l'intermodalité passe également par l'information et la création de titre de transport courant sur plusieurs modes. Ce travail amorcé par la région Nord Pas de Calais permettra de posséder à l'échelle de la région un site d'information regroupant l'ensemble des autorités organisatrices de la mobilité et d'imaginer la création de titre commun favorisant l'intermodalité à l'échelle régionale.

- La mobilité au service du développement du territoire

L'accessibilité des zones d'activités par l'ensemble des modes de déplacement devra être étudiée. En parallèle, l'offre de transport existante et future devra être adaptée à l'orientation des flux domicile-travail. Ainsi la ligne 6 actuelle du réseau MOUVEO (ligne destinée aux déplacements domicile travail) pourra être revue constamment afin de répondre aux besoins de mobilité des travailleurs du territoire. Un travail d'intermodalité entre cette ligne et les autres réseaux pourra être étudié.

Enfin, une offre de mobilité pour la découverte du territoire et la mise en réseau de certains sites touristiques du territoire pourrait être réfléchie, notamment de façon occasionnelle lors de certains événements. Actuellement, il est possible de constater la mise en place régulièrement de navette permettant de relier les grands points de départ aux événements touristiques. De plus, des navettes circulaires sont également mises en place lors de semaine à thème comme par exemple lors des journées du patrimoine permettant d'offrir aux usagers une alternative à la voiture individuel lors de ces événements de promotion du territoire. Ces services pourront être reconduits, valoriser et enrichis en cas de besoin.

Le déploiement de l'électromobilité constituera également un levier de développement de la mobilité. Ainsi l'action actuelle d'aménagement de bornes électriques dans les communes devra être confortée et valorisée.

Améliorer la mobilité des habitants au sein de chaque entité paysagère

- Faciliter et améliorer les déplacements de proximité au sein des entités paysagères

Les déplacements actifs constituent un levier important dans les déplacements de courtes distances. Proposer des cheminements piétons et cyclables continus et accessibles permettra de favoriser la pratique de la marche ou du vélo pour des déplacements courte distance. Les démarches d'écomobilité scolaire devront être encouragées. Ainsi, l'agglomération pourra reprendre ses réflexions sur la mise en place de pédibus amorcé il y a quelque temps et un travail de sensibilisation des scolaires sera mis en place dans le cadre du comité vélo d'agglomération.

La thématique des déplacements agricoles ne sera pas oubliée, avec une volonté d'organiser et de sécuriser les déplacements agricoles sur le territoire.

- Affirmer la fonction de pôle secondaire d'Eperlecques dans l'organisation du territoire et des déplacements :

La présence d'une deuxième gare sur le pôle territorial de Longuenesse constitue un atout considérable ainsi une réflexion pourra être menée pour renforcer l'usage lui permettant de devenir un nœud intermodal. Un travail de mutualisation avec la SNCF pourra être entrepris également permettant d'autoriser les titres urbains sur les lignes SNCF reliant la gare d'Eperlecques et le pôle d'échange multimodal de Saint Omer (Gare).

Concernant le transport à la demande en milieu rural, des réflexions pourront être menées dans le but de renforcer l'usage et la lisibilité de ce service.

- Prioriser les aménagements des centres bourgs afin de favoriser les déplacements de courte distance

Dans les opérations d'urbanisation, les déplacements locaux devront être favorisés, développant ainsi les liens de proximité. Cela passera notamment par, un renforcement de l'usage et de la lisibilité du TAD en milieu rural, une réflexion sur les coupures urbaines et paysagères induisant des détours et des temps de parcours parfois très longs.

Enfin, la densification sera privilégiée dans les secteurs desservis par les modes alternatifs à la voiture individuelle comme par exemple à proximité des arrêts de bus prioritaire des communes, l'accès aux sites à enjeux prioritaires (écoles, mairie, pôles sportifs...) seront sécurisés et une réflexion sur le stationnement (optimisation, organisation, sécurisation) sera mise en place.

Construire un pôle urbain des courtes distances

- Améliorer l'accessibilité du centre historique depuis les secteurs résidentiels alentours

La mobilité constitue un levier important d'amélioration du fonctionnement urbain, de connexion des quartiers résidentiels aux équipements et services structurants. La création de coupures urbaines et paysagères devra être évitée, à défaut des itinéraires de substitution pourront être mis en place.

Les démarches d'écomobilité scolaire seront encouragées. Le renforcement des modes de déplacements alternatifs, ainsi qu'une campagne de communication sur les modes alternatifs seront étudiés. Cette campagne de communication est intégrée à ce jour comme un objectif du comité d'agglomération de Saint Omer et pourra ainsi permettre la réalisation d'un plan d'action de communication et de sensibilisation de la population aux modes alternatifs à la voiture personnelle sur les territoires.

Enfin, l'accès en voiture devra être repensé. De plus, l'aménagement ou la valorisation de voie douce sera étudiée dans le cadre du comité vélo d'agglomération afin d'améliorer l'accessibilité du centre historique depuis les secteurs résidentiels.

- Privilégier et organiser les alternatives à la voiture individuelle

Le pôle urbain s'étendant dans un espace limité, de nouveaux modes de déplacement pourront trouver leur place aux côtés de la voiture individuelle et devenir une alternative crédible au modèle automobile (mode actifs).

Pour autant, assurer la fluidité du trafic sur les axes structurants et réaliser les aménagements d'infrastructures nécessaires à moyen/long terme restent un enjeu essentiel pour le développement de l'agglomération. Ainsi il sera important de continuer les aménagements de fluidification du trafic comme par exemple la création de la voie de contournement à Saint Omer permettant de rejoindre la gare plus facilement.

Les pratiques d'accès à la ville-centre seront étudiées et redéfinies si nécessaire. Le stationnement devra être optimisé, organisé et sécurisé. De plus, il sera intéressant de continuer les réflexions sur la mise en place d'une navette électrique de centre-ville reliant les zones de stationnement aux grands équipements du centre-ville.

Proposer des cheminements piétons et cyclables continus, accessibles permettra de favoriser la pratique de la marche ou du vélo pour des déplacements courte distance. Actuellement, il est possible de noter la présence de voie cyclable non continue. Ainsi des réflexions seront entreprises avec pour objectif de créer un maillage des voies douces continues.

Enfin, des réflexions seront menées régulièrement dans le but de proposer un service de transports en commun répondant au mieux aux besoins de la population. Ces réflexions seront basées sur les besoins de mobilité (densité de population, zone d'activité, revenus de la population) et seront revu régulièrement. Il sera important de continuer les actions mises en place pour les mobilités. En effet, à ce jour, le développement d'un système billettique léger et l'utilisation de bus de petites tailles permet d'apporter des réponses aux besoins de mobilité. Ces réponses seront complétées par la suite par l'extension du système billettique au réseau scolaire et par la mise en place d'un site de paiement en ligne des titres de transport permettant de faciliter la prise des transports en commun.

- Redéfinir la place et le rôle de chaque mode de déplacement dans le centre historique

Dans la continuité du pôle gare, l'intermodalité devra être poussée beaucoup plus loin en offrant aux habitants davantage de moyens de déplacements complémentaires. Ces moyens pourront passer par la mise en place de système d'accroche vélo sur les bus permettant une intermodalité forte.

Des réflexions seront également menées pour la création de titre de transport unique courant sur différents modes de transport. De plus, des liens entre les points de mobilité (air de covoiturage – bus) et entre les différents systèmes de transport (support billettique scolaire et urbain) pourront être étudiés.

Renforcer les liaisons entre le pôle urbain et les différentes entités paysagères

- Développer des pratiques d'accès au pôle urbain alternatives à la voiture individuelle

Une réflexion sera menée sur les pratiques d'accès au pôle urbain, et cela pour tous les motifs de déplacement (domicile-travail, études, achat, tourisme, loisir ...). Si nécessaire, les pratiques d'accès actuelles seront redéfinies. Ainsi il sera mis en place le même système billettique sur le réseau scolaire afin de faciliter les déplacements des scolaires.

Reporter le stationnement longue-durée en bordure le long des axes structurants (parking-relais), constitue une des possibilités, permettant d'accompagner le développement des autres modes (marche et vélo notamment). Il sera intéressant d'étudier l'extension du système mis en place dans la commune de Saint Omer sur le stationnement limité permettant ainsi un taux de rotation important et un report modal conséquent.

- Assurer la fluidité et la sécurité des déplacements sur les axes structurants

En parallèle du travail sur les pratiques d'accès alternatives à la voiture individuelle, il ne faut bien sûr pas oublier que la part modale de la voiture reste et restera majoritaire. Il est donc nécessaire d'assurer la fluidité des déplacements sur les axes structurants. De nouvelles voies d'accès au pôle urbain, à la gare, la ville-centre pourront être envisagées (à moyen / long terme), au même titre que la création d'aménagement permettant de minimiser les conflits entre les différents modes de transport (pistes cyclables, site propres etc.)

Mieux connecter l'audomarois à l'espace régional

- Assurer une desserte optimale et cohérente des activités économiques qui rayonnent au-delà du territoire

Zones d'activités, zones commerciales, zones de développement touristique ... sont autant de lieu à desservir, à la fois par l'automobile, mais également par d'autres modes de déplacements. Ce changement de comportement devra être accompagné par le développement des pratiques de covoiturage, des modes de transports alternatifs à la route (y compris pour les marchandises), ainsi que par le développement de liaisons interurbaines (car, TER ...) avec les principaux bassins de vie et d'emplois.

- Affirmer le pôle gares de Saint-Omer comme porte d'entrée principale de l'agglomération et vecteur d'attractivité

Par l'aménagement du bâtiment gare, de ses abords (espaces publics, programmes de logements, renforcement de l'intermodalité), le rôle de la gare sera renforcé.

En effet, l'amélioration continue de l'accessibilité du Pôle Gares constitue un élément déterminant de son attractivité. Dans ce domaine, l'enjeu réside dans la poursuite de la progression de l'offre ferroviaire, du renforcement du transport en commun et de l'accessibilité du site par l'ensemble des modes. A ce titre, le projet global intègre son désenclavement, la réduction de l'emprise automobile sur l'espace public et l'organisation de l'offre de stationnement. Par cette intervention, il s'agit d'accroître la compétitivité du service ferroviaire comparativement aux autres modes en réduisant les temps d'accès à la Gare pour l'ensemble des habitants du Pays. En conséquence, un parking silo sera créé Avenue de l'Europe et des liaisons douces favorisant les liens avec le centre-ville via les quartiers des quais seront développées.

Le projet de boulevard urbain intégrera, également, l'offre de transports collectifs en favorisant l'amélioration de la vitesse commerciale de plusieurs lignes urbaines.

- Conforter le pôle gare d'Eperlecques dans les liaisons avec les territoires voisins

La gare d'Eperlecques peut représenter une porte d'entrée secondaire pour le territoire de l'Audomarois. Pour cela, l'intermodalité est à développer sur le site de la gare (car, TER ...).

AXE 3 : ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Concernant le développement économique, trois grandes orientations se sont dégagées :

- La poursuite des actions engagées vis-à-vis des activités existantes,
- Conforter l'attractivité et le dynamisme du pôle urbain, centre de gravité du territoire et du bassin d'emplois,
- Promouvoir les ressources spécifiques et atouts économiques de chaque entité paysagère.

Orientations générales en matière de développement économique

- Conforter les activités historiques

La zone d'emploi de Saint-Omer est la plus industrialisée, en valeur relative, du Nord Pas-de-Calais. Le secteur industriel y est 2 fois plus important que la moyenne nationale.

Deux secteurs d'activités, l'industrie verrière et l'industrie papetière se partagent à eux-seuls 85 % de l'emploi industriel. Viennent ensuite les entreprises de transport, l'agroalimentaire et le textile qui constituent des entreprises majeures du territoire.

Si les principales activités historiques que sont l'industrie verrière et papetière sont en recul ces dernières années, d'autres secteurs comme le transport ou la logistique connaissent une dynamique positive.

Le projet de territoire vise donc à permettre le maintien de ces activités historiques et à favoriser leur développement.

De même la CAPSO souhaite permettre la création d'activités en lien avec ces activités historiques en soutenant des initiatives telles que la grappe d'entreprises, en incitant l'émergence d'activités de recyclage (économie circulaire), en travaillant à la valorisation du savoir-faire du territoire et à leur capacité d'attractivité pour des entreprises nouvelles (politique d'atouts différenciant).

- Accompagner la mutation économique du territoire

Face au recul de certaines industries majeures du territoire, et notamment le plan des restructurations de l'entreprise ARC, l'agglomération a engagé une stratégie de diversification économique. Elle souhaite ainsi négocier au mieux sa transition économique à travers une diversification et une tertiarisation de son économie.

Le PLUi vise donc à favoriser l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire afin de poursuivre cette dynamique.

La dynamisation des réseaux d'entreprises locales peut également favoriser l'attractivité et la dynamique du territoire.

Les actions en faveur de l'appareil de formation entrent également dans cette logique.

- Définir une offre foncière et immobilière suffisante et diversifiée

Le projet de territoire intègre la nécessité de proposer une offre foncière et immobilière suffisante et de qualité afin de répondre à la fois aux besoins des entreprises en place mais également pour permettre

l'implantation de nouvelles activités sur le territoire et ainsi anticiper les besoins à échéance d'une quinzaine d'années.

Afin de répondre à ces objectifs, différentes pistes sont envisagées :

- Permettre l'implantation d'activités au sein du tissu urbain existant,
- Améliorer les zones d'activités existantes afin de les rendre plus attractives (optimisation du foncier, traitement des espaces publics, accessibilité),
- Favoriser la transformation des friches présentes sur le territoire,
- Proposer une offre en immobilier d'entreprises,
- Prévoir des modes d'hébergements variés (grands et petits locaux, pépinières...),
- Prévoir une offre foncière pour la réalisation de nouvelles zones d'activités répondant aux besoins du territoire.

- Favoriser la mise en place de partenariats économiques avec les territoires limitrophes

Le renforcement des échanges entre les territoires voisins doit donner une visibilité et donc une attractivité nouvelle en termes de développement économique. Il s'agira de coordonner les actions à mettre en œuvre pour assurer une cohérence dans les politiques engagées ou à initier. Ce renforcement pourra notamment se traduire par la mise en place de modalités de partenariats entre les territoires.

Cette démarche est déjà engagée sur le territoire avec notamment la fusion récente entre Saint-Omer Développement et Flandre Intérieure Développement et qui a donné naissance à Saint-Omer Flandre Interface d'Entreprises (SOFIE). Le territoire d'intervention de la nouvelle agence s'étend sur 2000 km² et compte 300 000 habitants. L'objectif principal de la fusion est de mieux faire exister ce territoire situé entre la métropole lilloise et le littoral. Les grands axes d'intervention de l'agence seront :

- La poursuite de l'accompagnement des projets de développement endogènes et exogènes pour diversifier le tissu économique,
- La promotion économique d'un territoire aux vastes potentialités,
- Le développement des liens entre les PME pour jouer l'effet réseau.

- Valoriser les ressources de chaque entité paysagère

Chaque entité paysagère dispose de ressources propres liées à la configuration de chaque commune ou à sa localisation.

Il convient donc de tenir compte des atouts et des spécificités de chacune de ces entités et d'en tirer parti afin de conforter et renforcer le tissu économique de chaque territoire, qu'il s'agisse d'activités touristiques, commerciales ou agricoles.

- Assurer la pérennité, le développement (voire la création) des grands équipements nécessaires à l'épanouissement de la population et au rayonnement de l'agglomération

L'offre d'équipements est un outil au service du rayonnement et de l'attractivité de l'agglomération. La présence d'équipements, qu'ils soient sportifs, de loisirs ou culturels participent à l'attractivité résidentielle de l'agglomération. Ces équipements répondent à la fois aux besoins et aux modes de vie des habitants, mais également au positionnement en termes d'image et de rayonnement du territoire.

L'agglomération de Saint-Omer dispose à ce titre de grands équipements structurants, notamment sur le pôle urbain (centre aquatique et salle de spectacle Scéneo, maison du marais...). Le projet de

territoire prévoit d'assurer la pérennité des équipements existants ainsi que le développement ou la création de nouveaux grands équipements nécessaires à l'épanouissement de la population.

Des réflexions sont ainsi engagées pour la création d'un pôle de loisirs sur l'agglomération.

Une stratégie santé est également à l'étude pour permettre l'implantation de maisons de santé pluridisciplinaires et le regroupement de spécialistes sur le territoire.

La politique culturelle mise en œuvre à l'échelle de l'agglomération permettra de renforcer l'image de l'agglomération en tant que pôle culturel avec notamment la création d'un établissement public culturel qui marque le rapprochement entre la Comédie de l'Aa et le Complexe culturel Daniel Balavoine. D'autres projets sont en cours comme la rénovation du théâtre à l'italienne de Saint Omer, et l'aménagement de la chapelle du lycée en équipement culturel polyvalent (concerts spectacles, expositions...).

- **Assurer le déploiement de l'infrastructure numérique sur le territoire**

Le déploiement de l'infrastructure numérique à Très Haut Débit constitue un enjeu majeur en termes d'aménagement du territoire à l'échelle régionale. Il s'agit d'un élément essentiel de l'attractivité du territoire vis-à-vis des entreprises existantes et à venir mais également d'un outil au service d'une meilleure qualité de vie.

L'objectif est d'assurer un développement homogène et harmonieux de la desserte numérique sur le territoire, par le déploiement de la fibre optique et des autres technologies permettant une couverture très haut débit fixe et mobile (THD). La mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Région Hauts de France est un outil opérationnel qui s'engage à une couverture complète en THD pour 2025 (stratégie mutualisée sur 2 départements).

Il s'agit pour l'agglomération de rejoindre les collectivités appartenant au réseau THD pour les parcs d'activités, label essentiel pour capter des activités à forte valeur ajoutée d'ingénierie.

Une des actions vise à généraliser cette desserte Très Haut Débit à l'ensemble des nouveaux parcs d'activités afin de renforcer leur attractivité.

L'accessibilité à une infrastructure de télécommunication numérique est également essentielle pour les services hospitaliers ou les maisons pluridisciplinaires de santé. Elle conditionne aujourd'hui le développement mais aussi le maintien de certains services hospitaliers sur le territoire ou le maintien de patients à domicile.

Le développement des usages à la population constitue également un enjeu essentiel du déploiement numérique dans différents domaines : l'éducation, la santé, les transports, le tourisme, démarches administratives...

Dans le cadre d'une vaste démarche de renouvellement urbain, il s'agit de développer l'activité en cœur d'agglomération par la réalisation d'un pôle économique numérique au contact immédiat de l'offre de transports urbains et ferroviaires. Celui-ci offrira aux entreprises et salariés une connexion optimale aux réseaux métropolitains.

Ce pôle numérique situé au niveau du pôle gares de Saint-Omer intègre l'aménagement d'un espace de coworking, un atelier de fabrication partagé et de découverte des nouvelles technologies (fablab) avec du matériel à disposition des professionnels et du grand public ainsi qu'un pôle de service. Ce lieu a pour vocation de faire émerger un véritable écosystème territorial lié à l'économie numérique nécessaire à la diversification économique de notre territoire.

Le pôle Gares constituera, également, la porte d'entrée touristique du Pays de Saint-Omer. Des équipements numériques d'accueil des visiteurs et bornes culturelles seront développés afin de favoriser la découverte de ce bâtiment emblématique et des richesses de ce quartier historique.

Renforcer l'attractivité et le dynamisme du pôle urbain, centre de gravité du territoire et bassin d'emplois

- Garantir l'équilibre de l'armature commerciale

La CAPSO dispose d'une armature commerciale dense. Une étude est en cours à l'échelle du Pays de Saint-Omer afin de réfléchir au déploiement de l'attractivité commerciale. Cette étude a permis de dégager 5 axes stratégiques à l'échelle du territoire ainsi que des orientations stratégiques pour la ville-centre de Saint-Omer :

- Gérer les équilibres commerciaux et renforcer l'attractivité du territoire,
- Affirmer le rôle moteur du centre-ville de Saint-Omer,
- Requalifier les centralités structurantes,
- S'adapter aux évolutions des modes de consommation et de l'offre commerciale,
- Améliorer le niveau de services dans les communes rurales.

Le centre historique de Saint-Omer constitue le pôle majeur avec la présence de près de 300 commerces dans sa centralité, soit 84,5% de l'offre traditionnelle de la ville. L'offre commerciale du cœur de ville de St Omer représente 16,2% du volume commercial du cœur d'agglomération.

Le territoire compte également trois pôles majeurs de périphérie, le Centre Commercial des Rives de l'Aa situé sur les communes de Longuenesse et Arques dans le secteur des Frais Fonds, le secteur de la Garenne situé à Arques et le Centre Commercial situé sur la commune de Saint-Martin-Au-Laërt.

Le projet de territoire a pour objectif de rétablir un équilibre au sein de cette armature commerciale, en affirmant le rôle moteur du centre-ville de Saint-Omer et des centres urbains et en maîtrisant la périphérisation des activités commerciales de proximité.

- Favoriser le développement des activités économiques au sein du tissu urbain

L'accueil de nouvelles activités constitue une orientation forte du développement du territoire.

Pour accueillir ces entreprises, l'agglomération envisage un développement respectueux de l'environnement en limitant la consommation des espaces naturels et en protégeant les espaces agricoles.

Comme sur l'ensemble du territoire, le développement des activités au sein du pôle urbain devra s'opérer prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Cela implique de favoriser les opérations de la reconversion du bâti ancien ou inoccupé situé dans l'espace urbanisé, et de densifier les secteurs d'activités existants avant de réfléchir à la création de nouvelles activités.

Toutefois si ces espaces s'avèrent insuffisant pour répondre aux besoins de l'agglomération, de nouvelles zones d'activités seront étudiées

- Proposer une offre foncière à vocation économique diversifiée et adaptée aux besoins

Le projet de territoire intègre la nécessité de proposer une offre foncière à vocation économique diversifiée et adaptée aux besoins du pôle urbain pour les entreprises qui ont des projets de développement et pour permettre l'implantation de nouvelles activités :

- au sein du tissu urbain existant en veillant à la compatibilité avec les quartiers d'habitat,
- dans les zones d'activités existantes,

- par la réhabilitation de friches,
- par la création de nouvelles zones d'activités répondant aux besoins du territoire (ex : Zouafques).

- Favoriser le développement de l'économie résidentielle

L'économie résidentielle est basée sur l'idée que la population qui réside en permanence ou temporairement sur un territoire génère une activité économique en même temps que des besoins de services. Les touristes jouent également un rôle important dans le développement de l'économie résidentielle.

A ce titre, elle constitue un enjeu majeur et un élément de développement économique pour les territoires.

Le développement de cette économie réside dans la capacité du territoire d'attirer des populations aptes à générer de « la consommation locale ».

Le territoire dispose d'atouts sur lesquels s'appuyer pour développer un véritable projet en faveur de l'économie résidentielle (un environnement remarquable, des paysages variés, un patrimoine architectural de qualité...).

Différentes actions peuvent ainsi être envisagées :

- la poursuite du développement touristique et culturel du territoire,
- La mise en réseau des équipements,
- La mise en place de synergies.

Ceci suppose, en cohérence avec points précédents de conforter l'appareil de santé, de diversifier l'offre de formation y compris en enseignement supérieur, de favoriser l'attractivité des centres urbains.

Promouvoir les ressources spécifiques et atouts économiques de chaque entité paysagère

- Soutenir la vitalité économique de chaque entité et permettre l'accueil de nouvelles activités au sein du tissu urbain

Chaque entité paysagère présente un tissu économique qui contribue à son attractivité. Le PLUi s'engage à renforcer ce tissu économique en permettant à la fois l'évolution des activités économiques en place et en favorisant l'accueil de nouvelles activités.

L'objectif prioritaire est de favoriser un développement urbain recentré sur les cœurs de villages et d'y accueillir des activités, commerces, services au plus près des zones d'habitat et ainsi de limiter les déplacements.

L'accueil de nouvelles entreprises pourra également se faire au sein du tissu urbain par la reconversion de friches et ainsi limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Enfin pour certains types d'activités dont la présence n'est pas compatible avec les zones d'habitat, le PLUi prévoit une offre foncière pour la réalisation de nouvelles zones d'activités répondant aux besoins du territoire.

- Assurer la pérennité et le développement des exploitations agricoles

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer et notamment le pôle territorial de Longuenesse est un territoire majoritairement rural. Les espaces agricoles jouent un rôle essentiel dans l'organisation spatiale et fonctionnelle du territoire.

Le territoire compte un peu moins de 200 exploitations en activités. A ce titre, l'activité agricole constitue une activité économique importante. Le PADD soutient donc la filière agricole en la classant parmi les enjeux prioritaires du développement économique, afin de pérenniser et d'accroître les dynamiques en place.

Le soutien à l'activité agricole nécessite de prendre en compte les exploitations agricoles en place sur le territoire et d'assurer les conditions de leur développement (auroles agricoles nécessaires, sites d'élevage).

Le diagnostic agricole a également permis de mettre en évidence les terres indispensables au maintien et au développement de la dynamique agricole. Ces terres peuvent correspondre soit à des terres à haut rendement agronomique, soit à des espaces de pâturages indispensables à l'élevage, soit à des terres situées dans la continuité des exploitations,... Le PLUi s'engage à préserver ces espaces essentiels pour la poursuite et le développement des activités.

Le PLUi s'engage en outre à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels en priorisant le développement du territoire au sein du tissu urbain par des opérations de renouvellement urbain et de densification du tissu urbain.

- Promouvoir des activités touristiques complémentaires dans chaque entité

Le tourisme représente aujourd'hui un pilier du développement territorial et constitue un réel vecteur économique pour l'agglomération. Le tourisme représente en effet sur le territoire un nombre important d'emplois dans les domaines de l'hébergement, de la restauration et des équipements touristiques. Il est, à ce titre, identifié comme secteur d'activité prioritaire et est traduit par la définition d'une politique

de développement touristique. Trois axes de développement sont ainsi déclinés au travers des filières suivantes :

- le tourisme de nature
- le tourisme de découverte scientifique et historique
- le tourisme culturel
- le tourisme d'affaires
- le tourisme sportif et de loisirs

Les 3 axes sont les suivants :

Axe 1 : Une destination façonnée par l'Homme propice à un tourisme expérientiel et émotionnel

Axe 2 : Jouer la carte du « retour au vert » pour les amateurs d'authenticité active et d'évasions professionnelles

Axe 3 : Viser l'excellence en matière d'accueil, d'information, d'innovation et de promotion touristiques et de coordination des acteurs

Le projet de territoire s'appuie sur les ressources territoriales spécifiques à la fois patrimoniales et humaines de chaque entité paysagère (patrimoine bâti, patrimoine historique, patrimoine naturel et paysager...).

Le souhait des pouvoirs publics est également de tisser un réseau d'acteurs autour de cette stratégie touristique. La mise en réseau des acteurs et des entreprises constitue ainsi un processus essentiel pour poursuivre le développement touristique du territoire.

AXE 4 : ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE PAYSAGE, LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET LA PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Assurer une gestion durable de la ressource en eau

- Pérenniser la ressource en eau

Le territoire bénéficiant d'une ressource en eau souterraine, destinée notamment à l'usage « eau potable » qui est abondante et de bonne qualité s'est engagé depuis de nombreuses années dans sa protection. Cela se traduit par la mise en œuvre des dispositions fixées dans les arrêtés préfectoraux de protection de cette ressource, par la réalisation et la mise en œuvre d'un plan d'actions au sein d'une Opération de Reconquête de la Qualité de l'Eau (ORQUE) et par la diversification de la ressource en menant des prospections de nouvelles ressources.

Le territoire s'est également engagé à modérer ses prélèvements sur cette ressource en favorisant la lutte contre les fuites sur le réseau et en maintenant les volumes pompés au strict nécessaire sans mettre en péril le niveau de la ressource, ceci dans le souci du respect des dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de l'Audomarois (SAGE Audomarois).

Par ailleurs, l'accent sera également porté sur le développement d'actions de prévention et de sensibilisation auprès des professionnels, que ce soit les industriels, les agriculteurs ou les collectivités, ainsi qu'auprès des particuliers.

- Permettre la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'eau potable

Afin de permettre l'accès à l'eau potable et de veiller à la qualité de la ressource, il conviendra de protéger cette dernière et de veiller au respect des servitudes s'appliquant aux captages d'eau potables.

Dans une vision prospective, il s'agira également de diversifier les points d'approvisionnement au regard des ambitions démographiques et de la répartition des espaces ouverts à l'urbanisation. De plus, les politiques communautaires veilleront à sécuriser l'approvisionnement en eau grâce à l'interconnexion des réseaux.

En complément des travaux d'interconnexion des forages d'Arques et de Blendecques déjà réalisés, de nouvelles interconnexions seront envisagées avec les forages du Nord de l'agglomération, ainsi qu'avec les autres forages avoisinants.

L'agglomération veillera également à garantir, en cas de dysfonctionnement d'un ou plusieurs forage(s), une disponibilité en eau pour les usagers correspondant à une journée de consommation, avec la construction si besoin de nouveaux réservoirs.

- Améliorer la qualité des eaux superficielles

Afin de garantir la qualité des eaux superficielles, les aménagements devront respecter les normes de rejet en vigueur et veilleront également à une meilleure gestion des eaux pluviales et des rejets au milieu naturel.

Des solutions adaptées seront proposées au regard des contraintes du site et des dispositifs qu'il est possible de mettre en place par rapport à la vocation future de l'espace (gestion à la parcelle, récupération des eaux, tamponnements, etc.)

Pour les habitations non raccordables à un réseau d'assainissement collectif, une attention particulière sera portée à la conformité de l'assainissement non collectif, et à la qualité des rejets, afin de préserver la qualité du milieu récepteur.

- **Améliorer et étendre le réseau d'assainissement collectif**

Globalement la performance du réseau d'assainissement collectif sera recherchée sur les secteurs zonés en assainissement collectif.

Des travaux de réhabilitation de l'étanchéité des réseaux d'assainissement associés à une meilleure gestion de la collecte des eaux usées par temps de pluie seront développés, afin d'améliorer le taux d'acheminement des eaux usées jusqu'à la station d'épuration urbaine.

Une logique de connexion au réseau d'assainissement collectif sera privilégiée dans la définition des espaces à urbaniser en extension du tissu urbain existant.

La sensibilisation au raccordement au réseau d'assainissement sera poursuivie, avec un rappel des obligations réglementaires (obligation d'un raccordement dans un délai de 2 ans suivant la pose d'un nouveau réseau, sous peine d'un doublement de la taxe d'assainissement).

Protéger et valoriser les espaces naturels et les continuités écologiques

- Valoriser les espaces naturels remarquables du territoire

La CAPSO et notamment le pôle territorial de Longuenesse, intégré au Parc Naturel régional des Caps et Marais d'Opale, est marqué par la présence de milieux d'exceptions connus et reconnus à l'échelle nationale et européenne.

Il s'agit notamment des sites Natura 2000. Les deux objectifs du réseau NATURA 2000 sont : préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel du territoire européen tout en prenant en compte les activités économiques et sociales. Le périmètre du PLUi est concerné par 5 sites Natura 2000.

Le territoire du PLUi est également concerné par la convention RAMSAR qui est une convention internationale visant la conservation et la gestion rationnelle des zones humides et de leurs ressources.

Le PLUi prend en compte cette richesse environnementale et prévoit la protection de ces espaces.

Les marais, cours d'eau, coteaux calcicoles et massifs forestiers, les landes constituant des cœurs de biodiversité, devront être, dans la mesure du possible, protégés.

De plus, pour tous projets se situant à proximité immédiate (Ex : en lisière de forêt) de ces espaces, une attention particulière devra être portée sur leurs relations et les éventuelles impacts et nuisances induits.

- Préservation des zones humides

Les zones humides du territoire, qu'elles soient remarquables ou « ordinaires », petites ou d'une grande superficie, assurent un certain nombre de fonctions (hydrologiques, épuratrices et écologiques) qui fournissent de nombreux services aux habitants et usagers. Par ailleurs, elles jouent un rôle économique local majeur et les activités en place peuvent participer au bon état de ces zones.

Aussi, il conviendra de prendre en compte les inventaires des zones humides de façon systématique, afin de :

- Maintenir les services rendus et les fonctions, dans toute procédure foncière ou d'aménagement ;
- Mettre en place des mesures de protection adaptées aux enjeux spécifiques de chaque zone humide, le cas échéant.

On veillera au maintien et à la restauration des continuités écologiques dans le cadre de la déclinaison du programme Trame Verte et Bleue ; les opérations expérimentales sont vivement encouragées.

La création et l'agrandissement des plans d'eau non motivé seront limités par un enjeu de préservation ou de pédagogie, pour ne pas perturber le fonctionnement hydrologique des zones humides. Un aménagement durable des berges sera privilégié (éviter les matériaux nuisibles à la vie aquatique, dont résidus de Haut-Fourneaux et bois traités) et adapté aux enjeux (berges naturelles sauf si sécurité des biens et des personnes en jeu).

Les zones humides devront être préservées de l'habitat résidentiel ou de loisir, et tout autre aménagement non motivé par un enjeu de préservation. Des outils d'épuration et de collecte des eaux usées des installations non-collectives adaptées au contexte pédologique et géographique des zones humides seront recherchés.

Les identités paysagères et culturelles des zones humides seront préservées par le maintien des activités traditionnelles (élevage et maraîchage notamment) et en inscrivant dans les documents d'urbanisme les éléments patrimoniaux :

- Conservation d'un paysage ouvert
- Maintien des éléments forts du paysage de zone humide (saules têtards, prairies et maraîchage, moulins, maisons, portes d'eau, etc.)
- Préservation de la qualité patrimoniale des zones humides, en particulier en termes de bâti

Les liaisons douces dans les zones humides seront restaurées et développées en facilitant l'accès pour tous, tout en préservant les fonctions de ces zones.

Enfin, une politique d'intervention foncière sera mise en place dans le cadre de la protection des zones humides et en faveur de la profession agricole sur ces zones. Un plan boisement sera notamment mis en place sur les communes du marais Audomarois dans le cadre du schéma agroenvironnemental. .

- Assurer le maintien et la mise en valeur des liaisons écologiques entre les cœurs de biodiversité

Le territoire est marqué par un maillage plus ou moins dense de corridors écologiques permettant de relier les espaces naturels entre eux. Le PLUi se devra de mettre en avant la protection des espaces et éléments permettant de décliner localement la trame verte et bleue.

De plus, dans les opérations d'urbanisation, une attention particulière devra être portée sur l'insertion de l'opération au sein de ce maillage écologique et proposer, si besoin, des aménagements permettant de renforcer ce dernier.

- Intégrer la nature en ville

Le tissu urbain est constitué d'espaces végétalisés (parcs, jardins, squares) représentant un atout non négligeable pour la population.

Ils participent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants et peuvent également participer à l'acceptation de la densité urbaine.

C'est pourquoi, il convient de préserver ces espaces de respirations et de favoriser leur présence au sein de futures opérations d'urbanisme.

Améliorer la qualité du cadre de vie et le paysage

- Maintenir la diversité des paysages agricoles

Plus de 80% du territoire est occupé par des espaces naturels ou agricoles.

Cependant, on constate une augmentation des surfaces artificialisées et des boisements au détriment, en outre, des espaces agricoles. C'est ainsi que plus de 630 hectares de surfaces agricoles ont été perdues depuis 1998.

C'est pourquoi il semble important que le territoire s'appuie sur cette richesse et que l'activité agricole soit préservée. Il convient de valoriser cet objectif car l'intercommunalité en tire en partie sa cohérence paysagère et son authenticité.

Le PLUi identifie et protège les éléments qui concourent à l'identité rurale du territoire, notamment les haies et maillage bocager.

- Renforcer les identités paysagères des territoires

La CAPSO est riche de paysages remarquables et diversifiés. Le PADD intègre cette richesse paysagère et articule son projet de territoire autour des caractéristiques particulières des 6 entités paysagères sur lesquelles se base l'organisation territoriale. La richesse de ces paysages et leur préservation constitue un élément essentiel du projet de territoire.

Une insertion en cohérence avec le paysage environnant sera recherchée pour tous projets d'aménagement situés sur des secteurs à enjeux.

Le territoire est également marqué par la richesse de son patrimoine architectural, autant au niveau du centre historique de Saint-Omer, qu'au sein des entités paysagères. A ce titre, le Pays d'Art et d'Histoire a permis d'établir un inventaire exhaustif de l'ensemble du patrimoine architectural remarquable existant sur le territoire afin de leur apporter une protection.

- Mettre en scène les paysages de l'agglomération

La topographie offre de nombreuses perspectives visuelles sur les éléments structurants du paysage (forêts de Clairmarais, d'Eperlecques et de Tournehem, et landes d'Helfaut à Racquinghem) ou points d'appels dans le paysage. De plus, localisées de façon éparse sur le territoire, les co-visibilités entre entités sont nombreuses et permettent de mettre en scène les paysages.

Il conviendra de conserver de façon générale ces perspectives et de prendre en compte ces derniers au sein des projets d'aménagements futurs.

Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et industriels

L'artificialisation des espaces (urbanisation en fond de vallée, évolution du paysage agricole et accroissement des surfaces imperméables et donc augmentation du ruissellement) participe à une surexposition au risque inondation.

L'objectif d'une meilleure adaptation du développement urbain aux risques hydrologiques implique une gestion globale de l'eau et définit pour le PLUi la stratégie suivante.

La population doit être informée des risques naturels présents sur le territoire. Le PLUi devra améliorer la connaissance du risque par un affichage clair dans son document.

- Réduire l'exposition des populations face aux risques industriels et naturels

Il conviendra d'écarter l'urbanisation des zones les plus vulnérables afin de ne pas aggraver le risque. Le PLUi pourra ainsi interdire les occupations du sol incompatibles avec la nature et la force des risques connus et limiter voire interdire l'urbanisation dans les zones soumises à un risque fort, et en particulier dans les secteurs encore non construits.

De plus, les projets urbains et leur positionnement sur le territoire seront questionnés au regard de la localisation des activités générant des risques et des nuisances pour la population.

- Appréhender, éviter et réduire les risques d'inondation

Les politiques et actions menées actuellement sur le territoire sur la question des risques devront être rendues pérennes dans le cadre du PLUi.

De plus, pour assurer la prise en compte des risques, des outils spécifiques pourront être mis en place au sein du PLUi.

Une réflexion sera à mener afin de compenser les incidences des imperméabilisations des sols par la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte, de stockage et de transport des eaux.

- Limiter les nuisances sonores en milieu urbain

Les projets d'habitat et de développement économique devront s'articuler en toute logique avec les orientations et actions menées sur les déplacements. Leurs emplacements devront prendre en compte les caractéristiques du réseau routier et les éventuelles nuisances générées par ce dernier.

Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre et développer la production d'énergies renouvelables

L'ensemble des orientations et objectifs affichés dans le cadre du PLUi s'inscriront dans la continuité des différentes actions menées à l'échelle de la région et dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial.

- **Préserver les puits de carbone**

Les espaces boisés, zones de bocages et zones humides situés sur le territoire constituent des réservoirs naturels qui absorbent le carbone de l'atmosphère et par conséquent, participent à la diminution de la quantité de CO₂ atmosphérique. Dans un objectif d'enrayer le réchauffement climatique, le PLUi veillera à la préservation de ces espaces par la mise en place d'un zonage spécifique sur ces secteurs.

- **Réduire les émissions de GES liées aux transports**

L'ensemble des orientations et objectifs fixés dans le cadre d'une politique de déplacements durables permettra de réduire à terme les émissions de gaz à effet de serre.

Il s'agit tout d'abord d'offrir des alternatives à la voiture individuelle qui soient crédibles et accessibles à tous. Le Plan Climat Energie Territorial prévoit le développement de l'offre de transports en commun, de favoriser les mobilités douces (vélo et marche à pied) et de faciliter le covoiturage. Cela passe par l'aménagement des infrastructures et la mise en place de services pour les usagers répondant à leurs besoins et intégrant les contraintes du territoire.

Tenant compte également du fait que tous les trajets ne peuvent être desservis par le réseau de transports publics, en particuliers en zone rurale, et que le transport de marchandises est indispensable aux activités économiques, la CASO soutient le développement des véhicules électriques et des motorisations GNV/Bio-GNV qui permettent de réduire voir de supprimer les émissions de gaz à effet de serre.

Réduire l'impact environnemental des transports passe également par une réorganisation de l'aménagement territorial :

- en densifiant les centre-villes et centre-bourgs,
- en développant les programmes de logement et en relocalisant les secteurs d'activités à proximité des nœuds de communication,
- en développant les services de proximité
- en favorisant l'émergence des outils de communication numériques.

De cette manière il sera possible de réduire les distances de déplacement quotidien et de limiter le besoin de recourir à la voiture individuelle.

En plus de réduire les émissions de gaz à effet de serre, la diminution globale du trafic routier permettra de limiter les émissions de particules et de gaz polluants tels que les dioxydes d'azote, donc d'améliorer la qualité de l'air et le cadre de vie du territoire.

Enfin, réduire la nécessité quotidienne de recourir à la voiture permettra aux ménages de limiter leur dépendance énergétique et sera un levier d'attractivité pour les entreprises qui souhaitent s'implanter sur le territoire.

- Améliorer le mix énergétique et la performance du bâti

Le secteur résidentiel émet près de 11 % des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire. Dans une logique de réduction des émissions de gaz à effet de serre et afin de participer à l'amélioration du parc de logements et de la qualité de vie des habitants, il s'agira de favoriser la requalification du parc ancien dégradé et d'inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables au travers des pièces réglementaires du PLUi.

Le Plan Climat Energie Territorial prévoit d'accompagner les ménages pour la réhabilitation énergétique de leur logement :

- en facilitant leur parcours via un guichet unique d'information,
- en leur donnant accès à des diagnostics énergétiques,
- en préconisant des techniques et des matériaux adaptés à la sauvegarde du patrimoine bâti,
- en leur permettant d'accéder à des financements spécifiques (SEM 100 000 logements).

La transition énergétique du parc de logement permettra de réduire les émissions de GES et la précarité énergétique des ménages, mais également de développer l'activité économique des entreprises et artisans locaux. Il convient donc, avec les partenaires de la CASO, de faciliter l'appropriation des nouvelles normes et l'acquisition des techniques leur permettant d'accéder à ces marchés.

Le territoire s'est engagé au travers de son PCET à promouvoir et développer la production d'énergies renouvelables. Elle s'attache tout d'abord à identifier les gisements mobilisables et à définir une stratégie cohérente pour tendre vers l'objectif fixé par la loi de transition énergétique, à savoir 32% d'énergie renouvelable dans le mix de consommation final en 2030. Elle le fait de manière globale en participant aux travaux du Pays de Saint Omer dans le cadre de son Plan Climat Territorial et de manière plus spécifique au travers d'étude de filière comme la méthanisation.

Dans le cadre du label Territoire à Energie Positive du Parc Naturel Régional, la CAPSO soutient et favorise également les initiatives locales en incitant les acteurs du territoire à s'engager dans des projets citoyens d'énergies renouvelables.

Enfin la CAPSO a souhaité investir dans la SEM Nord Energie qui permettra de financer des projets sur tout le territoire régional.

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le projet de territoire favorise un équilibre entre le développement du territoire et la consommation de l'espace.

La Communauté d'Agglomération s'inscrit pleinement dans les objectifs de la Région de réduire fortement la consommation du foncier agricole et naturel pour répondre aux besoins urbains (habitat, infrastructures et activités,...).

Entre 2005 et 2015, les surfaces artificialisées ont augmentées de 10,8% sur le pôle territorial de Longuenesse. Leur surface est passée à 4203 hectares en 2015, soit 410,8 hectares de plus qu'en 2005. Ceci représente environ 41 hectares artificialisés par an.

Sur la même période, les espaces agricoles ont connu une baisse de 572,7 hectares, soit -3,71% entre 2005 et 2015. A l'inverse, les espaces naturels ont augmenté de 92,5 hectares, soit +2,3% entre 2005 et 2015.

Le projet s'engage ainsi, à échéance 2030, à diviser au minimum par 2 sa consommation annuelle d'espaces naturels et/ou agricoles pour répondre aux besoins en matière d'habitat et d'activités.

De plus, appartenant au Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, le projet veille à limiter sa consommation à moins de 3% de l'enveloppe urbaine actuelle conformément à la Charte du Parc.

En effet, le projet de territoire prévoit environ 167 hectares de zones à urbaniser pour la période 2015-2030. Sur ces 167 hectares, près de 23 sont déjà artificialisés et 18 hectares sont déjà intégrés à l'enveloppe urbaine.

Le projet de territoire prévoit donc une artificialisation des sols de 126 hectares sur la période 2015-2030, soit 8,4 hectares par an.

Ces chiffres correspondent aux secteurs en extension. En effet, les dents creuses et les capacités résiduelles sont déjà intégrées à l'enveloppe urbaine.

UN DEVELOPPEMENT QUI S'APPUIE SUR LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT/DENSIFICATION

Afin de concilier développement du territoire et limitation de la consommation d'espaces, le projet de territoire s'appuie en priorité sur le potentiel de renouvellement urbain et de densification identifié sur le territoire suite à une analyse approfondie du potentiel foncier mutable.

Sont ainsi intégrés à l'analyse, les possibilités de renouvellement urbain et de réhabilitation, avec notamment un objectif de résorption des logements vacants et de réinvestissement de l'habitat dégradé ainsi que le comblement des dents creuses.

Le potentiel de renouvellement urbain/densification devra ainsi permettre de répondre à près de 60% des besoins identifiés sur le territoire.

UNE DENSIFICATION DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Afin de privilégier une densification du tissu urbain et de limiter la consommation d'espace, des densités sont définies, en fonction de la caractéristique des tissus urbains existants, des typologies d'habitat souhaitées et de l'ambiance urbaine projetée.

Trois secteurs sont ainsi définis :

- Le pôle urbain avec une densité de 25 à 40 logements à l'hectare en moyenne,

- Les communes périurbaines, qui n'appartiennent pas au pôle urbain mais présentent un niveau d'équipements et de services supérieurs aux communes rurales, avec une densité moyenne de 22 logements à l'hectare par opération,
- Les communes rurales avec une densité moyenne de 18 logements à l'hectare par opération.

Ces densités sont adaptées en fonction de la localisation des zones d'urbanisation futures et notamment des typologies de bâti existantes au pourtour des zones afin d'assurer une bonne intégration.

UNE URBANISATION CONCENTRIQUE

Le projet de territoire vise à limiter les extensions urbaines et à privilégier un renforcement au sein de l'enveloppe urbaine existante par des opérations de renouvellement urbain, le comblement des dents creuses et une réflexion quant à la densité des opérations envisagées.

La maîtrise de l'enveloppe urbanisée des villages permet à la fois de limiter la consommation du foncier agricole et naturel mais également d'assurer la préservation des paysages et du cadre de vie du territoire.

Ainsi le projet prévoit d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs de superficie limitée et localisés en continuité immédiate du tissu urbain du centre bourg et des équipements.