

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

**RAPPORT DE PRESENTATION
PROJET DE TERRITOIRE**

Vu pour être annexé à la délibération n°D36-26 du 19 janvier 2026 approuvant la modification n°15 du PLUi du pôle territorial de Longuenesse

Le Président



Laurent DENIS

SOMMAIRE

1^{EME} PARTIE. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX 5

I. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DE SAINT-OMER	6
I. 1. Les grandes orientations du SCOT	6
I. 2. La compatibilité du PLUi avec le SCOT	7
II. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT ET LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN	11
II. 1. Le Plan Local de l'Habitat	11
II. 2. Le Plan de Déplacement Urbains.....	12
III. LE SDAGE ET LE SAGE.....	12
III. 1. Le SDAGE Artois-Picardie	12
III. 2. Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Audomarois	15
III. 3. Le Schéma d'aménagement et de gestion de la Lys	15
III. 4. Le Schéma d'aménagement et de gestion du Delta de l'Aa	17
III. 5. La compatibilité PLUi/SDAGE/SAGE	17
IV. LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE	19
IV. 1. Les orientations de la Charte	19
IV. 2. La prise en compte de la Charte dans le PLUi	20
V. LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LE SRCE	22
V. 1. La trame verte et Bleue Régionale et le SRCE	22
V. 2. La trame verte et Bleue du Pays de Saint-Omer.....	23
V. 3. La prise en compte de la biodiversité dans le PLUi.....	24
VI. LE SCHEMA REGIONAL AIR ENERGIE ET LES PLANS CLIMATS	26
VI. 1. Le SRCAE	26
VI. 2. Les Plans Climat territoriaux	27
VI. 3. Le schéma Régional éolien	28
VI. 4. Le Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage	30

2^{EME} PARTIE. LE PROJET DE TERRITOIRE 32

I. L'ORGANISATION TERRITORIALE	33
I. 1. Les différents scénarios d'organisation du territoire.....	33
I. 2. Le scénario retenu	35
II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	37
II. 1. Synthèse du diagnostic et rappel des principaux enjeux	37
II. 2. Les grandes orientations du PADD	40
III. LA DECLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD AU SEIN DES ENTITES PAYSAGERES	49
III.1. Les éléments de méthode.....	49
III. 2. La hiérarchisation des entités urbaines	49
III. 3. La définition des notions	60
III. 4. Résumé des principes de développement urbain.....	61

3^{EME} PARTIE. ESTIMATION DES BESOINS ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT 62

I. ESTIMATION DES BESOINS DU TERRITOIRE EN MATIERE DE LOGEMENTS ..	62
I. 1. Prospective démographique.....	62
I. 2. Les besoins en logements.....	66
I. 3. Répartition des besoins en logements à l'échelle des entités	68
I. 4. La prise en compte du foncier mutable.....	71
I. 5. Les densités.....	73

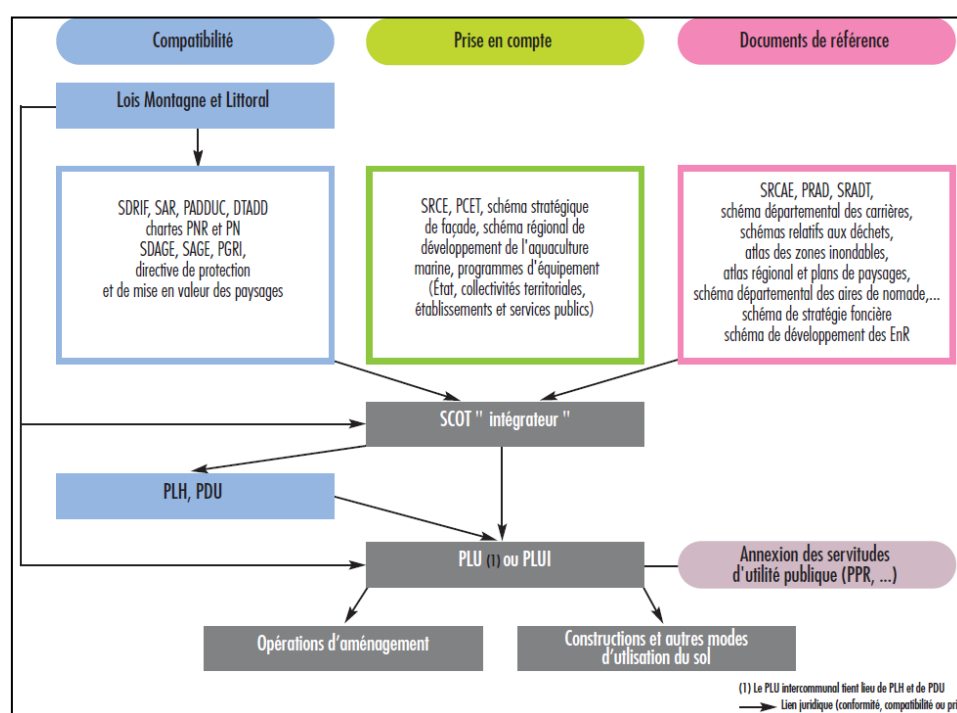
I. 6. Les besoins en logements locatifs aidés	74
I. 7. Les besoins en logements pour personnes âgées	77
I. 8. Les besoins en logements pour les jeunes ménages	77
I. 9. Développer une offre adaptée aux handicaps	78
II. ESTIMATION DES BESOINS DU TERRITOIRE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	79
II. 1. Le développement économique	79
II. 2. Le commerce	82
II. 3. Le tourisme	82
III. ESTIMATION DES BESOINS DU TERRITOIRE EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS	82
4 -EME PARTIE. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES DISPOSITIONS REglementaires.....	83
I. ELABORATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	83
I. 1. Les différents types de zone et leurs dispositions réglementaires	83
I. 2. Les autres éléments de traduction réglementaire	104
II. DECLINAISON DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE A L'ECHELLE DES BASSINS DE DEVELOPPEMENT	119
II. 1. Le pôle urbain	119
II. 2. La Vallée de l'Aa	147
II. 3. La Vallée de la Hem	160
II. 4. L'entité Plaine entre Flandres et Lys	168
II. 5. L'entité Plateaux et collines de l'Artois	175
II. 6. Le marais Audomarois	196
III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	216
III. 1. Les OAP Aménagement	216
III. 2. Les OAP Habitat	221
III. 3. Les OAP Mobilité	222
III. 4. Les OAP TVB et Paysage	222
IV. LA CONSOMMATION D'ESPACES LIEE AU PLUi	224
IV. 1. Evolution de l'occupation des sols 2005-2015	224
IV. 2. Bilan des surfaces de zone	227
IV. 2. Evolution des zones d'urbanisation future	228
IV. 3. Les 3% d'artificialisation de la Charte du Parc naturel Régional des Caps et marais d'Opale	229
5EME PARTIE. SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUi	231
I. LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX	231
II. LES INDICATEURS DE SUIVI EN MATIERE DE LOGEMENTS ET DE CONSOMMATION D'ESPACES	232

1EME PARTIE. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Cette partie vise à comprendre dans quel contexte normatif s'intègre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du pôle territorialisé de Longuenesse. Elle permet également de démontrer comment les documents supra communaux ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de territoire.

Le PLUi du pôle territorialisé de Longuenesse, par l'intermédiaire des différents documents qui le composent, doit être élaboré selon les principes du développement durable. Le PLUi est rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte des divers domaines environnementaux : qualité de l'air, préservation de la ressource en eau, préservation des paysages et de la biodiversité, limitation des risques et nuisances. Cette prise en compte a été effective tout au long de l'élaboration du document.

Le schéma présenté ci-dessous permet ainsi de visualiser les rapports normatifs à prendre en compte (compatibilité, prise en compte...) avec les différents documents supra communaux. Il intègre les évolutions apportées suite à la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010.



Les principaux documents supra-communaux qui concernent la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues sont les suivants :

- le SCOT du Pays de Saint-Omer,
- le SDAGE du Bassin Artois-Picardie,
- les SAGE de l'Audomarois, de la Lys et du Delta de l'Aa,
- la Trame verte et Bleue Régionale et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
- le Schéma Régional de Cohérence Air Energie.

Certains de ces documents s'imposent avec un rapport de compatibilité (SCOT, SDAGE, SAGE). D'autres sont pris en compte dans l'élaboration du PLUi (TVB-SRCE-SRCAE).

I. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DE SAINT-OMER

I. 1. Les grandes orientations du SCOT

Le Pôle Territorial de Longuenesse intègre le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Omer. Ce document remplace le Schéma Directeur de l'Audomarois qui avait été adopté le 11 décembre 1997. Le SCOT du Pays de Saint-Omer a été approuvé le 7 mars 2008.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Omer constitue un document de planification stratégique pour le territoire, pour les 15 à 20 années à venir.

Le SCOT fixe les grandes lignes de l'aménagement du territoire et garantit une organisation territoriale cohérente de l'espace en servant de cadre à des politiques de développement, de protection et de préservation d'un équilibre entre les espaces naturels et urbains.

Face aux multiples enjeux du territoire, le SCOT retient trois grandes ambitions transversales :

- Initier une nouvelle organisation territoriale fondée sur de plus grandes solidarités,
- Créer les conditions d'un nouvel essor économique et social,
- Développer le Pays de Saint-Omer en respectant l'environnement et l'intégrité du territoire.

Le SCOT, à travers son document d'orientations générales, propose un certain nombre de recommandations et de prescriptions à mettre en œuvre pour répondre à ces ambitions.

Les principales orientations sont les suivantes :

- Affirmer l'organisation des espaces urbanisés par « bassins de vie », autour des bourgs et des villes centres. Le SCOT privilégie en priorité un renforcement de ces polarités. L'accent est également mis sur le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti existant. En outre, le développement des communes devra suivre les principes d'un urbanisme économe en espace,
- Organiser la mobilité durable (transports et déplacements),
- Satisfaire les besoins en logements sur le territoire du SCOT, en favorisant notamment la mixité urbaine,
- Poursuivre le développement touristique, culturel et sportif du territoire, avec notamment l'élaboration prochaine d'un schéma de développement touristique,
- Permettre un développement équilibré des services et commerces,
- Conforter et développer les activités économiques,
- Préserver une agriculture respectueuse de l'environnement,
- Conserver les espaces naturels et leurs fonctionnalités (boisements, marais, landes, coteaux calcaires, bocage),
- Préserver et valoriser l'identité paysagère (cônes de vue, patrimoine architectural, coupures vertes),
- Mettre en œuvre la gestion de l'eau,
- Maîtriser les risques (risques d'inondations, mouvements de terrain, risques technologiques et pollutions diverses).

Le SCOT du Pays de Saint-Omer est aujourd'hui en cours de révision. Le territoire du futur SCOT se compose aujourd'hui, suite à la création de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer:

- De la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer, issue de la fusion entre la communauté d'Agglomération de Saint-Omer et les Communautés de Communes du Canton de Fauquembergues, de la Morinie et d'Aire-sur-la-Lys.
- De la Communauté de Communes du Pays de Lumbres.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT du Pays de Saint-Omer a été débattu au sein du Comité Syndical du SMLA le 28 Juin 2017.

Celui s'articule autour de 5 grands axes :

- Valoriser les potentiels du territoire en matière de cadre de vie et de transition écologique,
- Anticiper les évolutions sociales et sociétales
- Renforcer les coopérations et solidarités à toutes les échelles
- Valoriser ces différentes évolutions au profit du développement économique du territoire,
- Assurer une gestion frugale du foncier.

Le Document d'Orientations et d'objectifs est actuellement en cours d'élaboration. Des ateliers thématiques sont ainsi organisés jusqu'au printemps 2018.

Conformément aux dispositions réglementaires, le PLUi du Pôle territorial de Longuenesse intègre les dispositions du SCOT en vigueur, approuvé en 2008.

I. 2. La compatibilité du PLUi avec le SCOT

I. 2. 1. Les orientations de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

- Structurer les espaces ruraux, en renforçant les pôles de services des bourgs centres et des petites villes ainsi qu'en confortant les polarités secondaires et les services de proximité.

Le projet de territoire prévoit de recentrer le développement sur le pôle urbain, les centres des villes et villages et limiter l'étalement urbain.

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. Ainsi, le projet prévoit un renforcement de l'urbanisation en priorité dans un rayon de 300 mètres autour des centres des communes.

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

- Sortir de la logique de dispersion et d'étalement de l'urbanisation

Le développement du territoire s'appuie sur une hiérarchisation et une structuration de ses entités urbaines.

En effet, au-delà du rayon de 300 m et dans un rayon de 1 km autour des centres, le projet prévoit une urbanisation maîtrisée dans l'enveloppe urbaine (renouvellement, comblement des dents creuses, éventuellement sites de densification),

Et au-delà du rayon de 1km, le projet prévoit une urbanisation limitée (comblement des dents creuses en priorité et éventuellement sites de densification et de renouvellement mais au détriment du renforcement du bourg centre).

Pour ce qui est des hameaux, le projet de territoire ne permet le renforcement des hameaux que lorsqu'ils sont situés dans le rayon de 1 kilomètre par rapport au centre (distance raisonnable pour les mobilités douces) ou qu'il s'agit d'un hameau qui compte plus de 50 logements (entité urbaine structurée).

Ce développement des hameaux est toutefois limité, conformément aux recommandations du SCOT. Le renforcement de l'urbanisation se fait essentiellement en comblement des dents creuses sans modification de l'enveloppe urbaine existante.

Ces objectifs répondent donc aux orientations du SCOT qui stipule que :

« La logique d'une structuration de l'urbanisation plus économe en espace et en déplacements implique de ne pas renforcer l'urbanisation dans les hameaux et, à l'inverse, de la regrouper autour de centres-bourgs structurés.

Cependant, certaines communes peuvent, pour des raisons historiques, posséder un hameau structuré, presque aussi important que le noyau central. Si cette situation particulière est expliquée et justifiée dans le PLU, ce hameau pourra alors recevoir une urbanisation très limitée, en priorité dans les dents creuses, sans faire évoluer le contour d'enveloppe de l'urbanisation existante du hameau. »

I. 2. 2. Les objectifs relatifs à la desserte en transports en commun

Le PLUI répond aux objectifs du SCOT en ce qui concerne le renforcement des transports en commun et le développement des alternatives à la voiture individuelle.

Ainsi, même si le PLUi ne vaut plus PDU, le PADD du PLUI prévoit de renforcer les mobilités douces sur le territoire, autant sur le pôle urbain, qu'au sein des entités paysagères. Ainsi le développement urbain a été réfléchi en fonction de la notion de distance par rapport aux centres afin de privilégier le développement des mobilités douces.

Le PADD prévoit ainsi notamment :

- D'articuler urbanisme et déplacements,
- De favoriser l'intermodalité,
- Faciliter et améliorer les déplacements de proximité au sein des entités paysagères,
- Prioriser les aménagements des centres bourgs afin de favoriser les déplacements de courte distance,
- De développer des pratiques d'accès au pôle urbain alternatives à la voiture individuelle.

Ces actions sont mises en œuvre notamment par le biais du zonage et des orientations d'aménagement.

En outre, des OAP mobilité ont été élaborées afin de traiter de la problématique des modes doux et de l'accessibilité.

L'accessibilité aux services de transports en commun a également été un élément déterminant dans la territorialisation des efforts de production de logements locatifs aidés.

De ce point de vue le PLUI répond également aux orientations du SCOT qui prévoit de prioriser le développement des logements locatifs aidés *dans les secteurs desservis par les transports collectifs urbains ou départementaux et à proximité des pôles de services.*

I. 2. 3. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux

Le rythme de développement validé dans le cadre du PLUI s'intègre dans les dispositions du SCOT.

Les tableaux ci-dessous reprennent les grands objectifs du SCOT. Il s'agit d'objectifs à horizon 2015.

➤ OBJECTIFS GÉNÉRAUX

INTERCOMMUNALITÉ	PRINCIPAUX ENJEUX
CASO	• rattraper les retards constatés : efforts en terme de production de logements notamment sociaux/politique foncière • définir une charte de peuplement • garantir une plus grande mixité de l'habitat dans la ville centre de Saint-Omer • améliorer le cadre de vie et le peuplement dans les quartiers CUCS sur Longuenesse et Saint-Omer • améliorer le confort général du parc privé • adapter les logements concernés par le PPRI • répondre à l'article 55 de la loi SRU (Blendecques et Saint-Martin-au-Laërt) • répondre aux besoins en logements d'urgence et très sociaux (PLAI) • satisfaire les attentes des populations spécifiques : jeunes et personnes âgées • aménager les aires d'accueil des gens du voyage • améliorer la vie estudiantine

➔ OBJECTIFS CHIFFRÉS À L'HORIZON 2015

INTERCOMMUNALITÉ	RYTHME DE CONSTRUCTION ANNUEL	POIDS DU LOCATIF DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	POIDS DU PARC LOCATIF SOCIAL DANS LE PARC TOTAL
CASO	Entre 250 et 350	Environ 40 % à 50 %	Environ 20%
CC du Pays d'Aire	Entre 60 et 80	Environ 30 % à 35 %	Environ 15 %
CC de la Morinie	Entre 50 et 60	Environ 10 % à 15 %	Environ 5 %
CC du Pays de Lumbres	Entre 70 et 100	Environ 20 % à 25 %	Environ 10 %
CC du Canton de Fauquembergues	Entre 30 et 60	Environ 10 % à 15 %	Environ 5 %

Le SCOT prévoit un rythme annuel de construction compris entre 250 et 350 logements pour le territoire de l'ex CASO. Toutefois, ces chiffres datent de 2008 et n'intègrent pas les évolutions du périmètre de l'ex CASO de ces dernières années (intégration des communes de la vallée de la Hem et de Racquingham). Le rythme de construction du SCOT ne peut donc servir de référence pour le PLUI.

Le développement retenu dans le cadre du PLUI est d'environ 40 logements par an. Ces chiffres s'inscrivent dans les objectifs chiffrés du SCOT.

Le PLUI intègre en outre une diversification de l'offre de logements sur le territoire. Une réflexion importante a été menée durant toute la durée de l'étude sur le renforcement de la mixité sociale.

Le SCOT fixe comme objectif pour le territoire un parc de logements locatifs aidés à hauteur de 20% du parc global.

Le PLUI a permis de définir un pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser dans la production globale. Le projet a pour objectif d'atteindre un objectif global minimal de 20% de LLS dans la production nouvelle de logements tant en renouvellement urbain qu'en extension urbaine.

Les principes sont les suivants :

- 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, et ce pour permettre un renouvellement de leur parc social existant et répondre à des besoins mesurés supplémentaires
- 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 de 30% (env.) 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.
- 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 » dans le PADD du PLU.

En outre, le projet de PLUI intègre les besoins des publics spécifiques avec la réalisation de structures adaptées pour les personnes âgées (MARPA, béguinage).

Enfin, le PLUI intègre les objectifs du SCOT concernant l'amélioration des logements. Une des grandes orientations du PADD consiste à favoriser l'adaptation du parc de logements existant et la réhabilitation de l'habitat ancien dégradé.

I. 2. 4. Les objectifs relatif à l'équipement commercial et artisanal et à la localisation des activités économiques

Le développement économique constitue une des grandes orientations du projet de territoire.

Le PADD prévoit ainsi :

- 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.

Pour ceci, le PADD prévoit la définition d'une offre foncière et immobilière suffisante et diversifiée pour répondre aux besoins économiques du territoire.

Pour ceci, le projet de territoire s'appuie sur la cartographie du SCOT relative aux parcs d'activités existants ou envisageables à moyen et long terme.

Plusieurs zones d'activités qui étaient affichées dans les PLU actuels sont déclassées dans le cadre du PLUi :

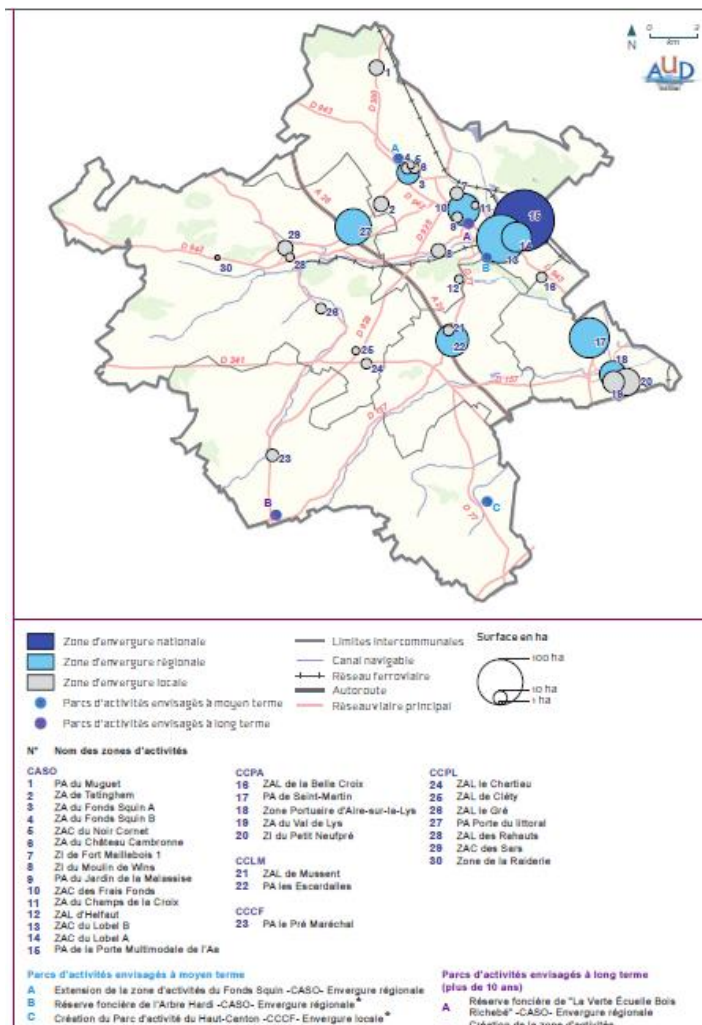
- 6,5 ha sur St Martin-lez-Tatinghem,
- 29,8 ha sur Tatinghem,
- 31 ha sur Blendecques (Parc Technologie Innovation/Recherche)
- 34,6 ha sur Blendecques (Arbre Hardi)
- 8,1 ha sur Campagne-lès-Wardrecques
- 29,2 ha sur Racquinghem.

Les nouvelles zones d'activités programmées sont les suivantes :

- La Porte de la Hem, sur Zouafques (hors périmètre SCOT)
- L'extension de la zone d'activités de Nordausques (hors périmètre SCOT)
- L'extension de la zone d'activités du Muguet (déjà prévue au PLU existant)
- La zone du Grand Chemin à Wizernes (zone d'envergure locale)
- Une petite zone d'activités à vocation artisanale sur la commune de Racquinghem (déjà affiché au POS communal).

I. 2. 5. Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers et les espaces à protéger

Conformément aux dispositions du SCOT, le PLUi du pôle territorial de Longuenesse prévoit un développement du territoire en priorité au plus près des centres bourgs, des équipements, commerces, services.



Les réflexions en termes de développement du territoire se sont basées sur un travail de hiérarchisation des entités urbaines et de structuration du territoire.

De plus, un travail important de recensement du foncier mutable a été réalisé sur l'ensemble du territoire. Ce travail a permis d'identifier un potentiel important de densification du tissu urbain et de renouvellement urbain. Le projet de territoire s'appuie sur un développement prioritaire de ce potentiel foncier et vise ainsi à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

I. 2. 6. Les objectifs relatifs à la protection des paysages

Le PLUi prévoit d'améliorer la qualité du cadre de vie et le paysage en :

- Maintenant la diversité des paysages agricoles,
- Renforçant les identités paysagères des territoires,
- Mettant en scène les paysages de l'agglomération.

Le projet de PLUi s'appuie sur un découpage du territoire en entités paysagères. Ce découpage s'appuie sur les caractéristiques paysagères spécifiques de chacune des entités et a pour objectif de décliner plus précisément les grands objectifs du PADD sur chacune de ces entités en fonction de leurs spécificités.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation Paysage ont été réalisées afin de préciser les grands enjeux paysagers sur chacune des entités.

En outre, le PLUi intègre un important travail de recensement du patrimoine paysager et bâti sur l'ensemble du territoire.

Ces éléments sont repérés et préservés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

I. 2. 7. Les objectifs relatifs à la prévention des risques

Le projet de territoire prend en compte la présence des risques. Le diagnostic permet de les localiser.

Le PADD prévoit de :

- Réduire l'exposition des populations face aux risques industriels et naturels
- Appréhender, éviter et réduire les risques d'inondation

Le développement de l'urbanisation se fait en dehors des zones à risques. En outre, les plans de zonage permettent de localiser ces risques (PPRi de la Vallée de l'Aa Supérieure, de la Vallée de la Hem, aléa inondation, Zones Inondées Constatées).

Le règlement du PLUi fixe les modalités de construction à l'intérieur de ces secteurs à risques.

II. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT ET LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN

II. 1. Le Plan Local de l'Habitat

Le PLH, Programme Local de l'Habitat, fixe les grandes orientations et les objectifs de la politique de l'habitat. Il vise à adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population. Son élaboration est obligatoire pour les communautés d'agglomération. Il est indispensable pour bénéficier d'une délégation de compétence pour la gestion des aides publiques à la pierre. Enfin, il est obligatoirement pris en compte dans l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme.

L'objectif final étant de poser un diagnostic habitat sur l'ensemble du territoire intercommunal, en définir les enjeux pour faire émerger une politique de l'habitat partagée par l'ensemble des communes qui répondent aux besoins des habitants, améliore l'équilibre social de l'habitat et contribue à la qualité de vie sur le territoire.

Véritable outil de programmation, le PLH vise à répartir de façon équilibrée et diversifiée l'offre entre les communes concernées.

Ce document fixe, pour les six prochaines années, les règles qui permettront de développer une offre équilibrée et diversifiée de logements sur l'ensemble du territoire communautaire.

Le PLH de l'ex CASO a été élaboré pour la période 2011-2017. Les principales orientations du PLH sont les suivantes :

- recherche d'un plus grand équilibre de peuplement dans l'agglomération,
- déclinaison d'une véritable stratégie foncière,
- amélioration des parcours résidentiels,
- apport de solutions de logement aux populations spécifiques souvent mal logées (jeunes, étudiants, personnes âgées, personnes handicapées, ménages en difficulté, gens du voyage...)
- effort particulier porté sur le parc ancien public ou privé,
- lutte contre le logement indigne,
- amélioration du parc de logements « énergivores ».

Le PLH (2011-2017), prévoyait de :

- construire 300 à 330 logements neufs, dont 85 logements locatifs sociaux,
- réhabiliter près de 400 logements publics ou privés,
- constituer plus de 12 ha de réserves foncières,
- consacrer à terme 50% de la production de logements neufs au renouvellement urbain.

Le PLUi du pôle territorial de Longuenesse ne valant pas PLH. La CAPSO a délibéré en décembre 2017 afin de lancer un nouveau PLH à l'échelle de ses 53 communes.

II. Le Plan de Déplacement Urbains

Le concept des "Plans de Déplacements Urbains" (PDU) a été formalisé pour la première fois par la loi d'orientation des transports intérieurs (LOTI) en 1982 et complété par la loi sur l'air et la loi SRU. L'enjeu principal est de définir "les principes généraux de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement pour permettre une utilisation plus rationnelle de la voiture et assurer la bonne insertion des piétons, des véhicules à 2 roues et des transports en commun".

Le PDU se doit, de par sa conception et les modifications apportées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) d'être un outil transversal qui doit prendre en compte les interactions existantes entre l'urbanisme, l'environnement, le développement économique recouvrant également la dimension touristique et les transports.

Le Plan des Déplacements Urbains détermine l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement.

Le territoire de l'ex CASO n'est actuellement pas couvert par un PDU. Lors de la prescription du PLUi en Avril 2012, il était prévu la réalisation d'un PLUi 3 en 1, valant PLH et PDU mais suite à l'évolution du périmètre de l'intercommunalité, celui-ci ne vaut plus PLH ni PDU. Toutefois le PLU intègre un important volet mobilité au sein du diagnostic, du PADD et des OAP.

Cependant, depuis la création de la CAPSO au 1^{er} Janvier 2016, le territoire intercommunal compte environ 105 000 habitants

Or, l'article L.1214-3 du code des transports précise que :

« L'établissement d'un plan de déplacements urbains est obligatoire dans les ressorts territoriaux inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 221-2 du code de l'environnement ou recoupant celles-ci. »

La CAPSO délibérera donc prochainement afin de prescrire l'élaboration de ce document de planification.

III. LE SDAGE ET LE SAGE

III. 1. Le SDAGE Artois-Picardie

Créé par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE est le document de planification appelé « plan de gestion », dans le cadre de la directive cadre européenne sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. A ce titre, il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Ainsi les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions des SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE) du 23 novembre 2015 définit les grandes orientations et les objectifs de qualité à prendre en compte dans la gestion de l'eau et de son fonctionnement sur le territoire de plusieurs bassins versants, dont celui de la Lys ; Il fixe des objectifs à atteindre pour la période 2016-2021. Le PLUI doit être compatible avec ces objectifs.

Les préconisations du SDAGE peuvent être regroupées en 5 enjeux distincts avec lesquels les documents d'urbanisme doivent être compatibles. Chacun de ces thèmes se décline en orientations, à traduire également dans les documents d'urbanisme.

- **Enjeu A : Maintenir et améliorer la biodiversité des milieux aquatiques**

- Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux
- Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbanisé par des voies alternatives (maîtrise de la collecte et des rejets) et préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles)
- Diminuer la pression polluante par les nitrates d'origine agricole sur tout le territoire
- Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de limiter les risques de ruissellement, d'érosion, et de transfert des polluants vers les cours d'eau, les eaux souterraines et la mer
- Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques dans le cadre d'une gestion concertée
- Assurer la continuité écologique et sédimentaire
- Préserver et restaurer la fonctionnalité écologique et la biodiversité
- Réduire l'incidence de l'extraction des matériaux de carrière
- Stopper la disparition, la dégradation des zones humides à l'échelle du bassin Artois Picardie et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité
- Poursuivre l'identification, la connaissance et le suivi des pollutions par les micropolluants nécessaires à la mise en œuvre
- Promouvoir les actions, à la source de réduction ou de suppression des rejets de micropolluants
- Améliorer les connaissances sur l'impact des sites pollués

- **Enjeu B : Garantir une eau potable en qualité et en quantité satisfaisante**

- Poursuivre la reconquête de la qualité des captages et préserver la ressource en eau dans les zones à enjeu eau potable définies dans le SDAGE
- Anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée des ressources en eau
- Inciter aux économies d'eau
- Anticiper et assurer une gestion de crise efficace, en prévision, ou lors des étiages sévères
- Rechercher et réparer les fuites dans les réseaux d'eau potable
- Rechercher au niveau international, une gestion équilibrée des aquifères

- **Enjeu C : S'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets**

- Limiter les dommages liés aux inondations
- Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation et les risques d'érosion des sols et coulées de boues
- Privilégier le fonctionnement naturel des bassins versants
- Préserver et restaurer la dynamique naturelle des cours d'eau

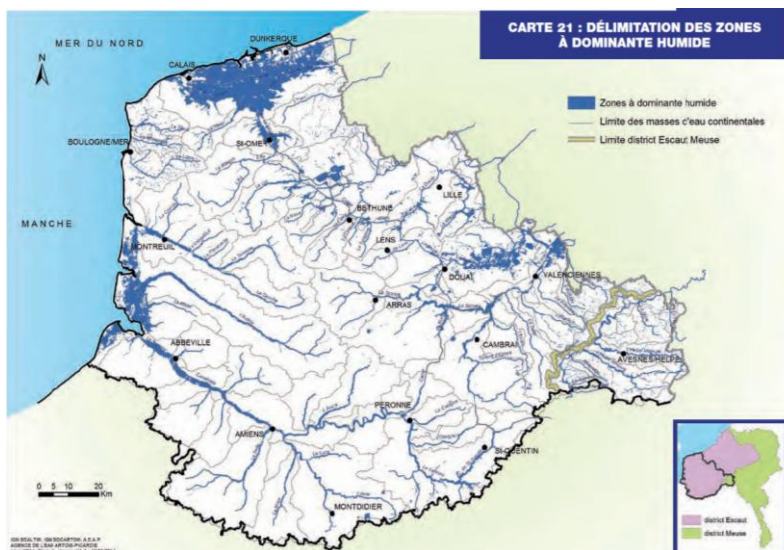
- **Enjeu D : Protéger le milieu marin**

- Réaliser ou réviser les profils pour définir la vulnérabilité des milieux dans les zones protégées baignade et conchyliculture mentionnées dans le registre des zones protégées
- Limiter les risques microbiologiques en zone littorale ou en zone d'influence des bassins versants définie dans le cadre des profils de vulnérabilité pour la baignade et la conchyliculture
- Respecter le fonctionnement dynamique du littoral dans la gestion du trait de cote
- Intensifier la lutte contre la pollution issue des installations portuaires et des bateaux
- Prendre des mesures pour lutter contre l'eutrophisation en milieu marin
- Préserver les milieux littoraux particuliers indispensables à l'équilibre des écosystèmes avec une forte ambition de protection au regard des pressions d'aménagement
- Assurer une gestion durable des sédiments dans le cadre des opérations de curage ou de dragage

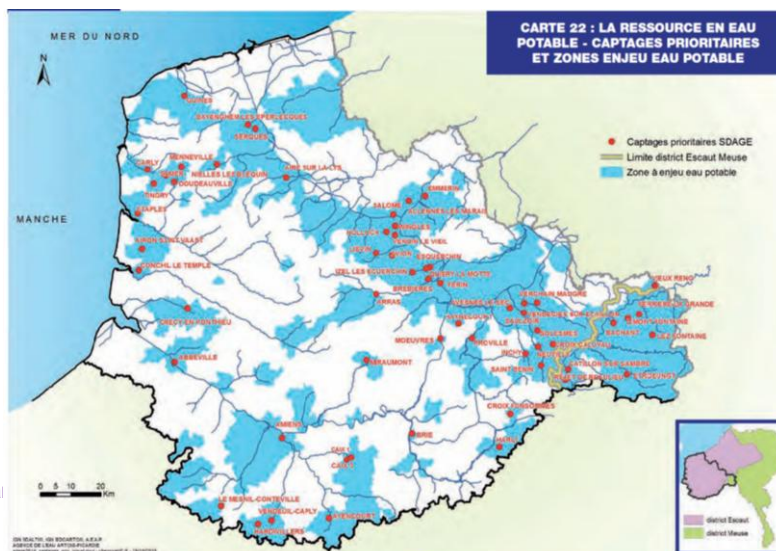
- **Enjeu E : Mettre en œuvre des politiques publiques cohérentes avec le domaine de l'eau**

- Renforcer le rôle des Commissions Locales de l'Eau (CLE) des SAGE
- Permettre une meilleure organisation des moyens et des acteurs en vue d'atteindre les objectifs du SDAGE. L'autorité administrative favorise l'émergence de maitres d'ouvrages pour les opérations les plus souvent « orphelines »
- Former, informer et sensibiliser
- Adapter, développer et rationaliser la connaissance
- Développer les outils économiques d'aide à la décision

Carte 21 de l'Annexe du SDAGE Artois-Picardie : Délimitation des zones à dominante humide



Carte 22 de
Artois-
prioritaires
de la



l'Annexe du SDAGE
Picardie : captages
pour la protection
ressource en eau.

III. 2. Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Audomarois

Le territoire de l'ex CASO dépend de trois SAGE, le SAGE de l'Audomarois et la SAGE de la Lys et le SAGE du Delta de l'Aa. Le PLUI doit donc être compatible avec ces documents.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de l'Audomarois regroupe 72 communes dont 65 dans le Pas-de-Calais et 7 dans le Nord.

Le SAGE de l'Audomarois a été adopté par la Commission Locale de l'Eau le 7 juillet 2004 après la procédure de consultation administrative et auprès du public et approuvé le 31 mars 2005.

Le document a ensuite été révisé et un nouvel arrêté préfectoral d'approbation est intervenu en Janvier 2013.



Les enjeux du SAGE sont les suivants :

- Assurer de façon durable la satisfaction des besoins en eau des différents usagers, en quantité et en qualité ;
- Assurer le bon état écologique des milieux humides et aquatiques ;
- Assurer la protection des biens et des personnes soumises à des risques d'inondation ;
- Préserver et mettre en valeur le marais audomarois.

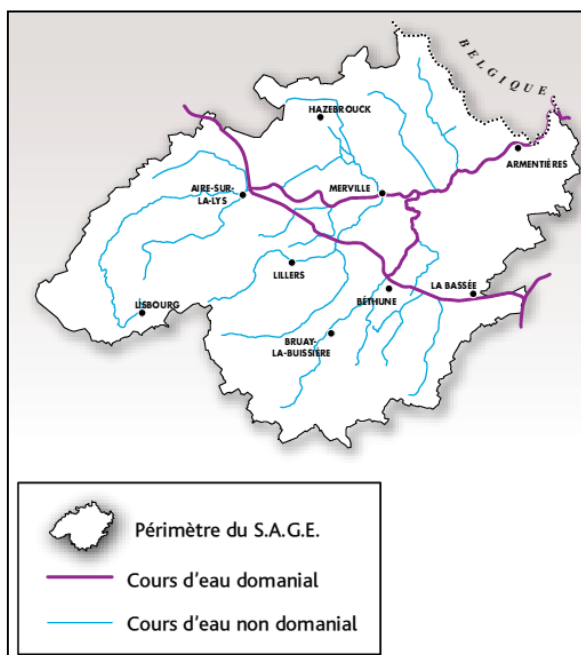
Les principales orientations stratégiques de ce document sont les suivantes :

- Protéger la ressource en eau actuelle et future et soulager les secteurs fortement exploités actuellement ;
- Lutter contre toute source de pollution ;
- Restaurer et entretenir de façon pérenne les milieux humides et aquatiques ;
- Maîtriser les écoulements en chaque point du territoire, et le plus en amont possible ;
- Maintenir les activités traditionnelles qui ont façonné le marais audomarois ;
- Mobiliser les acteurs dans leur diversité autour du thème de l'eau.

III. 3. Le Schéma d'aménagement et de gestion de la Lys

Le SAGE de la Lys a été approuvé par la commission Locale de l'Eau le 3 Mars 2008 et le document final a été approuvé le 6 Août 2010.

Le périmètre du S.A.G.E. de la Lys a été fixé par arrêté inter-préfectoral en date du 29 mai 1995. Ce périmètre s'appuie sur les limites du bassin versant de la Lys et regroupe 225 communes.



Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PAGD) du SAGE de la Lys se décline en 4 grandes orientations stratégiques, chacune étant décliné en thèmes auxquels s'associent des séries de mesures, actions et orientations.

Source : SAGE de la Lys

Les grandes orientations stratégiques sont les suivantes :

▪ La gestion qualitative des eaux

- Maitrise de la pollution d'origine domestique
- Maitrise de la pollution d'origine industrielle
- Maitrise des pollutions historiques
- Maitrise de la pollution d'origine agricole
- Gestion des sédiments pollués
- Gestion des effluents organiques produits sur le territoire
- Gestion des produits phytosanitaires

▪ La gestion quantitative de la ressource en eau

- Maitrise de la qualité de l'eau des captages
- Protection de la ressource en eau souterraine
- Gestion quantitative de la ressource
- Sécurisation de la ressource
- Solidarité autour de l'eau

▪ La préservation et gestion des milieux aquatiques

- Reconquête écologique et paysagère des cours d'eau
- Préservation et gestion des zones humides
- Prise en compte de l'élément eau dans la valorisation des espaces forestiers
- Maitrise des incidences de l'étiage

▪ La gestion des risques

- Gestion des ouvrages hydrauliques
- Problématiques spécifiques au bassin minier
- Maitrise des eaux de ruissellement en milieu urbain
- Maitrise des écoulements en milieu rural
- Gestion des crues à l'échelle des sous-bassins

III. 4. Le Schéma d'aménagement et de gestion du Delta de l'Aa

Emergé en 1998, le schéma a été élaboré de 2003 à 2008. Puis, une longue phase de consultation a permis la diffusion et correction des documents et a abouti à l'approbation du SAGE le 15 Mars 2010. Depuis cette date, le SAGE du Delta de l'AA est en phase de mise en œuvre, avec le concours des maîtres d'ouvrages existants sur le bassin versant.

Le territoire du SAGE Delta de l'Aa comprend 104 communes du Nord et du Pas de Calais, 8 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), 18 cantons et 2 Pays (le « Pays du Calaisis » et le « Pays des Moulins de Flandre »).

Les grandes orientations stratégiques sont les suivantes :

- La garantie de l'approvisionnement en eau
- La diminution de la vulnérabilité aux inondations du territoire des waterings et de la Vallée de la Hem
- La reconquête des habitats naturels
- La poursuite de l'amélioration de la qualité des eaux continentales et marines

III. 5. La compatibilité PLUI/SDAGE/SAGE

II. 5. 1. Sur la gestion qualitative de l'eau

▪ Eaux pluviales

Le projet prend en compte la gestion des eaux de surface sur l'ensemble du territoire. Ainsi, lorsque la nature des sols le permet, le règlement du PLUI impose une infiltration des eaux pluviales à la parcelles.

Le PLUI vise également à limiter l'imperméabilisation des sols sur certains secteurs. En outre, les orientations d'aménagement et de programmation visent à limiter l'imperméabilisation en prévoyant :

- La création d'espaces verts,
- La réalisation de zones de tamponnement.

Le règlement recommande en outre la mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie à destination des particuliers, professionnels ou des collectivités.

▪ Assainissement

Des dispositions ont été inscrites au règlement dans le but d'assurer la protection de la ressource en eau, notamment en fixant des prescriptions en matière d'assainissement. Certaines communes sont en assainissement collectif, d'autres en assainissement individuel.

Le règlement du PLUI prévoit qu'en présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction devra évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public. En l'absence de celui-ci ou dans l'attente de ce réseau, les dispositifs d'assainissement non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement dès sa création.

II. 5. 2. Sur la ressource en eau

Plusieurs points de captage sont présents sur le territoire. Le PLUI intègre ces éléments et prévoit leur protection afin de préserver la ressource en eau.

Ces secteurs sont repris en zone agricole ou naturelle au plan de zonage et aucune urbanisation n'est prévue dans ces secteurs. La limite de la zone urbaine tient compte de la délimitation de ces périmètres.

Ces éléments sont en outre repris dans le dossier PLUI au titre des servitudes d'utilité publique ainsi que sur la planche réglementaire C du plan de zonage qui reprend tous les éléments relatifs aux aléas, risques, nuisances et protections.

De plus, le règlement du PLUI incite à la récupération des eaux pluviales pour une utilisation domestique, ainsi qu'à usage des professionnels et collectivités. Cette disposition est positive dans le cadre du problème de gestion des eaux pluviales mais a également pour but d'économiser la ressource en eau.

III. 5. 3. Sur la préservation des milieux

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI prévoit de protéger et valoriser les espaces naturels ainsi que les continuités écologiques.

A ce titre, il prévoit la préservation des zones humides, qui constituent des écosystèmes riches et variés, sur l'ensemble du territoire.

Le PLUI intègre ces éléments et assure leur protection :

- dans le cadre du diagnostic, et plus précisément de l'état initial de l'environnement, une analyse de zones humides a été réalisée à partir des documents existants (SDAGE et SAGE), des cartographies reprennent la localisation de ces secteurs à enjeux,

- dans le cadre du PADD, les zones humides constituent des milieux remarquables, le PADD prévoit leur protection et leur valorisation,

- dans le cadre de l'élaboration du plan de zonage, les zones humides identifiées dans le cadre du SDAGE et des SAGE ont été intégrées aux réflexions pour l'élaboration du plan de zonage.

Pour les dents creuses de plus de 1000 m² identifiées en zone humide dans le cadre du SDAGE ou des SAGE, des diagnostics sur critère floristique et pédologique ont été réalisés. Lorsque le diagnostic a conclu à la présence d'une zone humide, les parcelles, même situées en dent creuse ont été déclassées.

Pour les secteurs d'extension, des diagnostics pédologiques et floristiques ont également été réalisés. Si l'un des deux critères était avéré, le terrain a été rendu inconstructible.

En outre, le plan de zonage C intègre des cartographies au 1/25000 qui localisent les zones humides du territoire.

En ce qui concerne le patrimoine paysager, le diagnostic de PLUI a permis d'identifier les éléments paysagers présents sur le territoire afin d'en assurer leur préservation. Ces éléments sont repris au plan de zonage au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme. L'objectif est de maintenir ces éléments paysagers. Si toutefois, ces éléments devaient être détruits, le règlement du PLUI prévoit des mesures de compensation (ex : replantation d'un linéaire de haie identique en cas d'arrachage de haie).

III. 5. 4. Sur la prise en compte des risques

Le pôle territorial de Longuenesse est fortement exposé aux risques liés à l'eau de par le passage de l'eau (Aa, Hem, Marais...).

La prise en compte des risques constitue un enjeu prioritaire du projet de territoire. Ces risques ont été étudiés dans le cadre du diagnostic du territoire et transcrits dans le cadre de la traduction réglementaire du PADD.

La planche C du plan de zonage du PLUI permet de localiser précisément les secteurs à risques. En effet, des trames spécifiques permettent d'identifier les secteurs concernés par le PPRI de la vallée de l'Aa Supérieure approuvé, le PPRI de la Vallée de la Hem, ainsi que l'aléa inondation issu de l'Atlas des zones inondables pour les communes non concernées par une PPRI, ainsi que les zones inondées constatées.

Le règlement du PLUI prévoit ainsi une réglementation différente en fonction du type de risque.

Pour ce qui est des PPRI approuvés, le règlement renvoie aux dispositions du règlement du PPRI qui réglemente les modalités de construction à l'intérieur des zones à risques en fonction du degré de risque (zone rouge, violette, bleue).

Pour ce qui concerne l'aléa inondation ainsi que pour les zones inondées constatées, le règlement prévoit une réglementation spécifique en fonction des niveaux d'aléas (interdiction des caves et sous-sols, réhausse...).

En outre, le PLUI identifie sur son plan de zonage au titre de l'article L.153-19° du code de l'urbanisme, les éléments de paysage ayant un rôle vis-à-vis des phénomènes de ruissellement afin d'assurer leur préservation.

Une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est également recommandée lorsque la nature des sols le permet afin de limiter les phénomènes de ruissellement.

IV. LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE



La Charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale a été adoptée en décembre 20123 par décret du 1^{er} ministre.

L'élaboration de la nouvelle charte du Parc des Caps et Marais d'Opale a nécessité 4 années de concertation, d'ateliers participatifs, de réunions avec les chacun des adhérents et des partenaires, etc. Au final, 154 communes, 11 intercommunalités, 4 chambres consulaires, 2 départements, la région et l'Etat ont approuvé cette charte.

La loi Paysages du 8 janvier 1993 dispose que "les documents d'urbanisme de communes adhérentes à un Parc naturel régional soient compatibles avec les orientations de sa Charte".

Pour rappel, « les communes ayant approuvé la charte s'engagent à :

- rendre compatible les dispositions des documents d'urbanisme avec les orientations et les mesures de la charte, et ainsi prendre en compte les enjeux et richesses de leur territoire,
- participer activement à l'atteinte des objectifs de la charte dans l'application des orientations et des mesures pour les compétences qui les concernent,
- garder cette même volonté de résultat au sein des groupements de communes auxquels elles ont délégué certaines de leurs compétences,
- assurer le relais des orientations et des mesures de la charte auprès des acteurs et habitants de leur territoire,
- participer au pilotage global de la charte dans le cadre de la « conférence territoriale annuelle » et en contribuant au bilan des politiques publiques qui sera réalisé régulièrement. »

IV. 1. Les orientations de la Charte

La Charte du PNR comporte 18 orientations et 57 mesures. Elle précise les engagements de chacun des partenaires pour aboutir aux objectifs annoncés. Des objectifs-cibles, des indicateurs de réalisation et de résultat sont définis pour permettre le suivi de sa mise en œuvre.

Le document se décline en trois volets, eux même divisés en vocations. A chaque vocation sont associées plusieurs orientations qui nécessiteront la mise en place de mesures pour être suivies.

Le volet A : Le développement durable, cadre de la stratégie de développement économique, social et culturel du territoire, s'organise autour de 4 vocations, 12 orientations et 37 mesures. Les quatre vocations sont les suivantes :

1 : Un territoire qui prend à cœur la biodiversité

- Orientation 1 : Agir pour le renforcement de la biodiversité et la mise en œuvre exemplaire de la Trame verte et bleue régionale
- Orientation 2 : Connaître et préserver la biodiversité
- Orientation 3 : Impliquer les habitants dans la préservation de la biodiversité

2 : Un territoire soucieux de la qualité de son environnement

- Orientation 4 : Assurer une gestion durable de l'eau
- Orientation 5 : Lutter contre le changement climatique
- Orientation 6 : Prévenir, anticiper et accompagner sur les questions environnementales

3 : Un territoire qui valorise ses potentiels économiques

- Orientation 7 : Faire de l'excellence environnementale un thème structurant du développement territorial
- Orientation 8 : Conforter l'économie résidentielle
- Orientation 9 : Renforcer la place de l'agriculture durable dans l'économie locale

4 : Un territoire aux valeurs partagées

- Orientation 10 : S'approprier les valeurs du territoire
- Orientation 11 : Sauvegarder le patrimoine bâti et construire les patrimoines de demain
- Orientation 12 : Rendre les habitants éco-citoyens et acteurs de leur territoire

Le volet B : La stratégie d'un développement équilibré entre la nature, l'agriculture et l'espace construit, qui passe par une gestion économe des sols. Il réaffirme que c'est l'évolution voulue et maîtrisée des paysages qui fonde la politique d'aménagement du territoire menée à l'échelle du Parc. La vocation est la suivante :

5 : Un territoire qui aménage pour valoriser ses richesses patrimoniales et paysagères

- Orientation 13 : Planifier l'aménagement durable du territoire en assurant une gestion économe de l'espace
- Orientation 14 : Garantir la qualité du cadre de vie des habitants
- Orientation 15 : Sauvegarder le marais audomarois
- Orientation 16 : Promouvoir une démarche de gestion intégrée sur l'interface terre-mer
- Orientation 17 : Développer des démarches territoriales pour des paysages spécifiques
- Orientation 18 : Échanger autour des paysages

Le volet C : Une nouvelle gouvernance pour une mise en œuvre partagée de la charte du Parc,

Concerne le dispositif de pilotage de la mise en œuvre de la charte.

- Une gouvernance partagée par les collectivités
- Une coordination assurée par le syndicat mixte
- Un appui scientifique à la mise en œuvre de la charte
- Une gouvernance ouverte à la participation
- Une démarche approfondie d'évaluation et de suivi des politiques mises en œuvre

IV. 2. La prise en compte de la Charte dans le PLUi

1 : Un territoire qui prend à cœur la biodiversité

- Orientation 1 : Agir pour le renforcement de la biodiversité et la mise en œuvre exemplaire de la Trame verte et bleue régionale

Le PLUi permet la protection des cœurs de biodiversité vis-à-vis de l'urbanisation par leur classement en zone N et donc leur caractère d'inconstructibilité.

Les principaux boisements où réside un enjeu de protection des lisières sont compris dans une ZNIEFF de type 1. Les zones tampons des boisements ont fait l'objet d'un classement en zone Ap assimilable à la zone N car intégrant le principe d'inconstructibilité.

Le marais de l'audomarois et les espaces emblématiques de ce dernier ont fait l'objet d'un classement approprié permettant sa protection.

Le PLUi a permis de recenser plus précisément les éléments de supports à la trame verte et bleue et de mobiliser les outils réglementaires adéquats à leur préservation :

- Préservation de haies, alignements d'arbres, arbres isolés, fossés, etc. au titre de l'article L151-19 du CU.
- Préservation affichée de certains éléments au sein des OAP et obligation de compléter les corridors sur certains secteurs afin d'améliorer le maillage écologique.
- Classement en EBC des principaux boisements.
- ER identifiés pour la création d'espaces verts.

2 : Un territoire soucieux de la qualité de son environnement

- Orientation 4 : Assurer une gestion durable de l'eau

Cette mesure est directement liée aux périmètres des SAGE et du contrat de rivière. Elle s'applique donc aux territoires concernés. Le PLUi s'attache à être compatible avec ces derniers.

La charte indique que la transcription des dispositions relatives à l'aménagement du territoire s'opérera dans les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer a réalisé l'élaboration de son Plan Climat Energie Territorial (PCET). L'élaboration du PLUi prend en compte de ce dernier.

4 : Un territoire aux valeurs partagées

- Orientation 10 : S'approprier les valeurs du territoire

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de réaliser l'inventaire du patrimoine bâti. Le travail du Pays d'art et d'histoire a été intégré dans le document d'urbanisme. Certains bâtiments font l'objet de prescriptions annexées au règlement car représentant un enjeu fort. D'autres font l'objet de fiches de préconisations annexées au rapport de présentation.

5 : Un territoire qui aménage pour valoriser ses richesses patrimoniales et paysagères

- Orientation 13 : Planifier l'aménagement durable du territoire en assurant une gestion économe de l'espace

L'élaboration du PLUi prend en compte les doctrines affichées au sein de la charte. Conformément à cette dernière, les enveloppes urbaines constituent la limite des espaces urbanisés.

Le PLUi prévoit une densification du tissu urbain. Les densités affichées dans le cadre du projet de territoire sont supérieures à celles aujourd'hui constatées :

- 18 logements à l'hectare sur les communes rurales
- 22 logements à l'hectare pour les communes intermédiaires
- Entre 25 et 50 logements à l'hectare en moyenne sur le pôle urbain.

Le PLUi intègre un diagnostic agricole (foncier et économique) approfondi, une approche paysagère, environnementale et patrimoniale approfondie, dans l'objectif d'aboutir à un PLUi qualitatif, basé sur l'innovation environnementale, paysagère et patrimoniale.

Le PLUi intègre en outre un diagnostic permettant de connaître les potentialités du gisement foncier du renouvellement urbain, et d'identifier les parcelles mutables. Le projet de territoire prévoit ainsi un développement du territoire en priorité en densification/renouvellement du tissu urbain.

De plus l'approche par entité paysagère a permis d'intégrer des prescriptions adaptées aux paysages remarquables, l'architecture de logements, la configuration des parcelles et la protection des haies et d'arbres remarquables.

Le SRCE hiérarchise les milieux à préserver comme suit :

Priorité 1 :

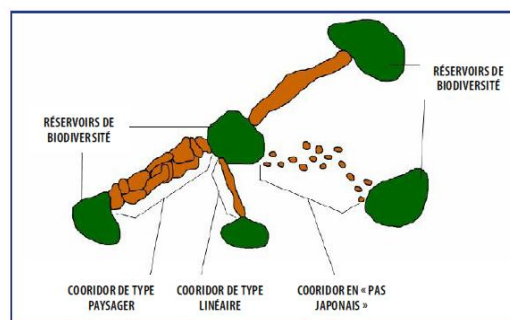
- Les milieux littoraux (estran, falaises et coteaux littoraux, milieux dunaires, marais tourbeux arrière littoraux)
- Pelouses calcicoles et landes acidiphiles,
- Vallées et prairies tourbeuses (forêts, bas-marais)

Priorité 2 :

- Les zones humides
- Les autres forêts hygrophiles autres que celles identifiées en priorité 1

Priorité 3 :

- Les sous-trames milieux non identifiées en priorité 1 et 2 à savoir des coteaux calcaires, les forêts, les cours d'eau, le bocage, les terrils et autres milieux anthropiques.



Par un jugement du 26 janvier 2017 n°1409305 et 1500282 (jurisprudence du cabinet), le Tribunal administratif de Lille a conclu à l'annulation de la délibération n°20141823 du 4 juillet 2014 du Conseil Régional du Nord Pas-de-Calais approuvant le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.-T.V.B.) du Nord-Pas-de-Calais.

V. 2. La trame verte et Bleue du Pays de Saint-Omer

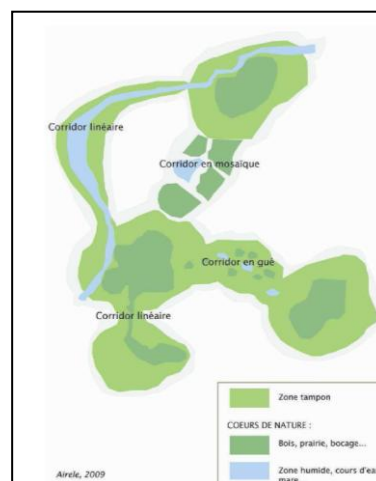
Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT, le pays de Saint-Omer s'est engagé dans l'élaboration d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire afin de préciser et d'affiner les enjeux écologiques.

Cette étude, sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte Lys Audomarois, a été pilotée techniquement par l'Agence d'Urbanisme et de Développement d'Urbanisme de la Région de Saint-Omer.

Le schéma de Trame Verte et Bleue du Pays de Saint-Omer n'a pas de portée juridique en tant que telle. C'est son inscription dans les documents d'urbanisme locaux (schéma de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme...) qui lui donnera une valeur juridique.

Lancée mi-2011, cette étude a été menée en plusieurs étapes :

- Phase 1, le diagnostic : vision partagée du territoire qui prend en compte à la fois les enjeux environnementaux mais aussi les enjeux liés aux activités humaines (urbanisme, activités économiques, agriculture, etc.). Ce diagnostic a permis d'établir une photographie de l'existant et a identifié les cœurs de biodiversité du territoire.
- Phase 2, la stratégie : définition des axes d'interventions et du schéma cartographique identifiant les corridors écologiques reliant les cœurs de biodiversité. Suite à un important travail de concertation, cette étape s'est finalisée au printemps 2013.
- Phase 3, le programme d'actions : en partenariat avec les acteurs du territoire, définition des modalités de mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue du Pays.
- Démarche continue de concertation auprès des acteurs locaux, de la profession agricole et



Les axes stratégiques de la Trame Verte et Bleue du Pays de Saint-Omer :

- Axe 1 : La démarche Trame Verte et Bleue
- Axe 2 : Maintenir, conforter et restaurer les continuités écologiques
- Axe 3 : Garantir la perméabilité écologique des milieux urbains et artificialisés

L'étude a permis de mettre en avant à l'échelle du Pays les milieux naturels à préserver :

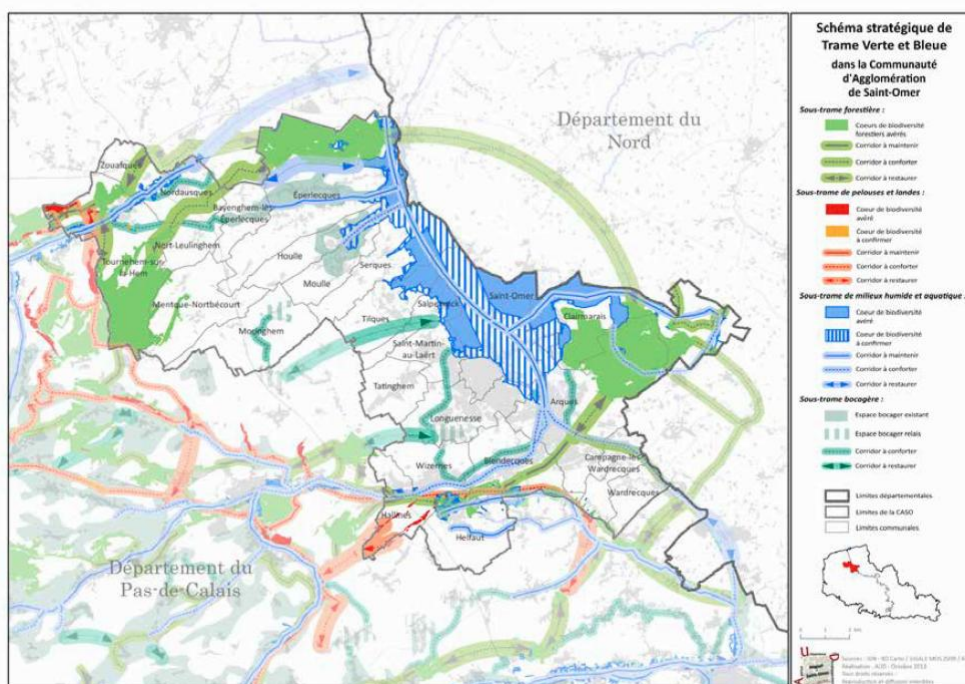
- Des cœurs de biodiversité : milieux naturels à valeur patrimoniale élevée,

- Des corridors biologiques : couloirs ou les composantes de la trame verte et bleue axes d'échanges et de déplacements entre ces milieux naturels.

3 objectifs stratégiques prioritaires ont été mis en avant :

- Restaurer, préserver, gérer les cœurs de nature,
- Connecter les cœurs de nature,
- Reconquérir et préserver la qualité des ressources naturelles (eau, sol et biodiversité).

> SYNTHÈSE DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES DE LA CASO - SCHÉMA STRATÉGIQUE



V. 3. La prise en compte de la biodiversité dans le PLUi

L'article L.101-2 du code de l'Urbanisme précise que :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLUi du pôle territorial de Longuenesse prend en compte la richesse écologique du territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit sa protection et sa mise en valeur.

L'analyse environnementale a guidé le projet de territoire. Les projets de développement ont été réfléchis en fonction de l'environnement et des milieux remarquables existants afin de limiter les impacts sur les milieux naturels et la biodiversité.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'ensemble des connaissances actuelles permettant de juger de l'intérêt écologique des zones a été pris en compte (zones d'inventaires et de protection) et le principe d'évitement sur ces espaces a été appliqué.

Le PADD affiche une volonté de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le développement de l'urbanisation est prévu en dehors des secteurs présentant des enjeux environnementaux forts. Les secteurs de développement ont été identifiés en dehors des milieux

remarquables répertoriés (ZNIEFF, zones humides). En outre, chacun des sites de développement a fait l'objet d'une analyse environnementale afin d'éviter les secteurs présentant les plus forts enjeux environnementaux et de prévoir les mesures nécessaires pour limiter les impacts de l'urbanisation.

Au niveau du plan de zonage, l'ensemble des zonages d'inventaire a fait l'objet d'un classement en zone naturelle (Natura 2000, APB, Znieff de type 1). Un sous-secteur Ap a toutefois été créé au niveau des ZNIEFF de type 1 lorsqu'il s'agissait de terrains occupés par l'activité agricole. Le règlement de la zone Ap est toutefois identique à celui de la zone naturelle.

Les plus grands espaces boisés du territoire ont été repris en zone naturelle. De plus, les principaux espaces boisés du territoire ont été repris en espaces boisés classés au plan de zonage.

Le règlement écrit prévoit un principe de constructibilité limité à l'intérieur des zones N et Ap

Un certain nombre d'éléments paysagers ont été identifiés sur la planche B du plan de zonage afin de leur apporter une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Ce repérage a pour but de préserver le maillage bocager de par son intérêt en termes de paysage et de gestion des ruissellements, mais également de par son intérêt écologique puisqu'il constitue un support essentiel aux continuités écologiques.

Les éléments paysagers sont également préservés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation réalisés sur les secteurs de développement.

Le PLUi prend également en compte les zones humides. Celles-ci sont identifiées sur la planche C du plan de zonage. Certaines zones ont fait l'objet d'un classement en zone N suite à une caractérisation des milieux.

Les principaux corridors écologiques du territoire (les corridors liés aux pelouses calcicoles, les corridors liés à l'eau, les corridors liés aux milieux bocagers ou forestiers) sont pris en compte par le repérage de l'ensemble de certains éléments paysagers présents sur le territoire (haies, boisements, alignements d'arbres, les talus et coteaux boisés...). Le PLUi intègre notamment la préservation des ripisylve des cours d'eau et reprend en zone naturelle une bande de part et d'autre des cours d'eau en zone naturelle. Le règlement impose en outre pour les constructions un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

En outre, L'OAP thématique trame verte et bleue permet de mettre en exergue les secteurs à enjeux et de définir des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement notamment sur les continuités écologiques.

VI. LE SCHEMA REGIONAL AIR ENERGIE ET LES PLANS CLIMATS

Le PLUI du pôle territorial de Longuenesse a été réfléchi suivant les grands principes du développement durable. Le projet vise notamment à :

- renforcer les centralités et donc favoriser les courtes distances,
- favoriser l'utilisation de transports collectifs et le développement des mobilités douces,
- favoriser le comblement du tissu urbain et donc limiter la consommation d'espaces,
- favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire,
- privilégier et développer la réhabilitation des bâtiments anciens.

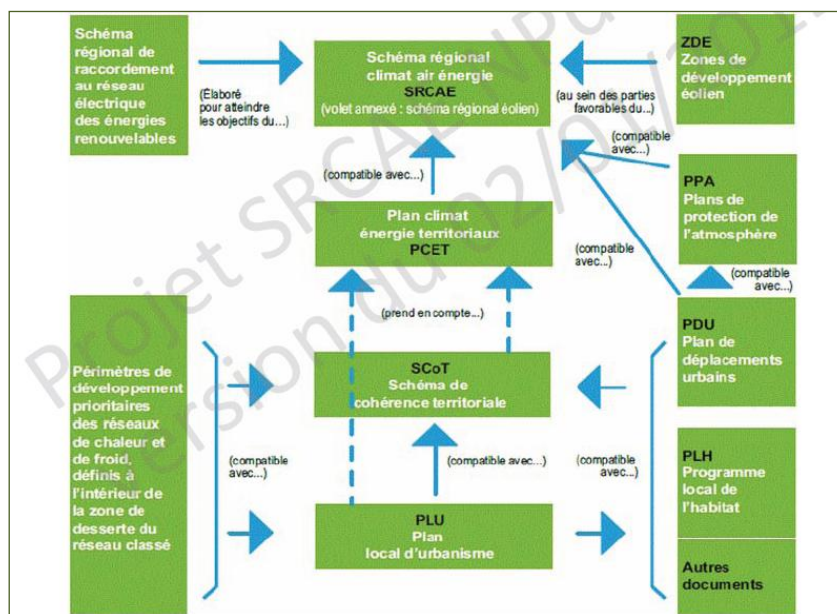
A ce titre, il intègre les grandes orientations du SRCAE et du Plan Climat.

VI. 1. Le SRCAE

Le schéma régional climat air énergie est l'un des grands schémas régionaux créés par les lois Grenelle I et Grenelle II (Article 68) dans le cadre des suites du Grenelle Environnement de 2007. Il décline aussi aux échelles régionales une partie du contenu de la législation européenne sur le climat et l'énergie.

Le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE) du Nord-Pas-de-Calais a été approuvé par arrêté du Préfet de région le 20 novembre 2012 et par délibération de l'assemblée plénière du Conseil Régional le 24 octobre dernier.

Même s'il ne s'impose pas directement aux documents d'urbanisme, le PLUI doit de façon indirecte prendre en compte les objectifs et orientations du SRCAE.



Le SRACE fixe 47 grandes orientations qui peuvent être classées en 5 catégories :

- 9 orientations transversales liées à l'aménagement du territoire et aux modes de production et de consommation
- 22 orientations sectorielles relatives au bâtiment, au transport et à la mobilité, à l'industrie, et à l'agriculture,
- 4 orientations spécifiques aux énergies renouvelables, en complément des 4 orientations sectorielles qui intègrent leur développement,

- 4 orientations spécifiques à l'amélioration de la qualité de l'air et à la réduction de ses impacts, en complément des orientations sectorielles qui intègrent la problématique des émissions de polluants atmosphériques,

- 8 orientations liées à l'adaptation des territoires au changement climatique.

La prise en compte du Schéma Régional Climat Air Energie par le PLUI de la CCCF se démontre indirectement par la compatibilité de ce dernier avec le SCoT du Pays de Saint-Omer, comme l'illustre le schéma présenté précédemment.

VI. 2. Les Plans Climat territoriaux

L'agglomération de Saint-Omer a adopté un Plan Climat Energie Territoire (PCET), plan d'actions stratégique garant d'une action politique globale et transposée dans tous les domaines de l'action publique de l'agglomération, afin d'atteindre d'ici 2020, les objectifs suivants :

- Réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990
- Baisse de 20% de la consommation d'énergie
- Porter à 23% la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie globale

Le Plan Climat Territorial du Pays de Saint-Omer a été engagé depuis 2008.

Le tableau ci-dessous reprend les axes retenus par le Pays de Saint-Omer pour son PCET :

AXE 1 : Mettre en Œuvre la Stratégie Mobilité Durable du Pays
✓ Engager une étude générale de mobilité pour le développement de transports collectifs innovants à l'échelle du Pays de Saint-Omer ✓ Elaborer un schéma directeur des circulations douces ✓ Engager une expérimentation sur la pratique du covoiturage ✓ Renforcer le rôle de pôle d'échange multimodal de la Gare de Saint-Omer ✓ Créer une centrale de Mobilité ✓ Mettre en place un Observatoire Partenarial de la Mobilité
AXE 2 : Assurer la sobriété énergétique de l'habitat et l'exemplarité des collectivités
✓ Poursuivre les Audits Energétiques du Parc de Logement. ✓ Mettre en place un accompagnement technique spécifique à la réhabilitation du Parc Ancien. ✓ Promouvoir la construction et la réhabilitation de logements aidés énergétiquement sobres ✓ Mettre en œuvre les dispositifs adaptés aux enjeux de la réhabilitation du parc de logements (OPAH / PLH). ✓ Développer l'exemplarité des collectivités locales dans des opérations de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies renouvelables ✓ Créer un Espace Info Energie de Pays. ✓ Faire vivre l'observatoire partenarial de l'Habitat au service du Plan Climat.
AXE 3 : Promouvoir un Urbanisme durable
✓ Favoriser l'intégration des enjeux du Plan Climat à de nouvelles échelles par l'élaboration de PLU Intercommunaux, ✓ Améliorer la culture en urbanisme et expérimenter des démarches innovantes pour atteindre le « facteur 4 » notamment dans le cadre du renouvellement urbain ou de requalification de bâtiments existants. ✓ Impulser des démarches de démocratie participative sur les enjeux du Plan Climat ✓ Recenser précisément l'ensemble des opportunités offertes par le renouvellement urbain et accompagner les collectivités locales dans la définition de leurs projets urbains. ✓ Expérimenter des actions innovantes de type réseau de chaleur
AXE 4 : Faire du Plan Climat un levier de développement économique, social et territorial
✓ Soutenir la structuration de la filière bâtiment (étude d'opportunité, cycle de formations...),

- | | |
|--|---|
| AXE 5 : Préserver, gérer et conforter la biodiversité | |
| ✓ | Engager une étude pour la déclinaison de la trame verte et Bleue à l'échelle du Pays, |
| ✓ | Repenser la place de la nature en ville dans le cadre notamment du développement de la gestion différenciée et de l'accompagnement des projets des collectivités locales. |
| AXE 6 : Sensibiliser et Informer | |
| ✓ | Faire d'« Enerlya » un lieu « ressource » sur le changement climatique et les énergies renouvelables, |
| ✓ | Renforcer l'échange de bonnes pratiques entre les collectivités, |
| ✓ | Réaliser un cycle de conférences à destination des particuliers, |
| ✓ | Proposer des démarches et outils spécifiques à destination des scolaires et des temps éducatifs, |
| ✓ | Organiser un évènement annuel spécifique « Plan Climat Energie Territorial » |
| Axe7 : Faire vivre le « Plan Climat » | |
| ✓ | Poursuivre l'animation du Plan Climat du Pays de Saint-Omer, |
| ✓ | Diffuser un tableau de bord de suivi du premier programme d'actions, |
| ✓ | Mettre en place un observatoire du Plan Climat Territorial, |
| ✓ | Proposer, à l'ensemble des partenaires, un bilan annuel de la démarche et des nouvelles actions engagées |

VI. 3. Le schéma Régional éolien

Le SRE identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne au vu à la fois du potentiel éolien régional et des impératifs de protection des espaces naturels, des ensembles paysagers, du patrimoine naturel et culturel.



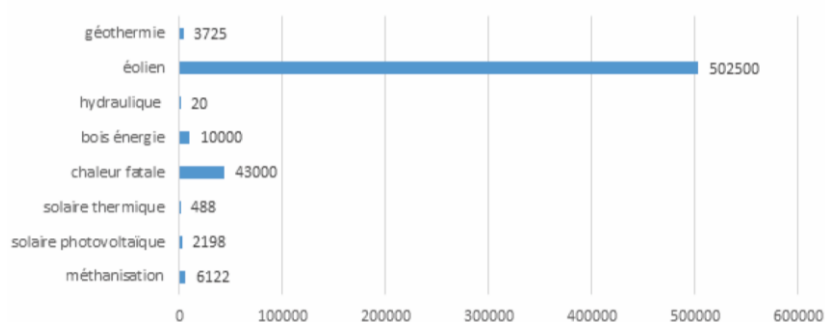
Il fixe également des objectifs qualitatifs (modalités d'implantation privilégiant la densification des zones favorables) et quantitatifs de développement du potentiel éolien en région. Ce document est désormais opposable aux projets de création des zones de développement de l'éolien (ZDE) qui doivent se situer dans les zones propices qu'il identifie.

Le Pays de Saint-Omer est l'un des territoires précurseurs en France du développement de l'éolien terrestre. Après l'implantation des premières éoliennes, le besoin de maîtriser le développement éolien s'est fait rapidement sentir.

Une première réflexion s'est ainsi engagée en 2008 à l'échelle du pays et a abouti à la création de zones de développement éolien. Ces zones n'ayant plus de valeur juridique depuis 2013, et face à la pression des développeurs sur le territoire, les élus de la future CAPSO ont souhaité réfléchir ensemble à l'avenir éolien sur le territoire.

En parallèle, le Syndicat Mixte Lys Audomarois a lancé en 2015 une étude d'approfondissement énergétique et d'identification du potentiel en énergies renouvelables et de récupérations sur le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Omer.

L'état des lieux des unités de production en énergie renouvelable met en évidence une importante prépondérance de l'énergie éolienne. La production actuelle d'électricité renouvelable locale équivaut à 68,5% des besoins en électricité du territoire du SCOT tous secteurs confondus. A elle seule, l'éolien couvre 62,5% des besoins en électricité du territoire (tous secteurs confondus).



Les études réalisées sur le territoire ont permis de mettre en avant les risques liés à l'implantation d'éoliennes sur le territoire.

- Des risques pour le paysage

Le territoire de la nouvelle intercommunalité est riche d'une diversité de paysages du fait de sa position d'interface entre les hauteurs de l'Artois (Haut-Pays) et la grande plaine flamande (Bas-Pays). Cette particularité est visible à la fois par la géologie (passage d'un sol crayeux et drainant au sud-ouest à un sol argileux plus imperméable au nord-est), et par la topographie (altimétrie qui diminue du sud-ouest au nord-est). Ces espaces de transition possèdent donc des caractéristiques inhérentes du Haut et du Bas-Pays où l'eau occupe une place centrale puisqu'elle a permis de façonner les paysages (vallées, plaines, marais, plateaux...) et de conditionner toute les implantations (bâti, transport, industries, agriculture, ou encore espaces naturels). La zone de piémont offre ainsi de nombreuses vues de qualité notamment sur les zones en contrebas (marais Audomarois et plaine de la Lys) et sur les Monts des Flandres, patrimoine paysager du Bas-Pays.

L'implantation d'éoliennes sur le territoire de la nouvelle agglomération risque d'engendrer une banalisation des paysages en altérant la diversité paysagère qui représente pourtant une richesse de l'agglomération. Ce processus est lié à la nature intrinsèque de l'éolienne qui constitue un objet industriel « standardisé » s'implantant en général dans les paysages ruraux.

- Des risques pour le patrimoine bâti et naturel remarquable

L'Audomarois est un territoire marqué par 2 000 ans d'histoire encore perceptible à travers la richesse de ses patrimoines : de l'architecture gothique aux blockhaus monumentaux du XXe siècle, des trésors des musées à ceux de la bibliothèque de Saint-Omer, de l'héritage du marais au mobilier de ses églises mais également des forêts aux landes et des berges de rivière au marais...Un site

d'habitat majeur de l'Âge du Bronze a même été découvert entre Théroutanne et Helfaut en 1981, attestant de la présence d'un habitat ouvert étendu entre les vallées de la Lys et de l'Aa.

Au sein du Nord Pas de Calais, très urbanisée, l'Audomarois fait figure d'exception. Ses qualités paysagères et son cadre de vie ont dès le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de 1972 été mises en avant dans les documents de planification régionaux, le territoire y étant identifié comme espace récréatif. C'est cette qualité du cadre de vie que le territoire met notamment en avant afin de pouvoir attirer de nouveaux habitants. Depuis plus de 10 ans l'ex CASO et l'ex Communauté de Communes de la Morinie ont choisi de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire et la valorisation de son exceptionnel patrimoine naturel, historique et paysager. Ces efforts partagés par tous ont été couronnés par l'attribution de multiples reconnaissances.

Une partie non négligeable du territoire est déjà marquée par la présence des éoliennes industrielles, plus ou moins lointaines. En effet, des aérogénérateurs sont aujourd'hui visibles sur près de la moitié sud du territoire de la nouvelle agglomération, appartenant aux parcs de la vallée de l'Aa et la vallée de la haute Lys, à celui implanté sur Cléty, Rémilly-Wirquin ou celui de de Rely.

Au regard des efforts déjà réalisés pour le développement éolien sur le territoire de la nouvelle agglomération et des nombreux investissements déjà engagés pour préserver et mettre en valeur les paysages, les monuments, les espaces naturels afin d'attirer de nouveaux résidents et plus de visiteurs, les élus n'ont pas souhaité poursuivre le développement de la filière éolienne au-delà des permis déjà accordés.

L'extension vers le nord des parcs éoliens existants ou l'implantation de nouveaux parcs ne paraient pas compatibles avec les investissements conséquents réalisés pour sauvegarder et partager avec le plus grand nombre les paysages et le patrimoine historique et culturel.

Si l'intérêt touristique des éoliennes n'est pas négligeable, les élus ne souhaitent pas multiplier les sites touristiques autour de l'éolien de manière à ne pas concurrencer les équipements existants, qui font désormais partie de l'identité touristique de Fauquembergues.

Afin de maintenir l'engagement du territoire dans la transition énergétique, les élus ont désiré poursuivre et amplifier le développement des autres filières d'énergies renouvelables et de récupération qu'il est possible d'exploiter sur le territoire : la récupération de chaleur fatale, la géothermie très basse énergie, la méthanisation, le bois-énergie et le solaire. Le temps venu, les éoliennes existantes pourront être remplacées par des modèles plus puissants.

Les élus de la CAPSO ont ainsi délibéré le 4 Mai 2017 afin de s'opposer à tout nouveau projet éolien sur son territoire au-delà des permis de construire accordés au 1^{er} janvier 2017.

L'étude sur la maîtrise du développement éolien ainsi que la délibération du Conseil Communautaire de la CAPSO du 4 Mai 2017 sont jointes en annexe du PLUi.

VI. 4. Le Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage consacre la volonté du législateur de faire du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) le véritable pivot du dispositif d'accueil des gens du voyage. Elle fait obligation aux communes de plus de 5000 habitants de figurer dans le schéma.

Article 1 « Dans chaque département, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, notamment de la fréquence et de la durée des séjours des gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques, un schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées.

Les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental. Il précise la destination des aires permanentes d'accueil et leur capacité. Il définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent.

Le schéma départemental détermine les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les conditions dans lesquelles l'Etat intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements »

Article 2 « Les communes figurant au schéma départemental sont tenues, dans un délai de deux ans suivant la publication de ce schéma, de participer à sa mise en œuvre. Elles le font en mettant à la disposition des gens du voyage une ou plusieurs aires d'accueil, aménagées et entretenues. Elles peuvent également transférer cette compétence à un établissement public de coopération intercommunale chargé de mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental ou contribuer financièrement à l'aménagement et à l'entretien de ces aires d'accueil dans le cadre de conventions intercommunales »

La circulaire n° 2001-49 du 5 juillet 2001 précise les principales caractéristiques des aires : elles sont de trois types :

Les aires d'accueil permanentes

Ces aires sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables ; les aires de courts et moyens séjours répondent aux besoins des voyageurs réguliers (au moins 4 mois) tandis que les aires de long séjour correspondent davantage aux besoins des semi-sédentarisés qui voyagent une partie de l'année (1 à 4 mois)

Les terrains de grand rassemblement

La loi du 5 juillet 2000 prévoit que les schémas départementaux doivent déterminer les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels sur de courtes durées, qui sont connus à l'avance et regroupent un grand nombre de caravanes, parfois plusieurs milliers. Ces emplacements doivent être mobilisables quelques semaines par an et n'ont donc pas, à la différence des aires de grand passage, un caractère permanent.

Les aires de grand passage (AGP) permanentes

Les aires dites « de grand passage » sont destinées à recevoir les grands groupes de 50 à 200 caravanes voyageant ensemble ou se rassemblant pour une occasion particulière familiale ou religieuse ; elles ne sont pas ouvertes en permanence mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin.

Trois modalités sont offertes aux communes pour satisfaire à leurs obligations :

- La commune réalise et gère elle-même une aire d'accueil sur son propre territoire ; elle peut bénéficier de la part d'autres communes d'une participation financière à l'investissement et à la gestion, dans le cadre de conventions intercommunales ;
- La commune transfère sa compétence d'aménagement des aires d'accueil à un EPCI qui réalise l'aire prévue au Schéma ;
- La commune passe avec d'autres communes du même secteur géographique, sauf exception, une convention intercommunale qui fixe sa contribution financière à l'aménagement et à la gestion d'une ou de plusieurs aires permanentes d'accueil qui seront implantées sur le territoire d'une autre commune, partie à la convention.

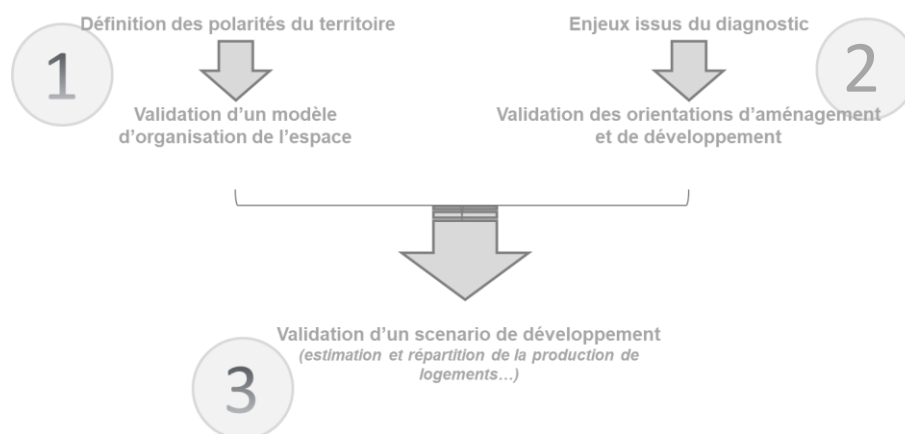
Sur le Pays de Saint-Omer, les communes concernées sont Saint-Omer, Arques, Longuenesse et Blendecques et Aire-sur-la-Lys.

Les sites identifiés sur l'entité territoriale de Longuenesse répondent aux attentes du SDAGV co-piloté par l'Etat et le Conseil Départemental du Pas-de-Calais (Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage), cadre réglementaire pour la création et la gestion des dispositifs d'accueil des gens du voyage (aires d'accueil, aire de grand passage, etc...)

2^{EME} PARTIE. LE PROJET DE TERRITOIRE

La construction du projet de territoire s'est déroulée en plusieurs grandes étapes

- La définition des polarités du territoire qui a permis la validation d'un modèle d'organisation de l'espace
- La validation des orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- La validation d'un scénario de développement.



I. L'ORGANISATION TERRITORIALE

L'organisation territoriale constitue la base des réflexions du projet de territoire. Les grandes orientations du projet de territoire ont été réfléchies à l'échelle du pôle territorial de Longuenesse et ont ensuite été déclinées plus précisément au sein des entités paysagères afin de tenir compte des spécificités de chaque entité.

I.1. Les différents scénarios d'organisation du territoire

Plusieurs scénarios d'organisation du territoire ont été étudiés.

Hypothèse 1 : Linéarité territoriale

Cette hypothèse s'appuie essentiellement sur le travail d'identification des polarités déterminées au regard de l'intensité de l'offre en équipements, commerces, services et emplois. Par l'analyse de ces critères ce scénario propose une hiérarchie urbaine permettant de révéler des sous-ensembles aux caractéristiques propres.

Elle offre ainsi une vision fonctionnelle de l'espace communautaire.

Elle correspond à la vision historique de l'aménagement du territoire promue depuis le SDAU de 1973,

Elle propose donc une vision assez linéaire de l'aménagement du territoire.

Dans cette hypothèse le pôle urbain est composé de **l'hypercentre de Saint-Omer** s'étendant sur le secteur central aménagé conformément aux orientations du Schéma Directeur de 1973, et le quartier de la gare. La vision de **l'espace central** de l'Agglomération repose ici sur la notion « d'intensité » en reprenant exclusivement les secteurs caractérisés par les densités les plus fortes et le niveau d'équipement le plus important. Il concentre notamment la majeure partie des formes urbaines les plus denses de l'agglomération (*Maisons de ville et habitat collectif*) et le parc de logements locatifs aidés le plus important. Il dessine par ailleurs le secteur où les dessertes en transport en commun sont les plus conséquentes et les plus fréquentées.

A cet espace central est agrégé des **secteurs « péricentraux »** constituant les secteurs résidentiels en continuité immédiate de l'hypercentre. Les densités observées y sont moins importantes et les formes urbaines présentes sont essentiellement caractérisées par la maison mitoyenne et semi-mitoyenne. L'intensité en service est moins importante que dans l'hypercentre et le secteur central qui regroupent les équipements d'envergure communautaire.

Cette définition du pôle urbain caractérise également les secteurs concentrant les plus petits ménages du pôle territorial.

Les communes de la vallée de l'Aa sont identifiées comme un ensemble distinct du pôle urbain ayant eu sa propre logique de développement liée à l'essor industriel. Elles se caractérisent par la concentration des emplois industriels et la présence de grands groupes qui ont influés sur le développement urbain (*habitat ouvrier...*). Ces communes bénéficient d'un bon niveau de services de proximité et de quelques équipements d'envergure communautaire, notamment l'hôpital d'Helfaut. On y recense des ménages en moyenne plus grands que sur le pôle urbain mais plus petits que sur le reste du territoire.

Le pôle secondaire d'Eperlecques dispose d'un niveau d'équipements et de services de proximité important, d'une desserte ferroviaire conséquente et du développement de la zone d'activités du Muguet. Les limites de ce secteur s'appuient sur la continuité du bâti qui s'est développé de manière linéaire du Marais Audomarois à la départementale 943. Elles intègrent par conséquent le tissu urbain de Bayenghem-les-Eperlecques, développé en continuité immédiate.

Les communes résidentielles disposent d'un niveau d'équipements et de services répondant essentiellement aux besoins de la population communale. Elles ont principalement une vocation résidentielle et génèrent des déplacements domicile-travail importants vers le pôle urbain, la vallée de l'Aa ou d'autres bassins d'emplois. Elles correspondent notamment au périmètre desservi par CASO-TAD.

Hypothèse 2 : Cohérence territoriale

Cette hypothèse s'appuyait principalement sur l'identification des entités paysagères du pôle territorial. Elle propose une organisation du territoire basée sur la géographie qui induit des logiques de développement différentes.

Elle s'attache particulièrement à repérer les limites physiques délimitant les différents sous-ensembles.

Dans cette hypothèse, la délimitation du pôle urbain s'appuie sur des limites physiques. En complément de l'**hypercentre**, 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 de la CASO.

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.

En fonction des caractéristiques paysagères, 5 entités paysagères sont déclinées : le marais audomarois, la vallée de l'Aa, l'entité Plateaux et Collines de l'Artois, l'entité Plaine entre Flandres et Lys et la vallée de la Hem.

Ce découpage fait fi des limites administratives. Le découpage du territoire découle des spécificités paysagères de l'agglomération.

Ainsi une même commune peut être scindée en 2 entités paysagères différentes.

Hypothèse 3 : Inertie territoriale

Cette hypothèse propose une structuration du territoire au regard des caractéristiques sociodémographiques et des trajectoires d'évolutions récentes.

Elle propose ainsi une lecture plus sociale de l'organisation de la communauté d'agglomération.

Elle présente l'évolution tendancielle, et propose donc une certaine inertie dans les logiques d'aménagement du territoire,

Cette hypothèse définit la vision la plus large du pôle urbain. Elle agrège l'ensemble des espaces en continuité immédiate de l'hypercentre de Saint-Omer.

Les limites de l'espace central sont définies par les coupures d'urbanisation supérieures à 100 mètres.

Cette délimitation reprend l'essentiel des secteurs desservis par CASO-BUS.

Cet ensemble se caractérise par des ménages plus petits et une population vieillissante aux revenus plus modestes que sur le reste de l'agglomération.

Cette entité a connu une perte de population au cours des dernières années. Ces caractéristiques sont, par ailleurs, amplifiées sur l'hypercentre.

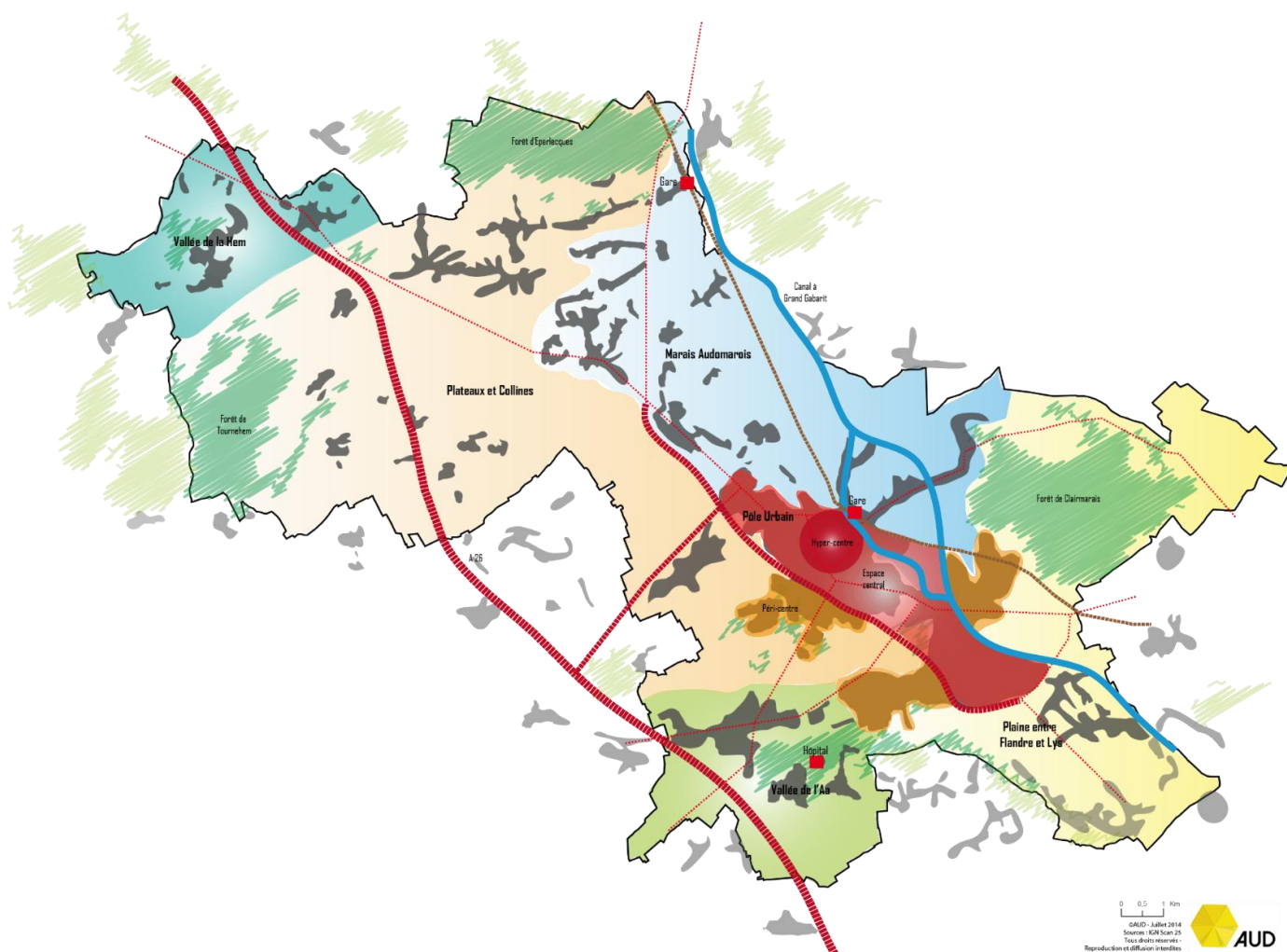
La couronne périurbaine composée des communes résidentielles limitrophes du pôle urbain. Cet ensemble se caractérise par des ménages relativement jeunes, notamment des familles avec enfants, des revenus plus élevés que sur le reste du territoire, et des navettes domicile-travail en direction essentiellement du pôle urbain. Ces communes ont connu une légère croissance démographique au cours des dernières années.

Les communes multi-polarisées qui ont connues ces dernières années une forte croissance démographique, liée à leur position géographique à proximité de plusieurs pôles d'emplois d'envergure (*Dunkerque*, *Calais* et *Saint-Omer*). Elles se caractérisent par des ménages relativement jeunes aux revenus intermédiaires.

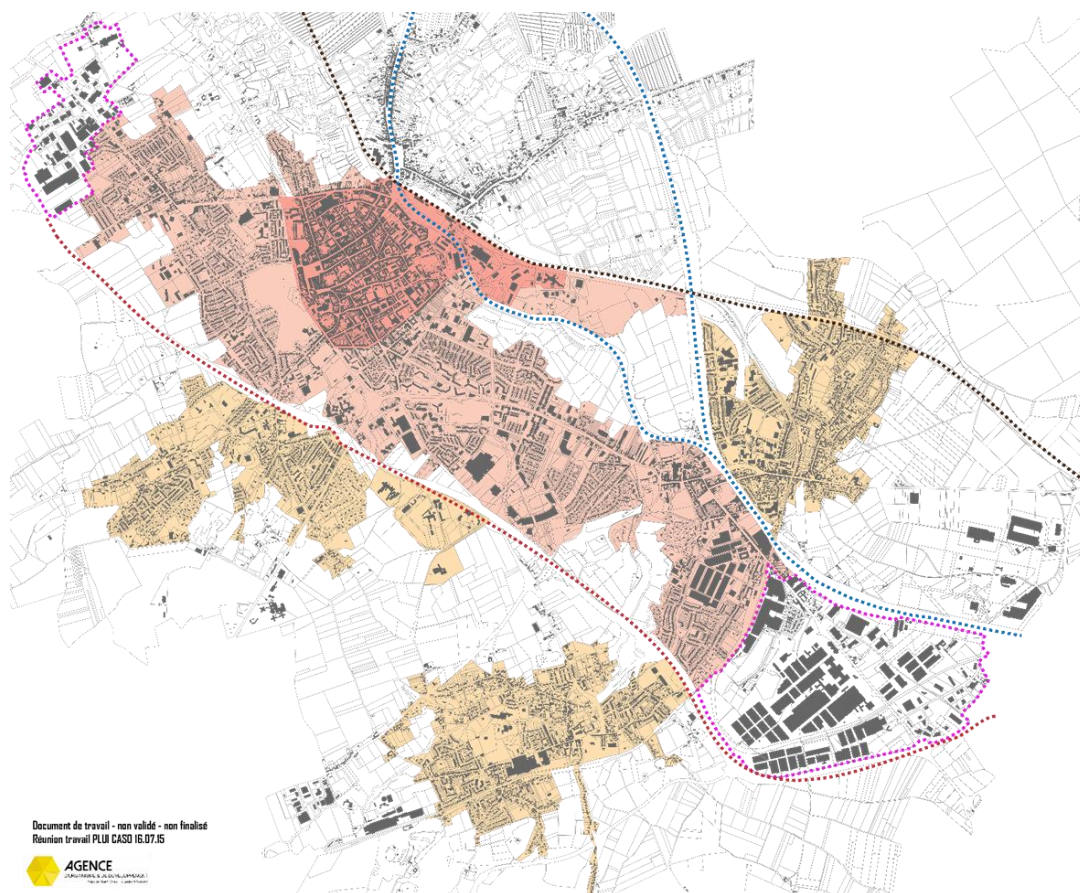
I. 2. Le scénario retenu

Les élus ont choisi un projet politique s'appuyant sur une approche paysagère, au travers de la validation de l'hypothèse 2 cohérence territoriale.

Une attention particulière est portée à la préservation et à la valorisation des paysages du territoire. Ce scénario met également l'accent sur une volonté de prendre en compte les particularités de chaque entité et de valoriser les ressources propres à chacune d'entre elles.



Le pôle urbain



Dans cette analyse, la délimitation du pôle urbain s'appuie sur des limites physiques. Le pôle urbain est décomposé en 3 secteurs, indépendamment des limites communales :

- **l'hypercentre**, qui correspond au centre historique de la ville de Saint-Omer,
- **l'espace central** qui 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 du pôle territorial de Longuenesse.
Il comprend les communes de Saint-Omer (hors centre historique), une partie des communes de Longuenesse et Arques
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 péri-centraux** qui 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.
Ce secteur comprend le haut Arques, une partie de la commune de Longuenesse, la commune déléguée de Saint-Martin-au-Laërt et Blendecques.

Les entités paysagères

Cinq entités paysagères différentes sont identifiées :

- **Le Marais Audomarois** : il s'agit d'un 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.
- **La 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.

II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le document qui dessine le projet de l'agglomération de demain et qui traduit la volonté politique des élus.

Il repose sur 4 grandes orientations portant sur :

1. L'habitat,
2. La mobilité,
3. Le développement économique,
4. La protection de l'environnement et des paysages.

Ces orientations découlent du diagnostic réalisé sur le territoire et des principaux enjeux qui en ont été dégagés.

II. 1. Synthèse du diagnostic et rappel des principaux enjeux

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

III. 1. 1. L'évolution démographique

Constats

En termes d'évolution démographique, deux points essentiels ont été mis en avant :

- Un vieillissement de la population,
- Des ménages de plus en plus petits et de plus en plus nombreux.

En effet, depuis une dizaine d'années le territoire connaît un ralentissement démographique et un vieillissement de la population. Le pôle urbain ainsi que la vallée de l'Aa sont les secteurs les impactés au profit des communes périurbaines et rurales (notamment celles de la frange ouest qui enregistrent un fort taux d'accroissement).

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.

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

Enjeux :

Comment impulser une nouvelle dynamique démographique ?

Quel développement urbain envisager pour répondre aux attentes de la population ?

II. 1. 2. L'habitat

Constats

Depuis 2000 le territoire connaît un fort ralentissement de son rythme de construction du fait de la crise économique.

Le parc locatif est essentiellement concentré dans le cœur urbain. 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.

De plus, le développement urbain et les boisements grignotent petit à petit les 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.

Enjeux :

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 ?

II. 1. 3. L'environnement et les paysages

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).

Le territoire s'est également engagé dans une démarche de connaissance, de sauvegarde, de protection et de mise en valeur de l'architecture, du patrimoine, des paysages.

Le territoire est également concerné par la présence de risques, liés notamment à l'eau. 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).

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) est mis en œuvre au sein de la CASO. Il a 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.

Enjeux :

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 ?
Comment assurer la transition énergétique du territoire ?

II. 1. 4. La mobilité et les déplacements

Constats :

La voiture reste largement majoritairement le moyen de transport le plus utilisé sur le territoire. La bonne accessibilité du territoire rend la voiture concurrentielle. 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.

Cependant le réseau de transports en commun est aujourd'hui en développement suite à sa réorganisation en 2012 et 2013. 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.

Pour ce qui concerne les modes doux, notre territoire, 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.

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

Enjeux :

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 ?

II. 1. 5. L'économie et les emplois

Constats :

Depuis quelques années, le territoire industriel du pôle territorial 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.

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.

Très présente sur le territoire, l'activité agricole représente également un levier économique important et 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 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.

Enjeux :

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 ?

II. 2. Les grandes orientations du PADD

II. 2. 1. Les orientations générales en faveur de l'habitat

Orientations	Déclinaisons	Actions
Des 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	-Localiser le développement urbain en priorité au cœur des communes, à proximité des éléments de centralité, à la fois sur le pôle urbain, les villes et les villages.
	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	- Prévoir 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. - Répartir le nombre de logements à produire par entité paysagère proportionnellement au poids démographique de chaque entité - Permettre à chaque commune de conserver son poids démographique à échéance du PLUi, pour ne pas déstabiliser ses équipements et services.
	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	-Agir sur différents leviers pour atteindre les objectifs de développement (typologies de logements adaptés, emploi, mobilité, connexion aux espaces métropolitains, valorisation du cadre de vie)
	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	-Engager une réflexion 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.
	Répondre aux besoins des publics spécifiques	-Intégrer les grandes orientations du Plan Départemental d'Actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées avec 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	-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.
La redynamisation de l'habitat dans le pôle urbain	Renforcer l'effort de production sur le pôle urbain	- Recentrer le développement sur le pôle urbain -Valider un rythme de développement démographique légèrement supérieur sur le pôle urbain que sur les entités paysagères. (Environ 2/3 des logements seront réalisés sur le pôle urbain et 1/3 au sein des entités paysagères).
	Privilégier le renouvellement urbain aux extensions urbaines	- Limiter les opérations d'urbanisation en extension - Privilégier les opérations de renouvellement urbain. - Identifier le potentiel de densification et de renouvellement sur l'ensemble du territoire
	Favoriser l'adaptation du parc de logements existant et la réhabilitation de l'habitat ancien dégradé	- Mettre en place d'outils adaptés (OPAH-RU, PIG, RHI). - Guider et accompagner les particuliers dans le projet de réhabilitation de leur logement. - Lutter contre l'habitat indigne
	Adapter et développer le parc locatif public	- Renforcer l'offre locative sur le territoire - Privilégier les opérations de réhabilitation de logements sociaux dégradés ou inadaptés aux besoins exprimés.
	Accroître la densité de logements aux abords des arrêts et lignes de transports en commun	Identifier des secteurs privilégiés en termes de renforcement et de densification de l'urbanisation

		mais également en termes de réflexion sur les modes de déplacements (développement des modes
	Apporter une réponse aux publics spécifiques (étudiants, jeunes...)	- Améliorer les conditions d'hébergement des jeunes et des étudiants, - Pérenniser les structures d'accueil sociales (foyer jeunes travailleurs, MAHRA) - Prendre en compte du vieillissement de la population (adaptation du parc de logements pour favoriser le maintien à domicile, proposer une offre de logements adaptée...) - Prendre 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	- Favoriser la réhabilitation du parc ancien et l'amélioration des conditions d'habitat constituent donc une priorité sur le territoire. - 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.
Le développement des entités paysagères par un urbanisme durable et économe en foncier	Développer l'habitat au plus près des services, commerces, équipements	-Définir des rayons autour des centres-bourgs afin de renforcer l'urbanisation sur les secteurs accessibles en vélo au cœur du village
	Privilégier la densification et le renouvellement du tissu existant aux extensions urbaines	- Limiter les extensions urbaines - 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 - Définir des objectifs de densité
	Améliorer la diversité de l'offre de logements (nouvelles formes d'habitat, différentes typologies)	-Réfléchir sur la taille des logements, leur typologie, les formes urbaines et les statuts d'occupation.

	Apporter une réponse aux publics spécifiques (personnes âgées, personnes en difficulté...)	-Identifier les besoins des publics spécifiques
--	--	---

II. 2. 2. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements

Orientations générales en faveur d'une mobilité douce	Articuler urbanisme et déplacements	- Etudier la problématique des déplacements tous modes - Assurer une bonne desserte des équipements existants et futurs par tous les modes de déplacement - Privilégier la densification dans les zones desservies par le réseau de transport collectif
	Améliorer la mobilité quotidienne des publics en difficulté	Réfléchir à la coordination et à la mutualisation des moyens d'accompagnement à la mobilité des publics en difficulté devra être réfléchi (ADAP, transport à la demande, redynamisation du réseau de transport)
	Favoriser l'intermodalité sur le territoire	- Veiller à la cohérence et à la bonne interaction des différents modes de déplacement entre eux. - Réfléchir à l'aménagement de mobilier permettant de favoriser l'intermodalité
	La mobilité au service du développement du territoire	- Etudier l'accessibilité des zones d'activités par l'ensemble des modes de déplacement - Adapter l'offre de transport existante et future à l'orientation des flux domicile-travail. - Réfléchir à la mise en réseau de certains sites touristiques - Poursuivre le déploiement de l'électromobilité
Améliorer la mobilité des habitants au sein de chaque entité paysagère	Faciliter et améliorer les déplacements de proximité au sein des entités paysagères	- Proposer des cheminements piétons et cyclables continus - Encourager les démarches d'écomobilité scolaire - 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 :	-Réfléchir au renforcement l'usage de la gare d'Eperlecques en lui permettant de devenir un nœud intermodal - Réfléchir au renforcement t à la lisibilité du transport à la demande
	Prioriser les aménagements des centres bourgs afin de favoriser les déplacements de	- Densifier en priorité les secteurs desservis par les modes alternatifs à la voiture

	courte distance	individuelle seront sécurisés - Réfléchir à l'offre de stationnement
Construire un pôle urbain des courtes distances	Améliorer l'accessibilité du centre historique depuis les secteurs résidentiels alentours	- Encourager les démarches d'écomobilité scolaire - Renforcer les modes de déplacement alternatifs - Repenser l'accès voiture
	Privilégier et organiser les alternatives à la voiture individuelle	- Assurer la fluidité du trafic sur les axes structurants - Réaliser les aménagements d'infrastructures nécessaires - Continuer les aménagements de fluidification du trafic - Etudier les pratiques d'accès à la ville-centre - Optimiser, organiser et sécuriser le stationnement - Proposer des cheminements piétons et cyclables continus, accessibles - Poursuivre l'amélioration du service de transport en commun
	Redéfinir la place et le rôle de chaque mode de déplacement dans le centre historique	-Poursuivre l'intermodalité
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	-Réfléchir à une redéfinition des pratiques actuelles
	Assurer la fluidité et la sécurité des déplacements sur les axes structurants	- Envisager de nouvelles voies d'accès au pôle urbain, à la gare, la ville- centre - Prévoir la création d'aménagement permettant de minimiser les conflits entre les différents modes de transport (pistes cyclables, sites 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	- Assurer la desserte voiture et autres modes de déplacement - Changer les comportements (covoiturage, transports alternatifs, liaisons interurbaines)
	Affirmer le pôle gares de Saint-Omer comme porte d'entrée principale de l'agglomération et vecteur d'attractivité	- Projet d'aménagement du bâtiment de la gare - Renforcer l'accessibilité du pôle gare
	Conforter le pôle gare d'Eperlecques dans les liaisons avec les territoires voisins	Développer l'intermodalité sur le site de la gare

II. 2. 3. Les orientations générales concernant le développement économique, l'équipement commercial et le développement des communications numériques

Orientations générales en matière de développement économique	Conforter les activités historiques	- Permettre le maintien de ces activités historiques et favoriser leur développement. - Permettre la création d'activités en lien avec ces activités historiques
	Accompagner la mutation économique du territoire	- Poursuivre la stratégie de diversification économique - Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire - Développer les réseaux d'entreprises - Mettre en place des actions de formation
	Définir une offre foncière et immobilière suffisante et diversifiée	- Permettre le développement des entreprises existantes - Permettre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire - Anticiper les besoins à échéance d'une quinzaine d'années.
	Favoriser la mise en place de partenariats économiques avec les territoires limitrophes	Coordonner les actions à mettre en œuvre pour assurer une cohérence dans les politiques engagées ou à initier.
	Valoriser les ressources de chaque entité paysagère	Tenir compte des atouts et des spécificités de chacune de ces entités afin de conforter et renforcer leur tissu économique
	Assurer la pérennité, le développement (voire la création) des grands équipements nécessaires à l'épanouissement de la population et au rayonnement de l'agglomération	Poursuivre la création de grands équipements sur l'agglomération (pôle loisirs, maisons de santé...)
	Assurer le déploiement de l'infrastructure numérique sur le territoire	- Assurer un développement homogène et harmonieux de la desserte numérique sur le territoire (fibre optique, THD) - Généraliser cette desserte Très Haut Débit à l'ensemble des nouveaux parcs d'activités, aux services hospitaliers, maisons de santé... - Réalisation d'un pôle économique numérique
Renforcer l'attractivité et le dynamisme du pôle urbain, centre de gravité	Garantir l'équilibre de l'armature commerciale	Gérer les équilibres commerciaux et renforcer

du territoire et bassin d'emplois		l'attractivité du territoire Affirmer le rôle moteur du centre-ville de Saint-Omer Maitriser la périphérisation des activités commerciales de proximité
	Favoriser le développement des activités économiques au sein du tissu urbain	- Le développement des activités au sein du pôle urbain devra s'opérer prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. - 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.
	Proposer une offre foncière à vocation économique diversifiée et adaptée aux besoins	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
	Favoriser le développement de l'économie résidentielle	- Poursuivre le développement touristique et culturel du territoire - Mettre en réseau les équipements - Mettre en place des synergies
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	Renforcer le tissu économique en permettant à la fois l'évolution des activités économiques en place et en favorisant l'accueil de nouvelles activités au sein du tissu urbain ou par la création de zones d'activités
	Assurer la pérennité et le développement des exploitations agricoles	Prendre en compte les exploitations agricoles en place sur le territoire et assurer les conditions de leur développement
	Promouvoir des activités touristiques complémentaires dans chaque entité	- Mettre en œuvre la politique de développement touristique - S'appuyer sur les ressources territoriales spécifiques à la fois

		patrimoniales et humaines de chaque entité paysagère - Tisser un réseau d'acteurs autour de cette stratégie touristique
--	--	--

II. 2. 4. Les orientations générales concernant le paysage, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Assurer une gestion durable de la ressource en eau	Pérenniser la ressource en eau	- Prendre en compte les arrêtés de protection de la ressource - Mettre en œuvre d'un plan d'actions au sein d'une Opération de Reconquête de la Qualité de l'Eau (ORQUE) - Modérer ses prélèvements sur cette ressource - Développer d'actions de prévention et de sensibilisation auprès des professionnels
	Permettre la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'eau potable	- Protéger cette dernière et de veiller au respect des servitudes s'appliquant aux captages d'eau potables. - Diversifier les points d'approvisionnement - Développer les interconnexions entre les forages
	Améliorer 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
	Améliorer et étendre le réseau d'assainissement collectif	- Veiller à une meilleure gestion des eaux pluviales et des rejets au milieu naturel. - Améliorer les performances du réseau d'assainissement collectif - Privilégier les raccordements au réseau d'assainissement collectif
Protéger et valoriser les espaces naturels et les continuités écologiques	Valoriser les espaces naturels remarquables du territoire	Prendre en compte les espaces remarquables dans le projet de territoire (RAMSAR, Natura 2000, marais, coteaux calcicoles)
	Préservation des zones humides	- Prendre en compte les inventaires des zones humides dans le projet de territoire - Veiller au maintien et à la restauration des continuités écologiques dans le cadre de la déclinaison du programme TVB

	Assurer le maintien et la mise en valeur des liaisons écologiques entre les cœurs de biodiversité	- Mettre en avant la protection des espaces et éléments permettant de décliner localement la trame verte et bleue. - Proposer des aménagements permettant de renforcer les liaisons écologiques
	Intégrer la nature en ville	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	- Préserver l'activité agricole et les terres agricoles - Identifier et protéger les éléments qui concourent à l'identité rurale du territoire, notamment les haies et maillage bocager
	Renforcer les identités paysagères des territoires	- Articuler le projet de territoire avec ses richesses paysagères - Veiller à la bonne intégration paysagère des projets d'aménagement
	Mettre en scène les paysages de l'agglomération	Conserver de façon générale les perspectives paysagères et les prendre en compte au sein des projets d'aménagements futurs.
Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et industriels	Réduire l'exposition des populations face aux risques industriels et naturels	Ecarter l'urbanisation des zones les plus vulnérables afin de ne pas aggraver le risque
	Appréhender, éviter et réduire les risques d'inondation	-Rendre pérennes les politiques et actions menées le territoire sur la question des risques -Mettre en place des outils spécifiques
	Limiter les nuisances sonores en milieu urbain	Articuler les projets d'habitat et de développement économique avec les orientations et actions menées sur les déplacements.
Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre et développer la production d'énergies renouvelables	Préserver les puits de carbone	-Préserver les espaces boisés, zones de bocage, marais
	Réduire les émissions de GES liées aux transports	-Offrir des alternatives à la voiture individuelle - Développer l'offre de transports en commun, - Favoriser les mobilités douces (vélo et marche à pied) - Faciliter le covoiturage - Réorganiser l'aménagement territorial (densifier les centres bourgs, développer les services de proximité, développer les programmes de logements et les activités à proximité des nœuds de communication...)

	Améliorer le mix énergétique et la performance du bâti	Favoriser la requalification du parc ancien dégradé et inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables
--	--	---

III. LA DECLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD AU SEIN DES ENTITES PAYSAGERES

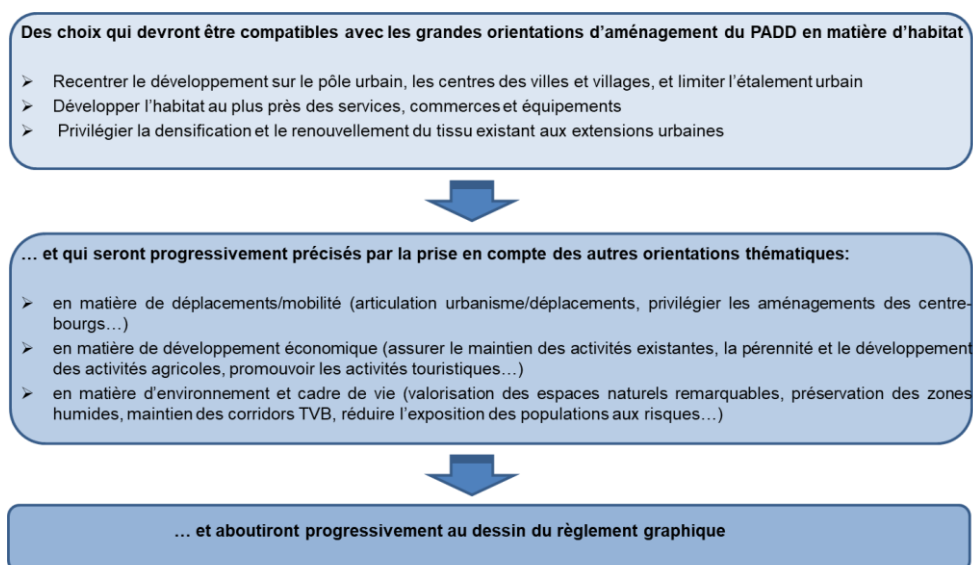
Le projet de territoire prévoit la prise en compte des spécificités des entités paysagères de chaque entité.

Une fois validées, les grandes orientations du PADD ont ainsi été déclinées plus précisément sur chacune des entités paysagères au travers de ses grandes thématiques :

- Habitat,
- Déplacements/mobilité,
- Développement économique,
- Environnement et cadre de vie.

III.1. Les éléments de méthode

Les enjeux liés au développement de l'habitat ont été superposés aux enjeux en termes de mobilité, de développement économique, d'environnement et de cadre de vie afin d'aboutir progressivement au règlement graphique du PLUi, conformément au schéma présenté ci-dessous.



III. 2. La hiérarchisation des entités urbaines

Un travail important de structuration du territoire a été réalisé dans le cadre du PLUi. Ce travail a permis de :

- Définir les secteurs de développement prioritaires/privilégiés,
- Définir les secteurs où l'urbanisation peut être acceptée,
- Définir les secteurs où l'urbanisation sera proscrite.

III. 2. 1. Le recensement des éléments de polarité et l'identification des cœurs de village

Le projet de territoire prévoit de recentrer le développement sur le pôle urbain, les centres des villes et villages, et limiter l'étalement urbain et ainsi développer l'habitat au plus près des services, commerces et équipements.

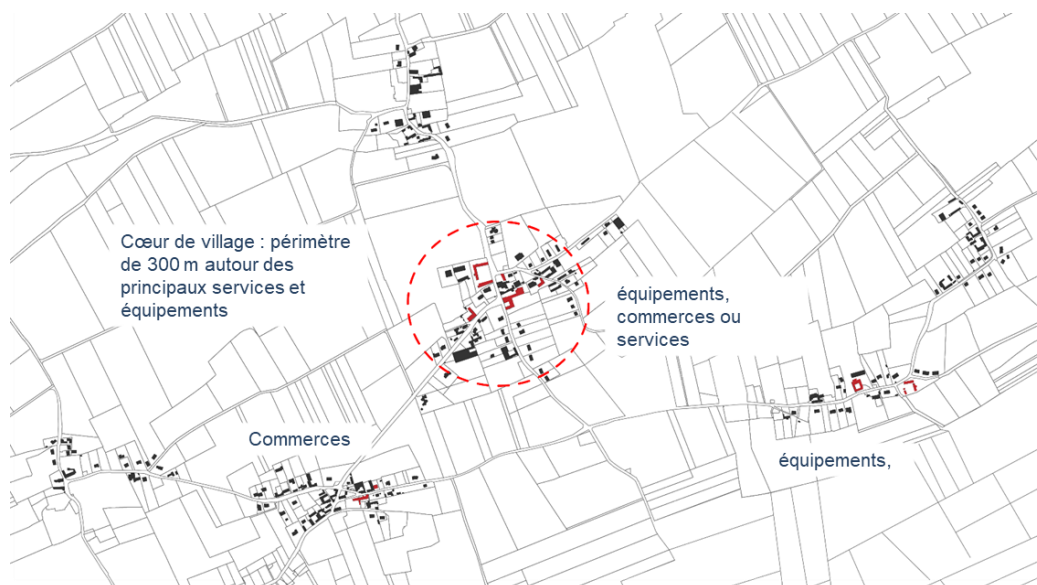
L'enjeu principal est ainsi d'apporter un traitement homogène sur l'ensemble du territoire et ainsi d'assurer la sécurité juridique du document.

Il a donc été nécessaire de réfléchir à l'organisation du territoire et à sa structuration afin de définir de façon précise la notion de centre-ville et centre village.

Pour ceci, une analyse des éléments de polarités présents sur les communes a été réalisé. A ce titre un certain nombre d'éléments ont été pris en compte :

- Mairie
- Bibliothèque
- Salle polyvalente
- Poste
- Ecole, collège, lycée
- Crèche
- Gare
- Boulangerie
- Boucherie
- Epicerie
- Superette

Ces éléments ont été cartographiés et ont permis de délimiter un périmètre de 300 mètres correspondant à la délimitation des centres villes et villages.



III. 2. 2. Les critères pris en compte

Plusieurs hypothèses de hiérarchisation des entités urbaines et de développement ont été étudiées dans le cadre des réunions de travail :

- hypothèse 1 : le renforcement du cœur de village
- hypothèse 2 : une hiérarchisation des entités urbaines au regard de leur distance au centre,
- hypothèse 3 : une hiérarchisation des entités urbaines au regard de leur niveau d'équipement,
- hypothèse 4 : une hiérarchisation des entités urbaines au regard de leur taille,
- hypothèse 5 : un comblement systématique des dents creuses.

3 priorités ont finalement retenu :

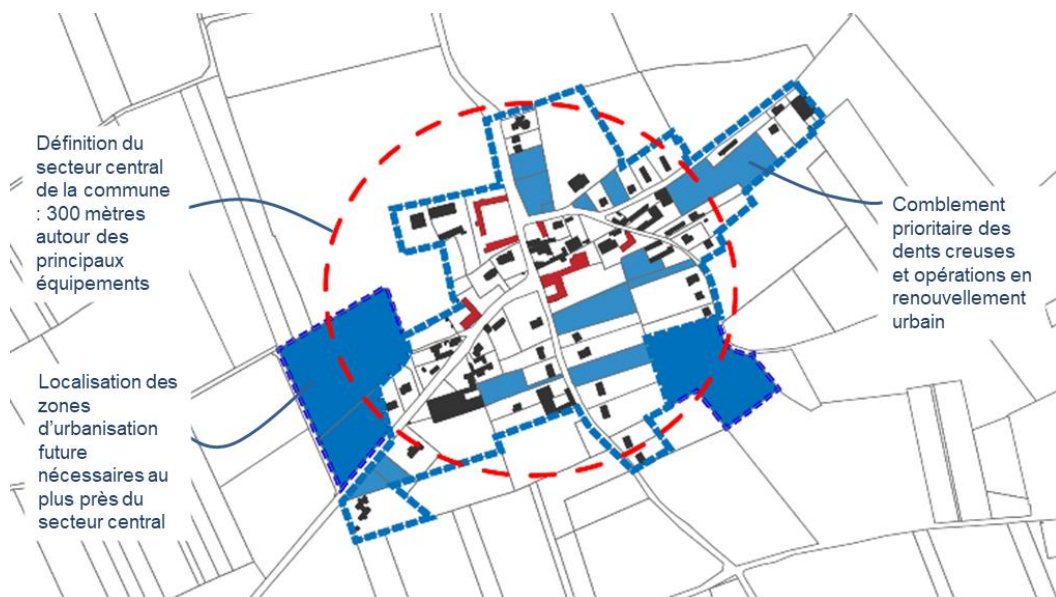
- Le renforcement du centre bourg
- La notion de distance par rapport au centre
- La taille de l'entité

Priorité 1 : Le renforcement du centre bourg

Le développement de l'urbanisation sera prévu prioritairement au sein du secteur central de la commune, qui dans la mesure du possible a vocation à accueillir les nouveaux équipements et les programmes de logements locatifs aidés

Les opportunités offertes par le renouvellement urbain et la densification du tissu existant par comblement des dents creuses seront privilégiées.

Les zones d'urbanisation future seront situées au plus près possible du secteur central



Priorité 2 : La hiérarchisation des entités urbaines au regard de leur distance au centre

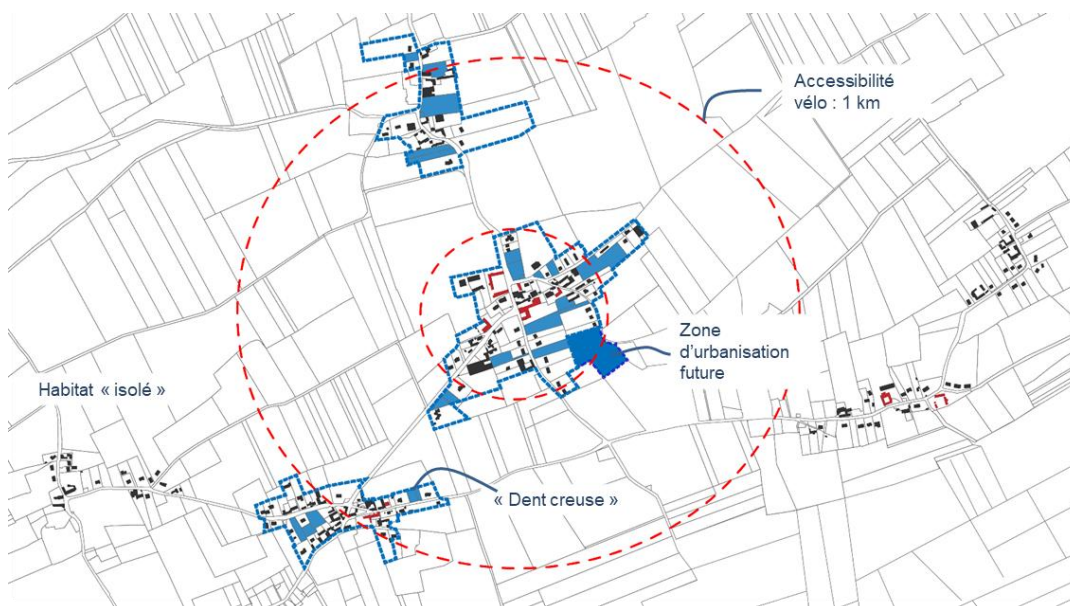
Dans l'hypothèse d'une commune constituée de plusieurs entités urbaines. Le développement de l'urbanisation est réparti entre le centre-village et les entités urbaines proches.

Cette hypothèse consiste à renforcer l'urbanisation sur les secteurs accessibles en vélo au cœur du village. Le développement de l'habitat par comblement des dents creuses est envisagé sur les hameaux situés à moins de 1km du secteur central.

Une partie du développement étant réparti sur plusieurs entités, les zones d'urbanisation future au pourtour immédiat du cœur de village sont réduites en conséquence.

Le développement de l'urbanisation n'est pas envisagé dans les hameaux situés à plus d'un kilomètre du cœur de village. Le règlement prévoit en revanche des possibilités d'évolution de l'habitat existant.

Ci-dessous l'exemple d'une commune composée d'un centre bourg et 5 hameaux.



Priorité 3 : La hiérarchisation des entités urbaines au regard de leur taille

Sur certaines communes, des hameaux sont situés à plus de 1 kilomètre du centre mais représentent des entités urbaines conséquentes au regard de leur taille. Dans ces cas spécifiques, le développement est réparti entre le centre-village et ces « grands » hameaux.

Le développement de l'urbanisation n'est ainsi possible que sur les hameaux de plus d'une cinquantaine de logements et l'identification des dents creuses ne peut cependant excéder le tiers du nombre de constructions existantes.

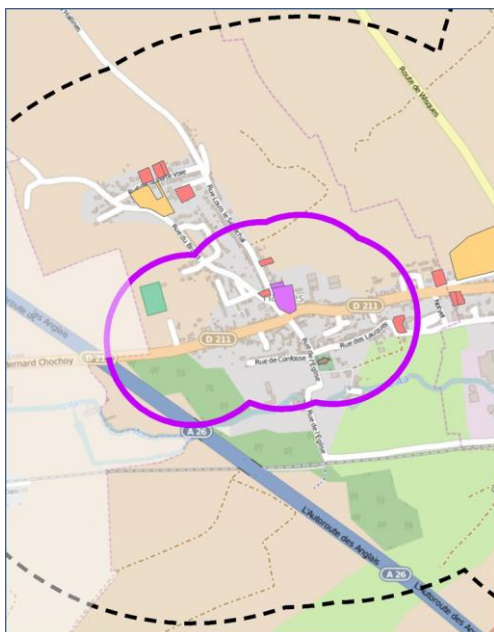
Une partie du développement étant réparti sur plusieurs entités, les zones d'urbanisation future au pourtour immédiat du cœur de village sont réduites en conséquence. En dehors de ce cas spécifique, le règlement ne permet que l'évolution de l'habitat existant.



III. 2. 3. L'application de ces critères au sein des entités paysagères

a) La Vallée de l'Aa

Hallines



La commune d'Hallines se compose de 2 entités bâties :

- Le centre bourg
- Le Noir Cornet

Les cartographies présentées ont permis d'identifier le rayon de 300m autour du centre bourg dans lequel l'urbanisation sera prioritaire et un rayon de 1km où l'urbanisation sera plus maîtrisée.

Aucun renforcement du hameau du Noir-Cornet n'est envisagé.

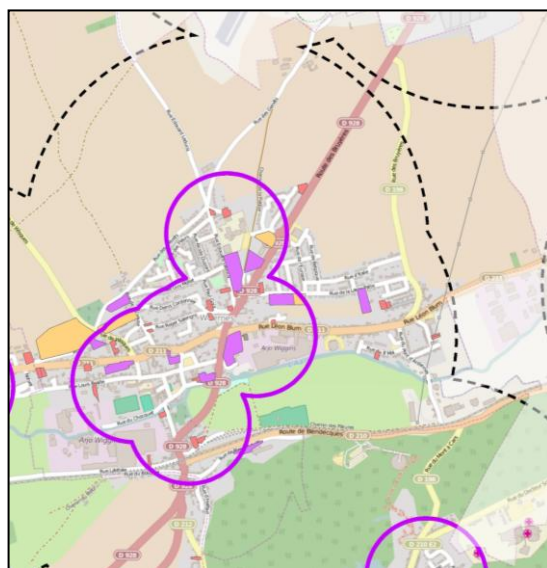
Wizernes

De la même manière, la commune de Wizernes se compose de 2 entités :

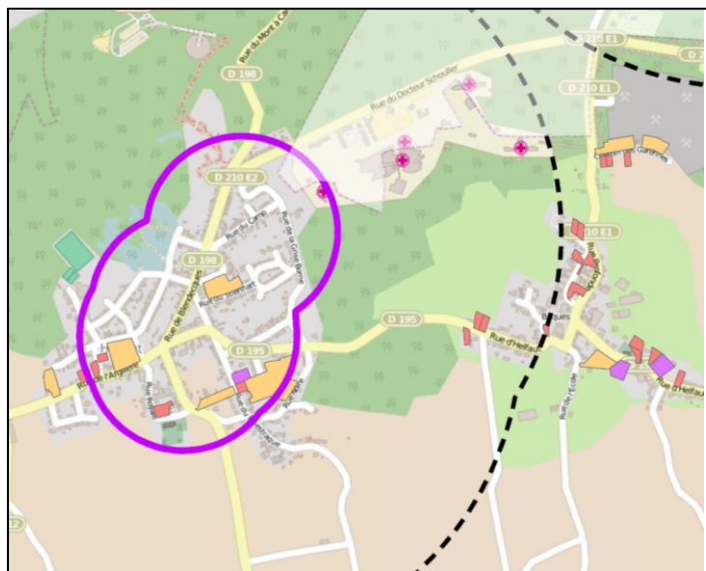
- Le centre bourg
- Le Noir Cornet

Les cartographies présentées ont permis d'identifier le rayon de 300m dans lequel l'urbanisation sera prioritaire et le rayon de 1km où l'urbanisation sera plus maîtrisée.

Aucun renforcement du hameau du Noir-Cornet n'est envisagé, comme sur la commune d'Hallines.



Helfaut



Sur Helfaut, 3 entités sont identifiées :

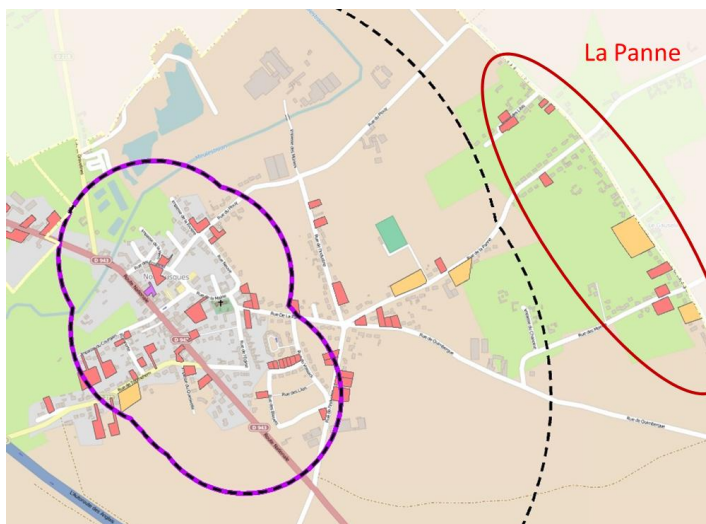
- Le centre bourg,
- Bilques,
- Le Parfum des Sapins.

Le hameau de Bilques compte plus de 50 logements et se situe en partie dans le rayon de 1 kilomètre par rapport au centre bourg. Il pourra donc bénéficier d'une urbanisation maîtrisée au sein de l'enveloppe urbaine.

Le secteur du parfum des Sapins est une entité de plus de 50 logements mais située en dehors du rayon de 1 km par rapport au centre bourg. L'urbanisation doit donc y être limitée. En outre, des enjeux environnementaux sont identifiés sur ce secteur.

b) La Vallée de la Hem

Nordausques



Deux entités urbaines sont identifiées :

- le centre bourg
- la Panne.

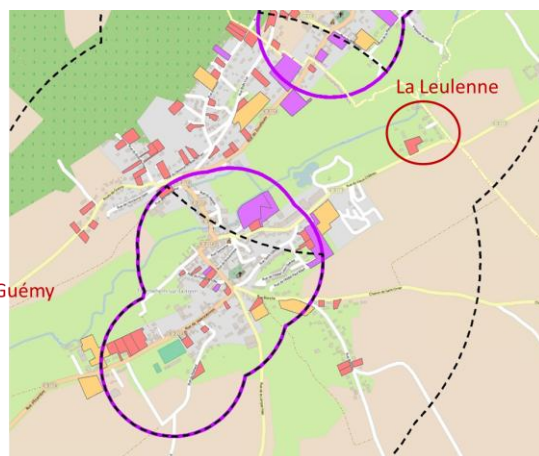
Le secteur de la Panne est situé en dehors du rayon de 1 km mais compte plus de 50 logements. Il pourra donc recevoir une urbanisation limitée dans le cadre du PLUi (urbanisation des dents creuses en priorité, exceptionnellement sites de densification mais au détriment du renforcement du centre bourg).

Tournehem-sur-la-Hem

4 entités urbaines sont identifiées :

- Le centre bourg,
- Le hameau de la Ronville,
- Le hameau de Guémy,
- La Leulenne.

Les hameaux de la Ronville et de Guémy constituent de l'habitat isolé. La Leulenne se situe dans le rayon de 1 km par rapport au centre et pourra donc recevoir une urbanisation limitée, essentiellement par le comblement des dents creuses.



Zouafques



4 entités urbaines sont identifiées :

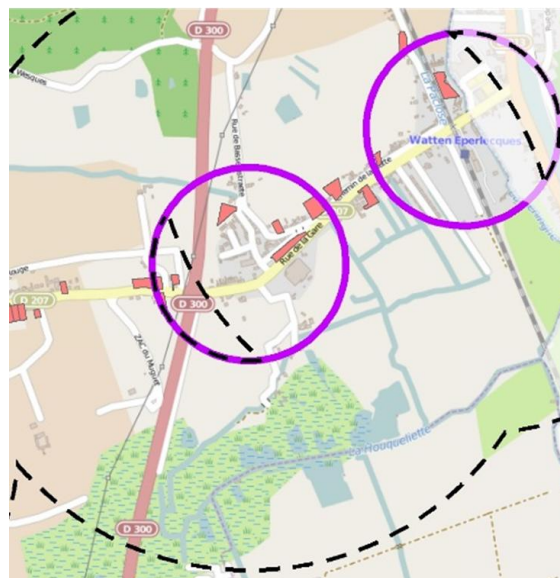
- Le centre bourg
- La Capelette
- La Recousse
- Wolphus

La Capelette ainsi que la partie nord de Wolphus se situent en dehors du rayon de 1km et comptent moins de 50 logements. Il s'agit donc de secteurs à ne pas renforcer. La Recousse se situe en dehors du rayon de 1km de Zouafques, mais à l'intérieur du rayon de Nordausques. Ce secteur pourra recevoir une urbanisation maîtrisée (dents creuses, sites de densification).

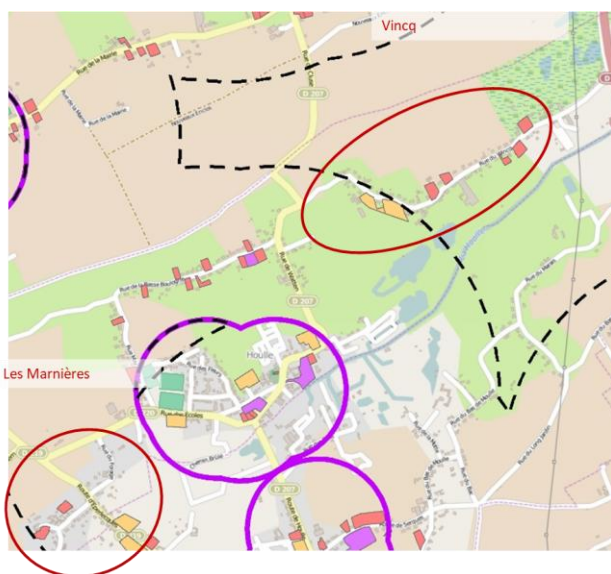
c) *Le marais audomarois*

Eperlecques Bleue Maison

Deux centralités qui bénéficient d'un rayon de 300 m sont identifiées, une au niveau de la gare, et la seconde au pourtour du centre bourg. Ces deux rayons constituent les secteurs de développement prioritaires.



Houlle



3 entités urbaines sont identifiées :

- le centre bourg,
- les Marnières,
- Vincq.

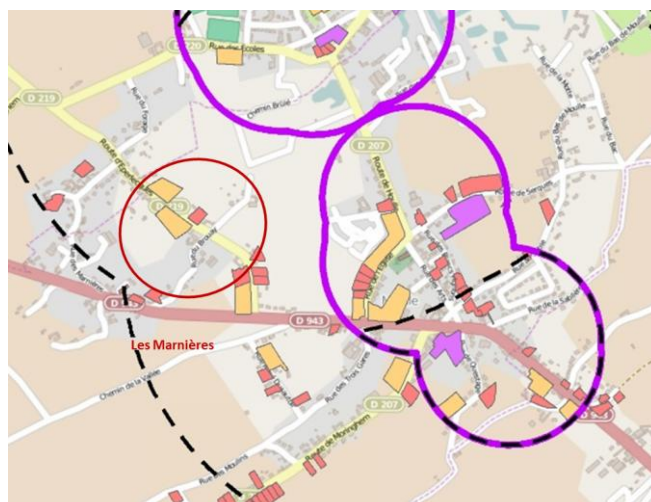
Le hameau les Marnières constitue une entité de plus de 50 logements en continuité avec la commune de Moule. Ce secteur pourra donc recevoir une urbanisation maîtrisée. Le hameau de Vincq, situé en dehors du rayon de 1 km ne pourra recevoir qu'une urbanisation limitée (dents creuses).

Moule

2 entités sont identifiées :

- le centre bourg,
- les Marnières

Le hameau des Marnières pourra recevoir une urbanisation maîtrisée, comme sur le territoire de Houlle.



Serques



4 entités urbaines sont identifiées

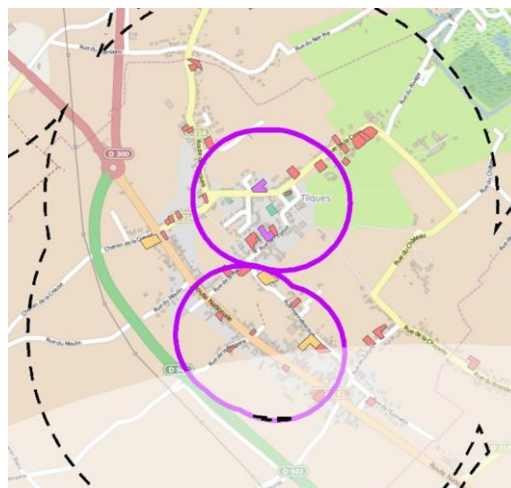
- Le centre bourg
- Le hameau de Zudrove
- Le coudou
- Les constructions situées le long de la RD943

Seul le secteur du Coudou se situe en dehors du rayon de 1km et ne pourra recevoir qu'une urbanisation limitée (dents creuses).

Les constructions situées le long de la RD943 et sur le hameau de Zudrove pourront recevoir une urbanisation maîtrisée (dents creuses, sites de densification).

Tilques

La commune de Tilques est marquée par la présence de 2 centre bourgs, l'un situé le long de la RD943, l'autre au centre du village. Ainsi deux rayons de 300 mètres sont identifiés. La commune comptera donc 2 secteurs de développement prioritaire.



Salperwick

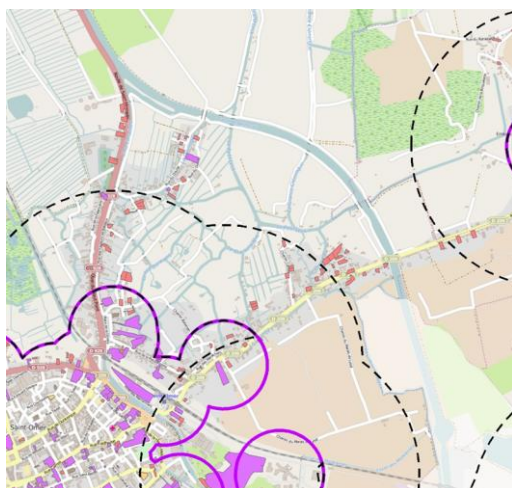


2 entités urbaines sont identifiées:

- Le centre bourg
- La rue du Brandevert

La rue du Brandevert est incluse dans le rayon de 1km pourra recevoir une urbanisation maîtrisée.

Saint-Omer faubourgs

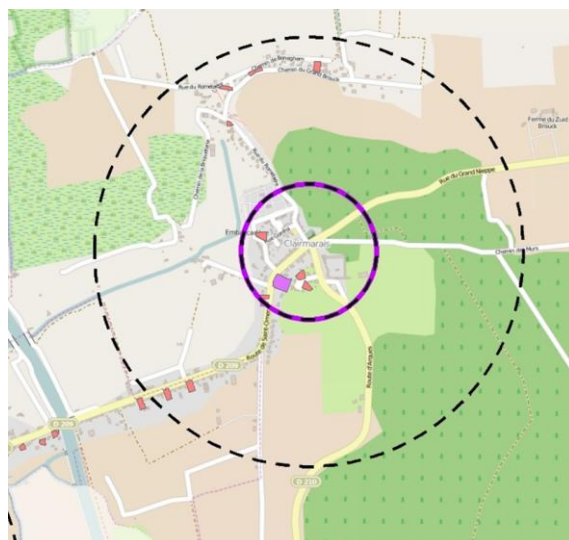


Sur Saint-Omer la cartographie ci-joint permet d'identifier les rayons de 300m et de 1km afin de déterminer les secteurs de développement prioritaires.

Clairmarais

La commune se compose d'une seule entité : le centre bourg.

La cartographie ci-joint permet d'identifier le rayon de 300 mètres où le renforcement de l'urbanisation est prioritaire et le rayon des 1 kilomètre avec une urbanisation limitée.



d) La plaine entre Flandres et Lys

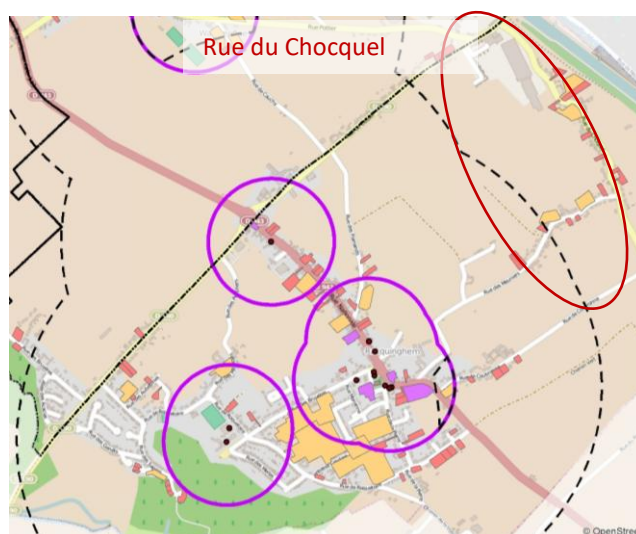
Racquingham

3 entités urbaines sont identifiées :

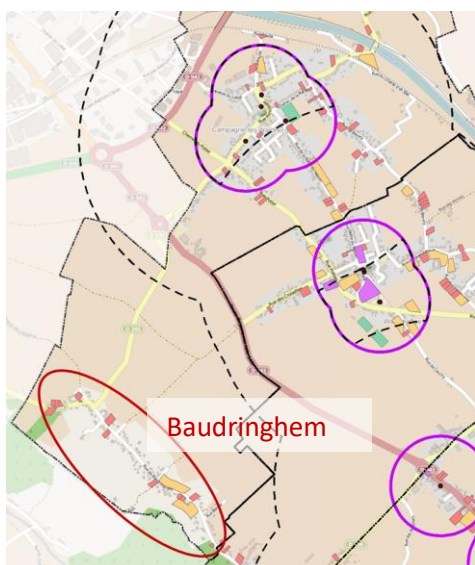
- le centre bourg,
- la rue du Choquel
- Baudringhem.

Concernant la rue du Choquel, il est précisé que bien que cette entité regroupe largement plus de 50 habitations, elle se situe en dehors du rayon de 1km par rapport au centre. L'urbanisation sur ce secteur devra donc être limitée au comblement des dents creuses.

Le secteur de Baudringhem se situe quant à lui dans le rayon de 1 km par rapport au centre bourg. Une urbanisation limitée est donc possible avec en priorité le comblement des dents creuses.



Campagne-lès-Wardrecques



2 entités urbaines sont identifiées :

- le centre bourg
- Baudringhem.

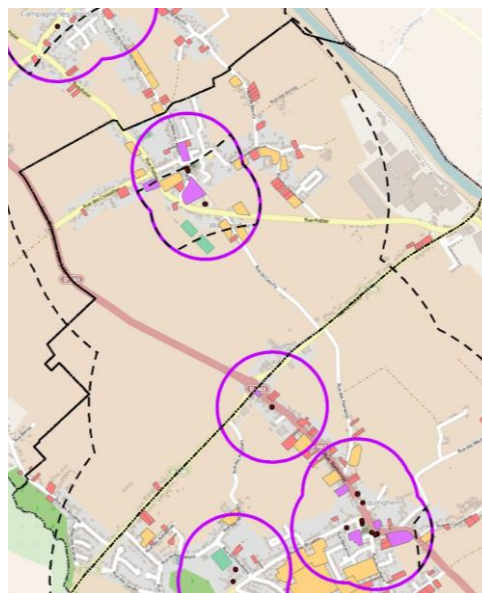
Le hameau de Baudringhem se situe en dehors du rayon de 1km et devra donc recevoir une urbanisation limitée.

Wardrecques

3 entités sont identifiées :

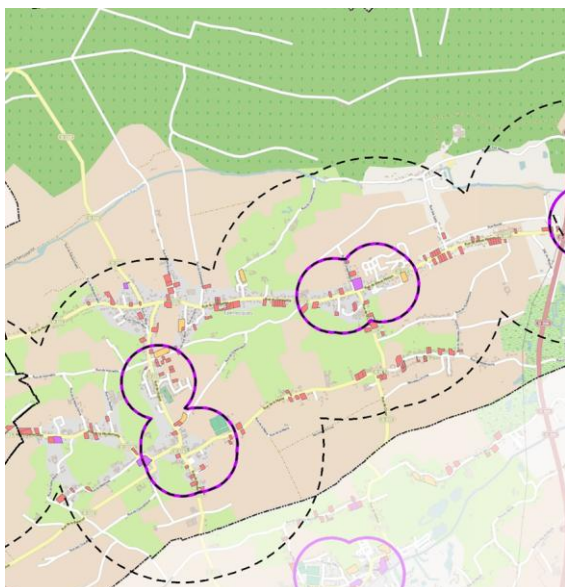
- le centre bourg,
- les constructions situées le long de la RD190 en limite de Racquinghem,
- Baudringhem en limite d'Heuringhem.

Le secteur prioritaire de développement est localisé au niveau du centre bourg, les 2 autres entités sont incluses dans le rayon de 1 km du centre et pourront donc recevoir une urbanisation maîtrisée (dents creuses, sites de densification, renouvellement).



e) Les plateaux et collines de l'Artois

Eperlecques



Cette partie du territoire d'Eperlecques présente 2 centralités, l'une u niveau du centre bourg, l'autre au niveau du hameau de Gandspette.

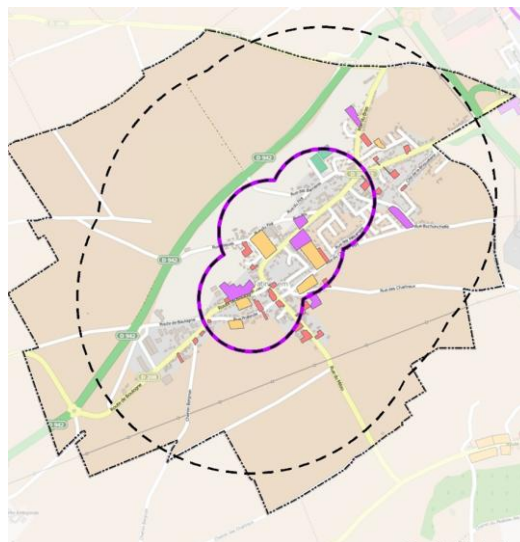
Les 6 autres entités urbaines identifiées sur le territoire sont intégrées dans le rayon de 1 km par rapport aux éléments de centralité.

Seul le secteur des Sars, en direction de la forêt correspond à de l'habitat isolé à ne pas renforcer. Ce secteur est de plus concerné par le périmètre de protection MH autour du Blockhaus d'Eperlecques.

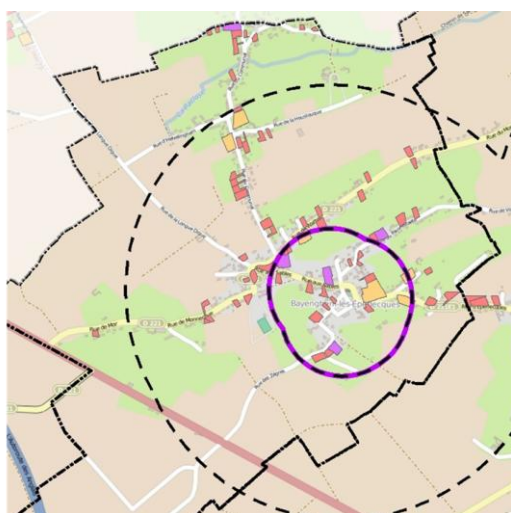
Tatinghem

La commune de Tatinghem se compose d'une seule entité urbaine.

Le rayon de 300 mètres autour du centre bourg permet d'identifier le secteur de développement prioritaire.



Bayenghem-lès-Eperlecques



La commune de Bayenghem-lès-Eperlecques se compose d'une seule entité urbaine.

Le rayon de 300 mètres autour du centre bourg permet d'identifier le secteur de développement prioritaire.

Mentque-Nortbécourt

4 entités urbaines sont identifiées

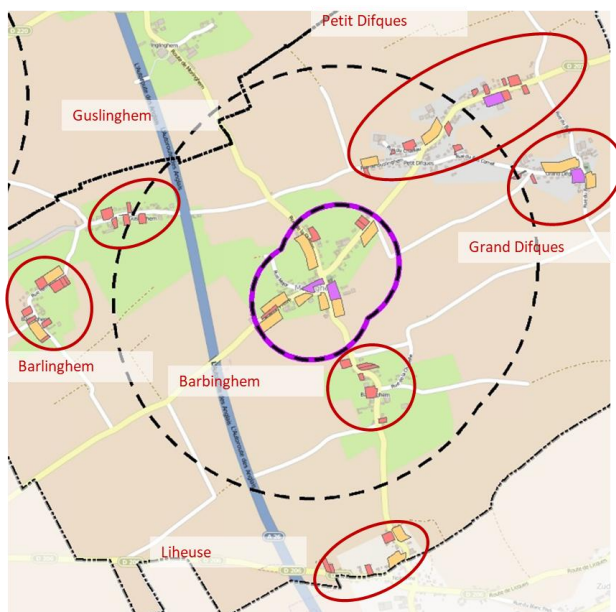
- Mentque
- Nortbécourt
- Le hameau d'Inglinghem
- Le hameau de la wattine

Le hameau d'Inglinghem compte moins de 50 logements et se situe en dehors du rayon de 1km. Il ne pourra donc pas y avoir de renforcement de l'urbanisation sur ce secteur.

Le hameau de la Wattine, qui se situe à cheval sur les communes de Mentque-Nortbécourt et Acquin qui dépend de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres, compte plus de 50 logements mais se situe en dehors du rayon de 1km sur la partie appartenant au territoire de Mentque-Nortbécourt. Il pourra donc recevoir une urbanisation limitée.



Moringhem



7 entités urbaines sont recensées

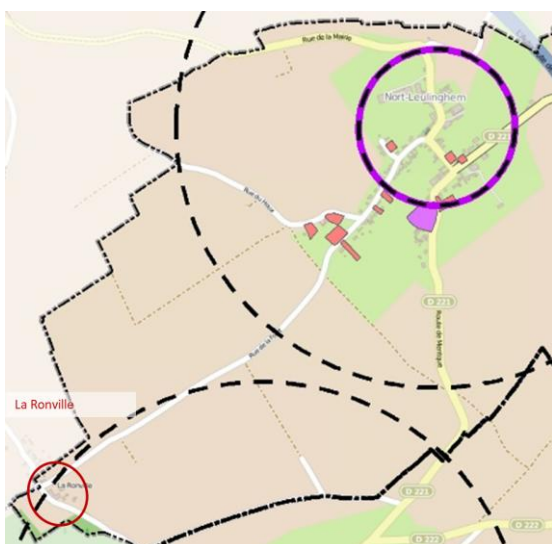
- Le centre bourg
- Petit difques
- Grand Difques
- Guslinghem
- Barlinghem
- Barbinghem
- Liheuse

Seuls les hameaux de Petit Difques et Barbinghem remplissent les critères qui permettront un développement urbain maîtrisé sur ces secteurs.

Le hameau de Liheuse qui se situe à cheval sur les communes de Moringhem et Zudausques compte au total plus de 50 logements mais se situe en dehors du rayon de 1km.

Une urbanisation limitée de ce secteur sera donc possible.

Nort-Leulinghem



La commune se compose de 2 entités bâties :

- Le centre bourg,
- La Ronville

Le hameau de la Ronville sera repris en habitat isolé avec un confortement possible de l'existant.

III. 3. La définition des notions

Ces notions ont été développées dans le cadre de la déclinaison du PADD sur les entités paysagères seront régulièrement utilisées notamment dans le cadre de la traduction réglementaire du PLUI.

Il s'agira de notions communes qui seront appliquées de manière identique sur l'ensemble du territoire.

III. 3. 1. La notion de dent creuse

- Parcelle ou groupe de parcelles non construites entourées par des terrains bâtis/constructions existantes
- Disposant d'une façade sur la voie publique de maximum 50 mètres environ

Principe de constructibilité dans les centres-bourgs et les hameaux situés dans un rayon de 1 km par rapport au centre-bourg et/ou de plus de 50 habitations **et** sous réserve de l'absence d'enjeux agricoles ou environnementaux particuliers.

III. 3. 2. La notion de site de densification

- Parcelle ou groupe de parcelles non construites entourées de constructions existantes
- Disposant d'une façade sur la voie publique supérieure à 50 mètres environ et inférieure à environ 100 m.

Principe de constructibilité, sous forme d'opération d'ensemble avec obligation de réaliser un minimum de logements, dans les centres-bourgs dans un rayon de 300 m en priorité, **et** en l'absence d'enjeux agricoles, paysagers ou environnementaux.

III. 3. 3. Les notions de coupure urbaine et de limite d'agglomération

- Espaces agricoles ou naturels qui ont vocation à maintenir des espaces de respiration contribuant aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettant le maintien d'un paysage naturel et rural caractéristique
- Permettent d'éviter la jonction entre entités urbaines, le développement linéaire
- Permettent de privilégier la densification du tissu urbain existant et la préservation de la forme, de l'enveloppe du bourg
- En milieu urbain : les coupures ou coulées vertes permettent une aération et une structuration du bâti, elles peuvent remplir des fonctions récréatives ou contribuer à la présence agricole.

La problématique des vis-à-vis a également fait l'objet d'une étude particulière. Le schéma ci-dessous reprend les principes de définition des limites d'urbanisation qui sont appliquées dans le cadre du PLUi. Les limites d'urbanisation sont fixées aux dernières constructions existantes le long des voies, hormis dans les cas où des autorisations d'urbanisme ont déjà été accordées.



Limite définie par la dernière habitation



Limite définie par la dernière habitation
Vis-à-vis non repris

Habitat isolé / maintien de la coupure urbaine

III. 4. Résumé des principes de développement urbain

Dans un rayon de 300 m par rapport au bourg-centre : **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 kilomètre : **urbanisation maîtrisée** dans l'enveloppe urbaine (renouvellement, comblement des dents creuses, éventuellement sites de densification)

Pour les hameaux de plus de 50 logements au-delà du rayon de 1 kilomètre : **urbanisation limitée** (comblement des dents creuses en priorité et exceptionnellement sites de densification et de renouvellement mais au détriment du renforcement du bourg centre).

Il s'agit ici de principes généraux. En effet ces principes sont à chaque fois à mettre en lien avec les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux qui sont identifiés sur le territoire.

En dehors de ces 3 cas, aucun développement de l'urbanisation ne sera possible. Seules les réhabilitations, extensions limitées et annexes seront autorisées.

I. ESTIMATION DES BESOINS DU TERRITOIRE EN MATIERE DE LOGEMENTS

Au regard des perspectives démographiques validées dans le cadre du PLU, du phénomène de desserrement des ménages, du scénario d'évolution du taux de résidences secondaires, et des logements vacants, il sera nécessaire de réaliser environ 6200 logements supplémentaires d'ici une quinzaine d'années.

A ce titre et afin de répondre aux perspectives démographiques, l'agglomération valide, au titre du PLUI, un objectif de production d'environ 419 logements par an. Dans le cadre de la construction du projet, cet objectif est considéré comme le rythme annuel moyen de constructions à envisager pour une quinzaine d'années à partir de l'approbation du PLUI.

L'analyse ci-dessous repose sur les données Insee de 2011, seules données disponibles au moment de la construction du projet de territoire. Ces chiffres constituent la base du projet de territoire. Ils ont été validés par l'ensemble des élus et par les partenaires lors de l'élaboration du Projet d'aménagement et de Développement Durables.

I. 1. Prospective démographique

I. 1. 1. Les hypothèses démographiques

Afin de réfléchir à l'évolution démographique du territoire sur la période 2015-2030, plusieurs hypothèses ont été envisagées :

- Le modèle INSEE/OMPHALE

Ce scénario se base sur l'hypothèse d'une accélération du déclin démographique de l'Agglomération d'ici 2030, combiné à un renforcement du déficit du solde migratoire. Il prévoit donc une perte de 9000 habitants sur l'ensemble du territoire.

- Le modèle fil de l'eau

Ce scénario se base sur une poursuite des tendances actuelles, avec un maintien du déficit migratoire et de l'érosion démographique du pôle urbain.

Ce scénario engendre une légère baisse de population (*- 650 habitants d'ici 2030*)

- L'hypothèse d'un maintien de la population à son niveau de 2011

Ce scénario prévoit un maintien de la population communautaire à 70 752 habitants en 2030. Il nécessite une légère inflexion du déficit migratoire et le maintien de la natalité en attirant principalement de jeunes ménages/ familles.

Il nécessite en outre d'améliorer l'attractivité résidentielle du territoire, particulièrement à destination des familles

- L'hypothèse d'un regain démographique

Ce scénario prévoit un accroissement de la population à 73 600 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse sollicite une forte réduction du déficit migratoire et le maintien de la natalité. Il prévoit de renforcer significativement l'attractivité résidentielle auprès de l'ensemble des catégories de population,

Le tableau ci-dessous reprend de façon synthétique les spécificités de chacun des scénarios et permet de les comparer.

	> modèle INSEE / OMPHALE	> Modèle fil de l'eau	> Maintien de la population à son niveau de 2011	> Regain démographique
Population 2030	61 495 habitants	70 071 habitants	70 752 habitants	73 600 habitants
Tendance démographique	 - 9 200 habitants	 - 650 habitants	 + 0 habitant	 + 2 800 habitants
Attractivité résidentielle	- -	-	+	++
Description	Dégradation de la situation actuelle : détérioration du déficit migratoire liée au renforcement de la périurbanisation, à un vieillissement accéléré de la population, à la diminution de l'emploi,	Poursuite de la tendance actuelle : maintien du déficit migratoire (mutation économique, périurbanisation, ...) / maintien d'un solde naturel positif	Amélioration des tendances : Déficit migratoire qui se résorbe : retour au centre, maintien de l'emploi, attractivité du territoire pour les jeunes ménages qui permet le maintien de l'excédant naturel	Amélioration sensible de l'attractivité résidentielle Réduction significative du déficit migratoire : création d'emploi, valorisation du cadre de vie, Attractivité vis-à-vis des territoires régionaux

Les modèles INSEE et fil de l'eau constituent des hypothèses non volontaristes et contradictoires avec les objectifs de renforcement de l'attractivité territoriale. Ces scénarios traduisent une poursuite voire une accélération des tendances sans prendre en compte les capacités de valorisation des atouts de la communauté d'agglomération permettant de résorber son déficit migratoire.

En outre les évolutions observées au cours des dix dernières années ne corroborent pas les projections du modèle OMPHALE.

Les hypothèses maintien de la population et regain démographiques peuvent au contraire être considérées comme des hypothèses volontaristes qui envisagent l'inflexion des tendances démographiques actuelles, notamment la réduction du déficit migratoire de l'agglomération. Ces scénarios nécessitent le renforcement des politiques publiques permettant de soutenir l'attractivité résidentielle de la communauté d'agglomération : *Typologies de logements adaptés, emplois, mobilité – connexion aux espaces métropolitains, valorisation du cadre de vie, ...*

I. 1. 2. Les perspectives validées dans le cadre du PLUi

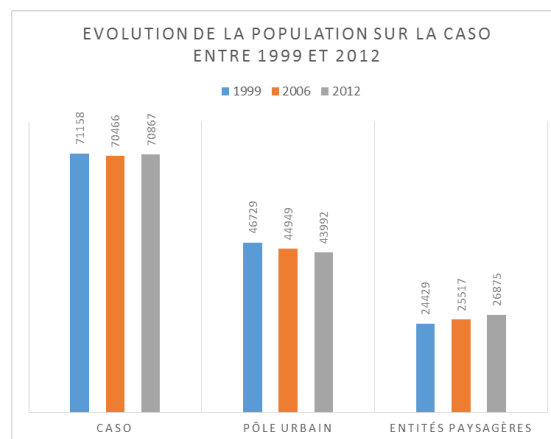
Entre 1999 et 2012, la CASO a connu une perte de population. Cette évolution démographique négative du territoire s'explique par une érosion démographique constatée depuis 1999 sur le pôle urbain alors que les entités paysagères gagnent de la population.

Face à ce constat, les élus du territoire ont souhaité inverser la tendance.

Ils ont ainsi validé une hypothèse de croissance démographique volontariste.

Le scénario retenu prévoit ainsi un regain démographique ambitieux à échéance du PLUi. Le PLUi intègre ainsi une augmentation de population de **2800 habitants à échéance 2030**, ce qui permettra au territoire de dépasser les 73 000 habitants.

Le PLUi prévoit ainsi le renforcement des politiques publiques permettant de renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération : typologies de logements adaptés, emploi, mobilité, valorisation du



cadre de vie...

Il convient en outre de noter que le Pays de Saint-Omer est l'un des seuls secteurs du territoire à avoir une évolution positive, selon les dernières données Insee. Cette évolution est en lien avec l'évolution du tissu économique.

I. 1. 3. Les hypothèses de répartition

Une fois le scénario de croissance démographique validé sur l'ensemble du territoire, il a fallu réfléchir au mode de répartition sur le territoire et donc aux perspectives de développement de chaque entité.

Ainsi deux principes généraux ont été mis en avant :

- Favoriser la redynamisation démographique du pôle urbain

Ce principe implique d'encourager le regain démographique du pôle urbain et de soutenir l'attractivité territoriale au sein du maillage régional : lien ville / nature – maintien des fonctions de centralité – mobilité ...

Le regain démographique du pôle urbain 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



- Garantir le maintien de la population des différentes entités paysagères

Ce principe implique d'assurer à minima d'ici 2030 le maintien du nombre actuels d'habitants au sein de chaque entité en valorisant le potentiel et les ressources intrinsèques de chaque sous-ensemble

Deux scénarios ont ainsi été étudiés :

Scénario 1 : le maintien du poids démographique actuel de chaque entité

Ce scénario prévoyait :

- Le maintien le poids démographique du pôle urbain et de chaque entité à son niveau de 2011
- Un rythme d'évolution de la population homogène sur l'ensemble de l'agglomération

Entités	Part de la population
Pôle urbain	62,3
Entités paysagères	37,7

Scénario 2 : Un développement plus soutenu au sein du pôle urbain

Le scénario 2 prévoyait :

- De compenser l'érosion démographique observée sur le pôle urbain depuis 1999
- Un renforcement de l'attractivité du Pôle Urbain de Saint-Omer afin de conforter sa position au sein du maillage régional
- Un rythme de développement démographique légèrement supérieure sur le pôle urbain que sur les autres entités paysagères.

Le scénario retenu dans le cadre du PLUi s'appuie 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).

Le projet prévoit donc une croissance de population d'environ 2800 habitants répartis comme suit :

- **2150 habitants sur le pôle urbain**
- **725 habitants au sein des entités paysagères**

I. 1. 4. La prise en compte du desserrement des ménages

Afin de déterminer les besoins en logements du territoire, il convient de prendre en compte l'évolution du nombre de ménages.

Le desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par logements) a un impact important sur le lien entre le nombre de logements et le nombre d'habitants. La diminution du taux d'occupation des logements risque de se poursuivre en raison du vieillissement progressif de la population. Ce phénomène est national et encore plus marqué dans les milieux ruraux.

Afin de prendre en compte ce phénomène, la prospective doit prendre en compte l'estimatif du taux d'occupation à échéance du document d'urbanisme (sous 15 ans).

La baisse du taux d'occupation et le desserrement des ménages impliquent d'accueillir plus de logements pour maintenir la population actuelle. Aussi, la politique affichée est d'affirmer l'accueil de familles, en adaptant notamment les logements et en permettant un turn-over sur les petits logements et un parcours résidentiel facilité.

Le scénario retenu intègre une évolution différenciée du nombre de ménages entre le pôle urbain et les différentes entités paysagères.

- La mise en œuvre de stratégies de développement différenciées adaptées à chaque entité laisse supposer une évolution contrastée de la taille des ménages entre le pôle urbain et le reste du territoire
- Le pôle urbain conserverait des ménages plus petits que sur le reste du territoire. Une moyenne de **2 personnes** par ménage semble probable. Ce taux est aujourd'hui déjà inférieur sur Saint-Omer. De la même manière sur Longuenesse ou Saint-Martin, le phénomène de vieillissement est important.
- Sur le reste des entités paysagères on peut supposer une réduction de la taille actuelle des ménages en lien avec le vieillissement projeté de la population. Néanmoins, la taille moyenne resterait probablement supérieure au pôle urbain (**2,25 personnes** par ménage), c'est ce que prévoit notamment le futur SCOT.

Entité	Population 2030	Nombre ménages 2030	Évolution 2011 - 2030
Pôle urbain	45 852	22 296	+ 3 328
Entités paysagères	27 747	12 332	+ 2 328

I.2. Les besoins en logements

I. 2. 1. La méthodologie de répartition des besoins

Afin de permettre la croissance de population validée dans le cadre du projet de territoire, soit une croissance de population de 2800 habitants dans le cadre du PLUi, il est nécessaire de produire de nouveaux logements sur le territoire.

Afin de déterminer les nouveaux besoins en logements, différents éléments ont été pris en compte :

a) La prise en compte du point mort

Il s'agit du nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population. L'analyse du point mort se base sur 3 critères :

- Le renouvellement du parc

Le phénomène de renouvellement urbain doit être pris en compte. Ce phénomène correspond à la démolition d'habitat (destruction d'habitat vétuste, regroupement de plusieurs logements en 1 seul, changement d'usage, démolition pour réalisation d'infrastructures, d'équipements...).

Le taux de renouvellement du parc est fixé à 1% au sein du pôle urbain et à 1,4% au sein des autres communes.

- La fluidité du parc

La fluidité du parc s'analyse au travers de 2 indices :

- l'évolution du taux de vacance
- l'évolution du taux de résidences secondaires.

Le projet de territoire s'appuie sur un maintien du taux de vacance. Celui-ci s'établit à :

- 7% sur le pôle urbain,
- 4,7% sur les autres communes.

Le pôle urbain est en effet plus confronté au phénomène de vacance que les communes rurales. Des politiques sont engagées par la CAPSO pour réduire ce phénomène (OPAH-RU, quartier Politique de la Ville...). Toutefois les effets de ces politiques ne se verront pas à court terme. L'objectif est aujourd'hui surtout de freiner la tendance.

Pour rappel, le taux de vacance de l'agglomération s'élevait à 7,5% en 2014. Le taux de 7% correspond à la moyenne en Nord Pas-de-Calais.

De la même manière, le projet intègre un maintien du taux de résidences secondaires :

- 0,7% dans le pôle urbain,
- 5% sur les autres communes.

- Le phénomène de desserrement des ménages

Il correspond au nombre de logements nécessaires pour répondre à la diminution de la taille des ménages.

Comme vu précédemment, il est établi à 2 personnes par ménage au sein du pôle urbain et à 2,25 personnes par ménage au sein des autres communes.

b) Le rattrapage des besoins non satisfaits

Il s'agit de compenser la carence de production en logements en 2011-2012 et 2013.

c) Le regain démographique

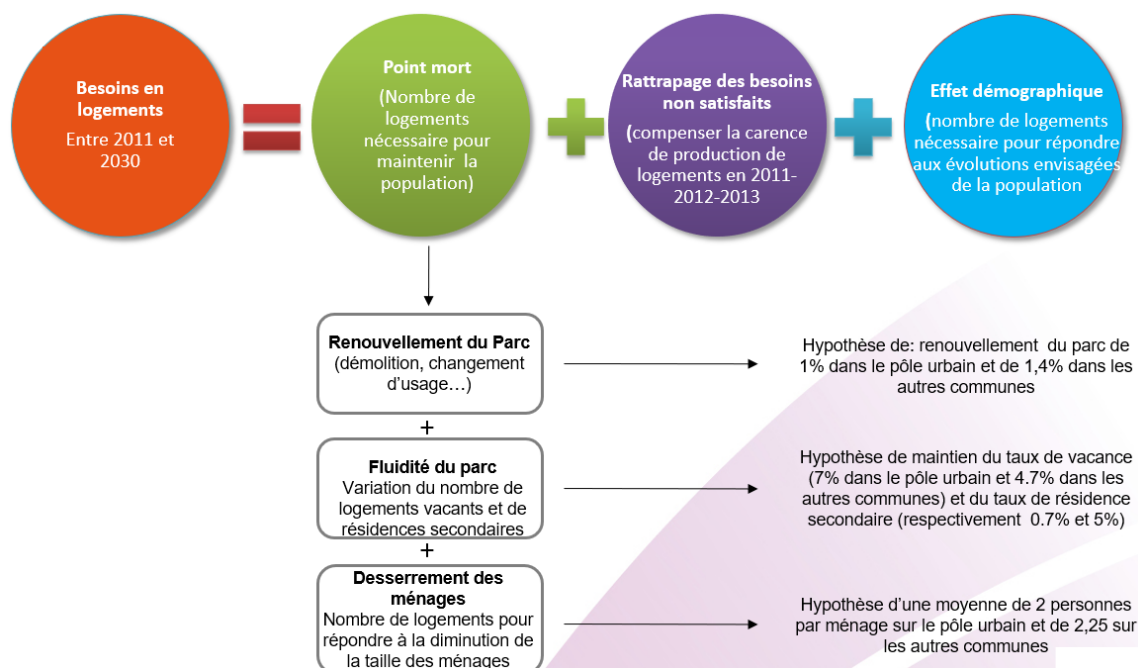
Il s'agit du nombre de logements nécessaires pour répondre aux évolutions de population envisagées. Le projet prévoit une croissance d'environ 2800 habitants dans le cadre du PLUi.

Cette croissance devra se répartir de la manière suivante :

- Environ 2/3 sur le pôle urbain, soit 2150 habitants
- Environ 1/3 au sein des entités paysagères, soit 725 habitants.

La combinaison de ces différents indices permet d'obtenir les besoins en logements sur l'ensemble du territoire.

Le schéma ci-dessous reprend de façon synthétique la méthodologie qui a été utilisée pour la définition des besoins.



I. 2. 2. Les besoins en logements à échéance du PLUi

En l'espèce, le tableau ci-dessous reprend le calcul des besoins entre 2011 et 2030 sur le territoire en tenant compte du point mort, du rattrapage des besoins non satisfaits et de l'objectif de croissance démographique.

CASO	Besoins en logements Entre 2011 et 2030	Point mort	Rattrapage des besoins non satisfaits	Effet démographique
CASO	7854	6189	290	1375
Pôle urbain	5105	4047	180	878
Entités paysagères	2749	2142	110	497

Sur le territoire, ce sont environ 6283 logements qui sont à construire sur le territoire du pôle territorial de Longuenesse pour répondre aux besoins identifiés, ce qui correspond à environ 419 logements par an.

I.3. Répartition des besoins en logements à l'échelle des entités

I.3.1. Les entités paysagères

La répartition du nombre de logements à produire par entité paysagère est proportionnelle au poids démographique que représente chacune d'elle au sein de la CASO (hors pôle urbain).

Le tableau suivant permet de voir le poids démographique de chaque entité paysagère et ainsi les besoins en logements qui en découlent.

Entités	population	Poids relatif	Nombre de logements pas 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

Ensuite, la répartition du nombre de logements à produire par commune est également proportionnelle au poids démographique que représente chacune d'elle au sein de l'entité.

L'objectif de production de logements doit 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 les objectifs chiffrés sont comparables aux objectifs inscrits dans le PLH de 2012, et s'inscrit donc dans une certaine continuité.

Par ailleurs, le nombre de logements construits dans les communes lors des 3 dernières années permet également de confirmer cette cohérence.

a) La Vallée de l'Aa

Le tableau ci-dessous représente le poids démographique de chaque commune au sein de l'entité et le nombre de logements qui en découle.

Entité « Vallée de l'Aa »	population	Poids relatif	Nombre de logements pas entité
Wizernes	3 304	53,71 %	281 (entre 280 et 285)
Helfaut	1 596	25,95 %	136 (entre 135 et 140)
Hallines	1251	20,34 %	106 (entre 105 et 110)

Le tableau ci-dessous permet d'établir par commune un comparatif entre les besoins identifiés dans le cadre du PLUi, les besoins affichés au PLH et la production de logements constatée ces dernières années.

Entité « Vallée de l'Aa »	Nb de logements/an	PLH	Production de logements constatée (approximative)
Hallines	6 à 7	5	1 à 3
Helfaut	8 à 9	6 à 7	8 à 13
Wizernes	18 à 19	17	10 à 15

b) La Vallée de la Hem

Le tableau ci-dessous représente le poids démographique de chaque commune au sein de l'entité et le nombre de logements qui en découle.

Entité « Vallée de la Hem »	population	Poids relatif	Nombre de logements par entité
Nordausques	1018	33,66 %	86 (entre 85 et 90)
Tournehem	1416	46,83 %	119 (entre 115 et 120)
Zouafques	590	19,51 %	49 (entre 45 et 50)

Le tableau ci-dessous permet d'établir par commune un comparatif entre les besoins identifiés dans le cadre du PLUi, les besoins affichés au PLH et la production de logements constatée ces dernières années.

Entité « Vallée de la Hem »	Nb de logements/an	PLH	Production de logements constatée (approximative)
Nordausques	5 à 6	3 à 5	10 à 20
Tournehem	7 à 8	2 à 5	5 à 15
Zouafques	3 à 4	2	2 à 4

c) Plateaux et Collines de l'Artois

Le tableau ci-dessous représente le poids démographique de chaque commune au sein de l'entité et le nombre de logements qui en découle.

Entité « Plateaux et collines de l'Artois»	population	Poids relatif	Nombre de logements par commune (échéance 2030)
Eperlecques	2594 (/3287)	39,23 %	219 (entre 215 et 220)
Tatinghem	1756	26,55 %	149 (entre 145 et 150)
Bayenghem-les-Eperlecques	952	14,40 %	81 (entre 80 et 85)
Mentque-Nortbécourt	609	9,21 %	51 (entre 50 et 55)
Moringhem	501	7,58 %	42 (entre 40 et 45)
Nort-Leulinghem	201	3,04 %	17 (entre 15 et 20)

Le tableau ci-dessous permet d'établir par commune un comparatif entre les besoins identifiés dans le cadre du PLUi, les besoins affichés au PLH et la production de logements constatée ces dernières années.

Entité « Plateaux et collines de l'Artois»	Nb de logements/an	PLH	Production de logements constatée (approximative)
Eperlecques	14 à 14	21	20 à 50
Tatinghem	9 à 10	8	5 à 10
Bayenghem-les-Eperlecques	5 à 6	3	5 à 10
Mentque-Nortbécourt	3 à 4	2	1 à 5
Moringhem	2 à 3	3	1 à 5
Nort-Leulinghem	1 à 2	1	?

d) Marais Audomarois

Le tableau ci-dessous représente le poids démographique de chaque commune au sein de l'entité et le nombre de logements qui en découle.

Entité « Marais audomarois »	Population	Poids relatif	Nombre de logements par entité
Eperlecques « Bleue-Maison »	1018 (/3287)	8,49 %	59 (entre 55 et 60)
Houlle	1017	12,47 %	86 (entre 85 et 90)
Moulle	1040	12,75 %	88 (entre 85 et 90)
Serques	1140	13,97 %	96 (entre 95 et 100)
Tilques	1109	13,59 %	94 (entre 90 et 95)
Salperwick	506	6,20 %	43 (entre 40 et 45)
Saint-Omer « Faubourgs »	2087 (/14 064)	25,58 %	176 (entre 175 et 180)
Clairmarais « Ouest commune »	566 (/621)	6,94 %	48 (entre 45 et 50)

Le tableau ci-dessous permet d'établir par commune un comparatif entre les besoins identifiés dans le cadre du PLUi, les besoins affichés au PLH et la production de logements constatée ces dernières années.

Entité « Marais audomarois »	Nb de logements/an	PLH	Production de logements constatée (approximative)
Eperlecques « Bleue-Maison »	3 à 4	6 à 7 (/21)	-
Houlle	5 à 6	3 à 4	4 à 10
Moulle	5 à 6	3 à 4	6 à 25
Serques	6 à 7	4 à 5	6 à 18
Tilques	6 à 7	3	2 à 8
Salperwick	2 à 3	2 à 3	1 à 3
Saint-Omer « Faubourgs »	11 à 12	7 à 8 (/50)	-
Clairmarais « Ouest commune »	3 à 4	4 à 5 (/4 à 5)	?

e) Plaine entre Flandres et Lys

Le tableau ci-dessous représente le poids démographique de chaque commune au sein de l'entité et le nombre de logements qui en découle.

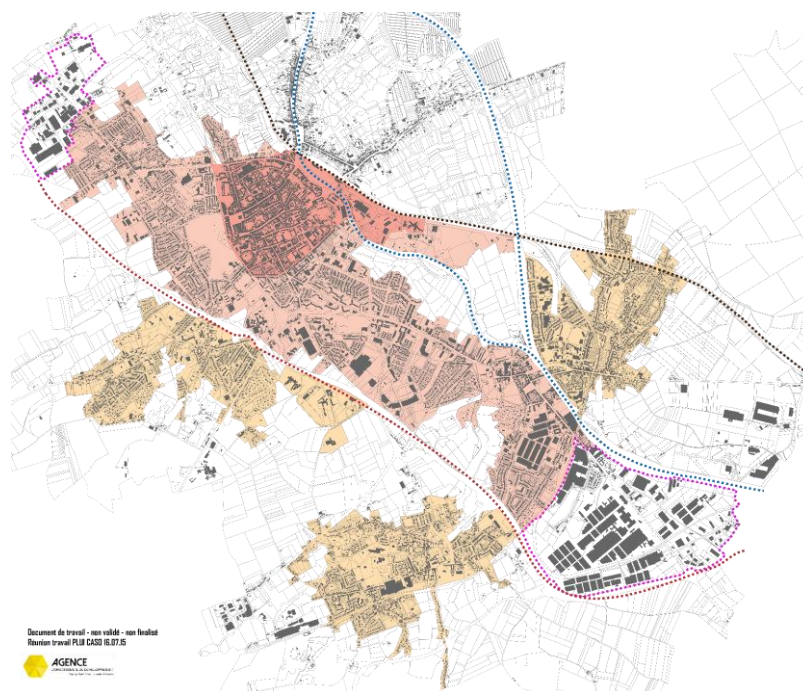
Entité « Plaine entre Flandre et Lys »	population	Poids relatif	Nombre de logements par entité (échéance 2030)
Racquinghem	2329	49,25 %	197 (entre 195 et 200)
Wardrecques	1185	25,06 %	101 (entre 100 et 105)
Campagne-les-Wardrecques	1160	24,53 %	98 (entre 95 et 100)
Clairmarais	55	1,16 %	4 (entre 0 et 5)

Le tableau ci-dessous permet d'établir par commune un comparatif entre les besoins identifiés dans le cadre du PLUi, les besoins affichés au PLH et la production de logements constatée ces dernières années.

Entité « Plaine entre Flandre et Lys »	Nb de logements/an	PLH	Production de logements constatée (approximative)
Racquinghem	13 à 14	-	8 à 15
Wardrecques	6 à 7	5	5 à 15
Campagne-les-Wardrecques	6 à 7	4 à 5	5 à 18
Clairmarais	-	-	-

I. 3. 2. Le pôle urbain

Sur le pôle urbain, comme sur les entités paysagères, la répartition du nombre de logements à produire par entité paysagère est proportionnelle au poids démographique que représente chacune d'elle au sein du pôle urbain.



Comme vu précédemment, le pôle urbain est découpé en 3 entités : l'hypercentre, le secteur central et le péricentre.

Les besoins sur chacun des secteurs dépendent donc du poids démographique de chacune des entités.

	Part de la population du pôle urbain	Besoins en logements à échéance 2030	Besoins annuels en production logements
Hypercentre	26,9%	1035	65 à 70
Secteur central	41,7%	1607	105 à 110
Péricentre	31,5%	1213	80 à 85

I. 4. La prise en compte du foncier mutable

La densification de la trame urbaine constitue une priorité pour répondre aux besoins identifiés dans le cadre du PLUi et ce afin de répondre aux exigences de réduction de consommation des espaces agricoles et naturels. En outre, le comblement des espaces interstitiels permet de renforcer la cohésion urbaine et les continuités bâties. 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.

Un important travail de repérage du potentiel foncier mutable a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le foncier mutable a été décomposé en 3 catégories :

- Les terrains libres qui correspondent à des dents creuses,
- Les opérations groupées ou sites de densification,
- Les opportunités de restructuration (ex : friches).

En outre, a également été analysée l'occupation actuelle de chacune de ces parcelles (activité, agricole, bois, jardin, loisir...).

Cette analyse fine a permis de mettre en évidence un important potentiel de renouvellement/densification au sein de la trame urbaine.
Ce potentiel est ainsi déduit des besoins en production de logements sur l'ensemble du territoire.

Les potentialités de densification/renouvellement urbain pris en compte dans les calculs sont une moyenne entre les fourchettes hautes et basses à laquelle a été appliqué un taux de rétention de 30% (on considère en effet, que sur le nombre de logements potentiels, une proportion d'environ 30% ne sera pas réalisée d'ici à 2030, dans la mesure où les projets sont d'initiative privée...).

I. 4. 1. Les entités paysagères

Les tableaux ci-dessous permettent de comptabiliser le potentiel de densification/renouvellement sur chacune des communes des différentes entités.

Ce potentiel de densification/renouvellement est ainsi décomptés des besoins globaux en production logements.

a) La Vallée de l'Aa

Communes	Besoins production logements	Potentiel densification	Potentiel renouvellement	Urbanisation nouvelle	Besoins fonciers à échéance 2030
Hallines	Entre 105 et 110	Environ 18	0	88	4,88 ha
Helfaut	Entre 135 et 140	environ 62	2	72	4 ha
Wizernes	Entre 280 et 285	Environ 82	39	160	7,2 ha

b) La Vallée de la Hem

Communes	Besoins production logements	Potentiel densification	Potentiel renouvellement	Urbanisation nouvelle	Besoins fonciers à échéance 2030
Nordausques	Entre 85 et 90	Environ 49	1	37	2 ha
Tournehem	Entre 115 et 120	Environ 67	25	27	1,5
Zouafques	Entre 45 et 50	Environ 50	4	-6	0 ha

c) Plateaux et Collines de l'Artois

Communes	Besoins production logements	Potentiel densification	Potentiel renouvellement	Urbanisation nouvelle	Besoins fonciers à échéance 2030
Eperlecques	entre 215 et 220	Environ 117	2	101	Environ 4,6 ha
Tatinghem	entre 145 et 150	Environ 65	20	64	Entre 3,5 ha
Bayenghem-les-Eperlecques	entre 80 et 85	Environ 70	4	8	Environ 0,44 ha
Mentque-Nortbécourt	entre 50 et 55	Environ 51	4	-4	0 ha
Moringhem	entre 40 et 45	Environ 46	13	-17	0 ha
Nort-Leulinghem	entre 15 et 20	Environ 10	9	-2	0 ha

d) Marais Audomarois

Communes	Besoins production logements	Potentiel densification	Potentiel renouvellement	Urbanisation nouvelle	Besoins fonciers à échéance 2030
Eperlecques « Bleue-Maison »	entre 55 et 60	Environ 12	0	47	2,6 ha
Houlle	entre 85 et 90	Environ 41	2	42	Environ 2,3 ha
Moulle	entre 85 et 90	Environ 79	0	9	0,5 ha
Serques	entre 95 et 100	Environ 27	4	65	Environ 3,6 ha
Tilques	entre 90 et 95	Environ 38	4	48	2,66 ha
Salperwick	entre 40 et 45	Environ 30	0	13	0,7 ha
Saint-Omer « Faubourgs »	entre 175 et 180	Environ 106	21	49	2,5 ha
Clairmarais « Ouest commune »	entre 45 et 50	Environ 11	0	37	Environ 2 ha

e) Plaine entre Flandres et Lys

Communes	Besoins production logements	Potentiel densification	Potentiel renouvellement	Urbanisation nouvelle	Besoins fonciers à échéance 2030
Racquingham	entre 195 et 200	Environ 63	5	128	7,1 ha
Wardrecques	entre 100 et 105	environ 53	2	45	2,5 ha
Campagne-les-W.	entre 95 et 100	Environ 44	0	54	3 ha

I. 4. 2. Le pôle urbain

Secteur	Besoins production logements	Potentiel densification	Potentiel Renouvellement	Besoins non satisfaits
Hypercentre	Environ 1035	Entre 113 et 258	Entre 777 et 922	//
Secteur central	Environ 1607	293	361	Environ 900
Péri-centre	Environ 1213	356	95	Environ 700

I. 5. Les densités

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.

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.

Trois types de communes ont ainsi été définis :

- le pôle urbain avec des densités oscillant en moyenne entre 25 et 40 logements à l'hectare
- 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
- les communes rurales avec une densité moyenne de 18 logements à l'hectare.

Ces densités constituent des moyennes et sont adaptées dans le projet de territoire en fonction de la localisation des zones d'urbanisation futures.

Sur le pôle urbain, les densités sont plus importantes dans l'hypercentre et à proximité immédiate, que sur le péricentre (ex Longuenesse et Saint-Martin-lez-Tatinghem).

I.6. Les besoins en logements locatifs aidés

Le PLUi du pôle territorial de Longuenesse ne vaut pas Plan Local de l'habitat. Toutefois une attention particulière a été portée à la programmation logements et notamment aux enjeux de mixité sociale.

L'agglomération de Saint-Omer soutient la production de logements sociaux depuis 2012 mettant en place une subvention intégrant la complexité des opérations (renouvellement urbain, démolition-reconstruction, acquisition-amélioration, ...) et le caractère très social de l'opération. Elle garantit les emprunts des bailleurs pour les opérations qu'elle finance.

La CAPSO abonde également les aides de l'ANAH, favorisant ainsi le conventionnement de logements dans le parc privé et le développement d'une offre sociale supplémentaire dans ses programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG, etc.).

Enjeux et objectifs

- Produire de l'ordre de 1 220 logements locatifs sociaux sur la durée du PLU-I, soit environ 82 logements locatifs sociaux par an.
- Diversifier cette offre afin de répondre aux besoins de la population (typologie, statut, ...)
- Mettre en œuvre une démarche de mutualisation des objectifs de production des logements sociaux à l'échelle de l'agglomération afin de :
 - Favoriser la mixité sociale par une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre afin de participer aux objectifs définis par la Conférence Intercommunale du Logement et notamment dans le Document-cadre d'orientations et la Convention Intercommunale d'Attribution.
 - Moduler la répartition de cette offre nouvelle en fonction des capacités et des spécificités de chaque territoire de l'entité territoriale.
 - Encourager la solidarité intercommunale pour répondre aux besoins identifiés en matière de logements.

Modalités de mise en œuvre

- Inscrire les espaces nécessaires et suffisants pour la production de logements locatifs sociaux dans le règlement et le plan de zonage et mobiliser les outils permettant le développement de l'offre (servitude de mixité sociale, emplacements réservés dits de mixité sociale).
- Définir un pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser dans la production globale qui s'appuie sur les principes suivants :
 - **Atteindre un objectif global minimal de 20% de LLS dans la production nouvelle de logements** tant en renouvellement urbain qu'en extension urbaine.
 - **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, et ce pour permettre un renouvellement de leur parc social existant et répondre à des besoins mesurés supplémentaires. Il s'agit des communes d'Arques et de Longuenesse.

Une exception, la ville centre de Saint-Omer qui accueille à la fois un parc HLM conséquent et un parc locatif privé dont la vocation sociale impose un objectif plus modeste de 20%.

- **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 de 30% (env.) de logements locatifs sociaux dans leur production globale de logements sera fixé. Il s'agit des communes de Blendecques et de Saint-Martin-Lez-Tatinghem.
- **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. Il s'agit des communes d'Eperlecques et Wizernes.
- **Pour les communes appartenant à des entités « rurales » ou « urbaines »**, 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 » dans le PADD du PLU.

Entités paysagères et communes	Poids de LLS
Nordausques	20%
Tournehem-sur-la-Hem	20%
Zouafques	0%
Vallée de la Hem	15%
Eperlecques	30%
Bayenghem-les-Eperlecques	7%
Mentque-Nortbécourt	
Moringhem	
Nort-Leulinghem	
Plateaux et collines	20%
Clairmarais	15%
Houlle	15%
Moulle	15%
Salperwick	15%
Serques	15%
Tilques	15%
Marais audomarois	15%
Campagne-les-Wardrecques	15%
Wardrecques	15%
Racquingham	25%
Plaine entre Flandre et Lys	20%
Hallines	15%
Helfaut	15%
Wizernes	30%
Vallée de l'Aa	22%
Saint-Omer	20%
Secteur central	28%
Péricentre	25%
Pôle urbain	25%
Besoins en LLS	20%

- Objectif « mutualisé » :

Définir un objectif de production de logements locatifs sociaux à réaliser par commune, en fonction :

- Des obligations de la loi SRU/Duflot
- De la taille et du niveau d'équipement des communes
- Des principales caractéristiques socio-démographiques des communes
- De la disponibilité des emprises foncières dans l'enveloppe urbaine

- Du taux de LLS préexistants par commune de l'entité territoriale
- Atteindre au minimum les objectifs proposés (le dépassement possible de ces derniers participe à l'atteinte globale des objectifs mutualisés et au renforcement de l'attractivité de l'entité territoriale).
- Moduler si nécessaire cet objectif de production lors de chaque période triennale afin de tenir compte des faisabilités opérationnelles des territoires (opportunités foncières et immobilières).
- Au regard de la taille modeste des communes de l'entité territoriale (80% des communes ont moins de 3500 habitants) privilégier l'atteinte des objectifs par entités paysagères à celle des communes.
- Définir une gouvernance partagée entre l'intercommunalité et les communes afin de suivre, évaluer et adapter cette production mutualisée sous l'égide de la Conférence Intercommunale du Logement.

Type et mode de production

- Privilégier la production de logements locatifs sociaux nouveaux en financement PLUS et PLA-I : soit deux tiers de PLUS et un tiers de PLA-I dans la production totale annuelle de logements locatifs sociaux.
- Privilégier la production directe de logements locatifs sociaux par les bailleurs, le rachat de programmes privés en VEFA restant une possibilité.
- Encourager le développement de l'offre de logements sociaux dans le diffus.
- Développer une offre sociale dans le parc privé en accompagnant le conventionnement (avec ou sans travaux) d'environ 20 logements locatifs privés par an.

Le PLUi intègre donc les objectifs suivants :

- Définir un pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser dans la production globale qui s'appuie sur les principes suivants :
 - **Atteindre un objectif global minimal de 20% de LLS dans la production nouvelle de logements** tant en renouvellement urbain qu'en extension urbaine.
 - **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, et ce pour permettre un renouvellement de leur parc social existant et répondre à des besoins mesurés supplémentaires. Il s'agit des communes d'Arques et de Longuenesse.

Une exception, la ville centre de Saint-Omer qui accueille à la fois un parc HLM conséquent et un parc locatif privé dont la vocation sociale impose un objectif plus modeste de 20%.

 - **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 de 30% (env.) de logements locatifs sociaux dans leur production globale de logements sera fixé. Il s'agit des communes de Blendecques et de Saint-Martin-Lez-Tatinghem.
 - **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. Il s'agit des communes d'Eperlecques et Wizernes.

- **Pour les communes appartenant à des entités « rurales » ou « urbaines »**, 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 » dans le PADD du PLU.

I.7. Les besoins en logements pour personnes âgées

Environ une personne sur cinq dans l'agglomération est âgée de 60 ans et plus (22%). A l'horizon 2030, selon les projections, c'est un habitant sur quatre qui sera âgé de 60 ans et plus. Depuis la fin des années 1990, le nombre de communes dont la proportion de personnes âgées est supérieure ou égale à 20% a significativement augmenté notamment dans le pôle urbain.

Le développement d'une offre attractive, accessible financièrement et concurrentielle aux logements classiques apparaît comme une nécessité pour permettre et faciliter la mobilité résidentielle des personnes âgées et les encourager à quitter des logements sous-occupés. Ceci peut passer par la création de résidences capables de prendre en compte un début de perte d'autonomie, tout en proposant un ensemble de services (sécurisation des logements, animations diverses, menus travaux, ...).

En cas de dépendance, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) restent une forme de réponse, même s'ils semblent connaître une forme de désaveu, lié à un ensemble de facteurs, notamment financier et personnel.

Le développement d'unités spécialisées en vue de l'accueil de personnes âgées souffrant de problèmes cognitifs de type d'Alzheimer et la création de places d'hébergement temporaires en EHPAD (par exemple pour soulager les aidants familiaux ponctuellement) doivent être poursuivis.

Les pratiques

L'agglomération s'engage dans l'adaptation des logements existants ainsi que dans le renforcement de l'offre nouvelle en résidences seniors. Elle a ainsi créé une aide à l'adaptation des logements tant au niveau du parc privé que public.

Elle soutient financièrement les programmes de logements dédiés (type béguinage) réalisés par les bailleurs sociaux à travers les aides en faveur de la production de logements locatifs sociaux.

Enjeux et objectifs

- Poursuivre les actions de maintien dans le logement des personnes âgées (adaptation du logement, accompagnement au maintien à domicile, ...)
- Permettre l'émergence de solutions innovantes pour le logement des personnes âgées encore autonomes.

I.8. Les besoins en logements pour les jeunes ménages

Les niveaux de loyers et les garanties financières demandées aux jeunes actifs et a fortiori aux étudiants ou aux jeunes en formation professionnelle, demeurent les principaux écueils rencontrés dans leur recherche de logement autonome.

Parallèlement, l'offre spécialisée est encore insuffisante voire apparaît quelquefois obsolète ou inconfortable et nécessite l'intervention de la puissance publique. Leur méconnaissance des dispositifs institutionnels favorisant l'obtention d'un logement les conduit à une demande d'un meilleur accompagnement sur le sujet.

La catégorie des primo-actifs reste encore difficile à cerner : l'offre proposée doit répondre à la fois à un public en début de parcours résidentiel et à un public « PDAHLPD » (plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées) beaucoup plus modeste.

Le CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires) est présent sur le territoire et gère une résidence étudiante. Celle-ci accueille également des jeunes en apprentissage.

L'appréciation des besoins en logement est difficile. La complémentarité entre les offres nouvelles et leur répartition sur le territoire reste un enjeu essentiel.

Les solutions logements pour le public des primo-actifs très modestes restent difficiles à trouver : elles interrogent sur les moyens de solvabilisation de ce public, sur le type de logements à développer (résidences sociales, maisons relais, colocation, etc.) ainsi que sur leur accompagnement social le cas échéant.

Les pratiques

L'agglomération de Saint-Omer s'engage pour le logement des jeunes ménages en contribuant à la production d'une offre de logements spécifiques, tant en FJT qu'en logement locatif social.

Les actions entreprises en faveur du développement de l'offre de logements, notamment de petite taille, principalement financées en PLA-I, contribuent également à apporter des solutions.

L'agglomération soutient les associations qui accompagnent les jeunes ménages dans la recherche et l'accès d'un logement (prospection, étude de budget, ...).

Elle a appuyé le déploiement de la GRL (Garantie des Risques Locatifs) afin de sécuriser les propriétaires contre les risques d'impayés et de dégradations de leurs biens par les jeunes de moins de 25 ans sur son territoire

Dans ce contexte, l'effort devra être poursuivi localement sur le développement d'une offre adaptée (accessibilité financière, proximité des sites de formation, des plates-formes d'activités ou des transports en commun) pour les jeunes en formation continue, en alternance, en apprentissage et en entrée dans la vie active.

Un renforcement de l'accompagnement des jeunes et des nouveaux arrivants (information sur les dispositifs d'aide auxquels ils peuvent prétendre) est également à prévoir.

Enjeux et objectifs

- Permettre l'insertion des jeunes en début de parcours résidentiel via le logement,
- Proposer une offre de logements aux jeunes ménages de passage.

I.9. Développer une offre adaptée aux handicaps

L'identification des personnes souffrant de problèmes de santé impactant leur accès ou leur maintien dans un logement est un chantier urgent à engager. Les besoins des personnes souffrant de handicaps lourds sont les mieux cernés. La maison départementale des solidarités estime à environ 7 060 le nombre de personnes bénéficiant de l'APAH (dont 22.5% en GIR 1 et 2) et 7 060 en situation de handicap soit une progression généralisée de plus de 7% entre 2013 et 2015.

Les personnes souffrant de problèmes de santé restent encore trop souvent dans un logement inadapté par manque d'information sur les différentes solutions alternatives qui pourraient leur être proposées et répondre ainsi à leur besoin spécifique.

Les bailleurs sociaux semblent disposer d'une bonne connaissance des besoins des demandeurs souffrant de problèmes de santé, même si des difficultés persistent dans le repérage des personnes ayant des pathologies plus « invisibles » (pathologies psychiatriques, ...), ou qui apparaissent a posteriori et dépassant les compétences propres des bailleurs.

L'offre en logements adaptés est le plus souvent proposée dans les constructions neuves. Cependant, ces logements sont aussi les plus chers et peuvent difficilement bénéficier aux personnes touchant l'allocation pour adultes handicapés (fautes de ressources suffisantes).

Du fait d'une connaissance partielle des besoins, les solutions logements proposées se font le plus souvent au gré des opportunités. Malgré un meilleur repérage et le développement d'une offre adaptée, des demandes de logements spécifiques demeurent parfois sans réponse.

Les pratiques

Le rapprochement des acteurs du médico-social et du logement est un axe majeur de l'action publique. Il s'est notamment concrétisé dans les travaux du réseau CLEODAS qui rassemble l'ensemble des professionnels intéressés.

La signature du contrat local de santé avec l'ARS a identifié la thématique de l'habitat et de la santé comme un axe prioritaire d'actions à travers notamment la lutte contre l'habitat indigne, la qualité de l'air ou l'adaptation des logements à la perte de mobilité.

La politique de maintien à domicile nécessite de développer une offre sanitaire de proximité. Un travail avec les partenaires doit être mené afin de définir le niveau d'accès aux soins et les coopérations à envisager. Les Maisons de Santé Pluri - professionnelles constituent un format de réponse possible.

Les solutions de logements à développer se doivent d'être adaptées aux différents problèmes de santé. La répartition de cette offre est recherchée aussi bien dans le diffus qu'en structure et ce pour tous les types de handicaps.

II. ESTIMATION DES BESOINS DU TERRITOIRE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'axe 3 du projet de territoire concerne le développement économique de l'agglomération.

II. 1. Le développement économique

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 et notamment :

- Permettre l'implantation d'activités au sein du tissu urbain existant,
- Favoriser la transformation des friches présentes sur le territoire,
- Prévoir une offre foncière pour la réalisation de nouvelles zones d'activités répondant aux besoins du territoire.

II. 1. 1. Le potentiel de renouvellement urbain

Dans le cadre du PLUi, un important travail d'identification du foncier mutable a été réalisé, que ce soit pour permettre le développement urbain du territoire mais également dans le cadre de son développement économique.

Comme vu précédemment, le foncier mutable a été décomposé en 3 catégories :

- Les terrains libres qui correspondent à des dents creuses,
- Les opérations groupées ou sites de densification,
- Les opportunités de restructuration (ex : friches).

L'analyse a également permis de mettre en évidence l'occupation actuelle de chacune de ces parcelles (activité, agricole, bois, jardin, loisir...).

Les secteurs identifiés comme opportunité de restructuration pourront permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Toutefois ces disponibilités sont insuffisantes pour répondre aux objectifs du territoire en termes de développement économique. Il a donc été nécessaire de réfléchir au développement des zones d'activités.

II. 1. 2. Les zones d'activités existantes

La cartographie présentée ci-dessous permet de localiser les zones d'activités existantes sur le pôle territorial de Longuenesse dans le cadre des documents d'urbanisme existants.

Ont été retenues comme zones d'activités l'ensemble des zones déclarées d'intérêt communautaire (ZAIC*), ainsi que quelques autres secteurs qui apparaissent en tant que zone d'activité d'après une source externe (site internet ou plan de la commune, CCI, document d'urbanisme, base de données COMMEDI...). *Certains sites industriels, bien que s'étendant sur de grandes emprises, n'ont pas été retenus car ils ne sont occupés que par une seule entreprise (Arc International, papeteries...)*

Le tableau présenté ci-dessous permet d'analyser les surfaces disponibles au sein des zones d'activités existantes.

Aujourd'hui ce sont environ 40 hectares qui sont encore disponibles au sein des zones d'activités existantes.

Libellé de la zone	Type de zone	Type de parcelle	Propriétaire de la parcelle	Surface (ha) de la parcelle
Champ de la Croix	ZAIC	Surface commercialisable	CAPSO	0,98
Château Cambronne	ZAIC	Surface commercialisable	Privé	0,84
Haut-Pont	Zone non communautaire	Surface commercialisable	Commune	0,27
Helfaut	ZAIC	Surface commercialisable	Privé	0,23
Hoquet	Zone non communautaire	Surface commercialisable	Privé	4,7
Ilôt Nord PMAa	ZAIC	Surface commercialisable	CAPSO	10,1
La Malassise	Zone non communautaire	Surface commercialisable	Privé	1,57
Lobel	ZAIC	Surface commercialisable	Privé	4,22
Long Jardin	ZAIC	Surface commercialisable	CAPSO	3,75
Muguet	ZAIC	Surface commercialisable	CAPSO	2,56
PMAa	ZAIC	Surface commercialisable	CAPSO	11,41
Racquingham	Zone non communautaire	Surface commercialisable	Privé	0,86
Tatinghem	ZAIC	Surface commercialisable	Privé	1,93
Total				43,42

Cependant l'analyse met en avant des espaces très morcelés et souvent de très faible emprise. Les disponibilités foncières se trouvent essentiellement au niveau de la PMAa.

Il est en outre à noter que le taux d'occupation des zones d'activités dépasse les 82%.

Le diagnostic réalisé sur le territoire a également permis de mettre en évidence un certain nombre d'éléments :

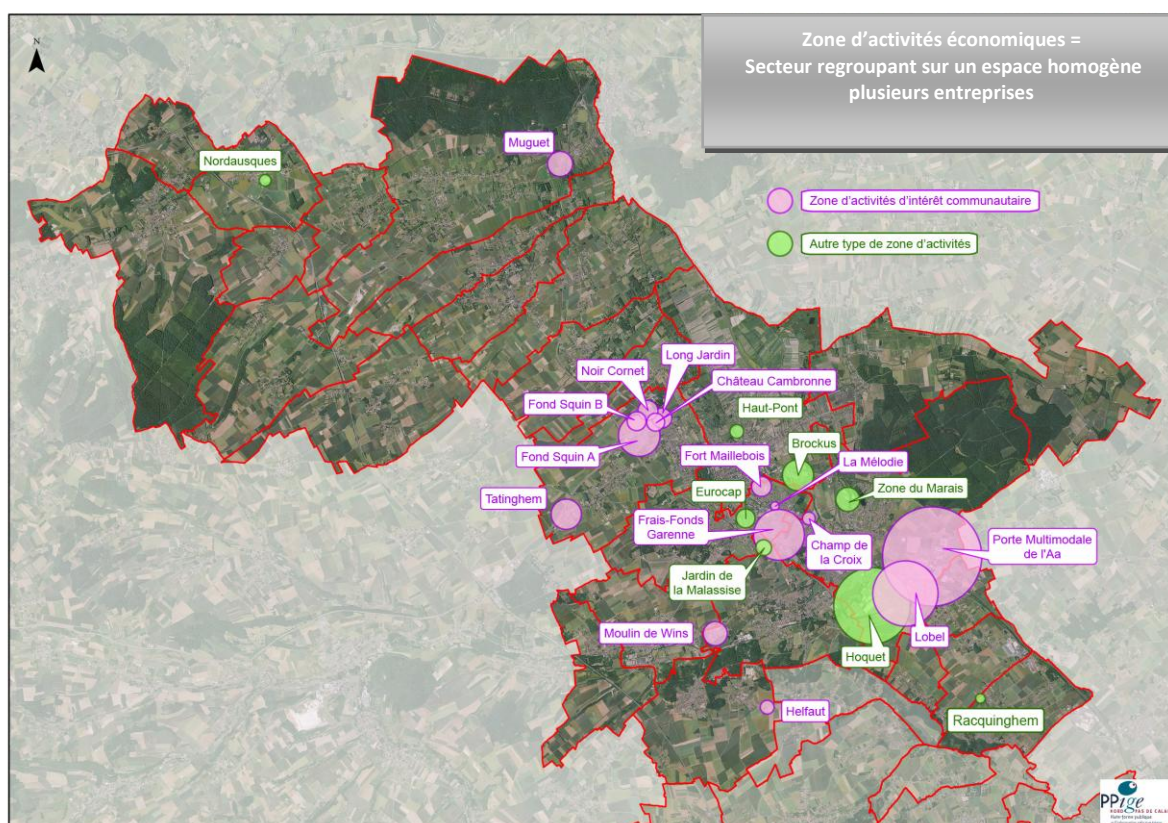
- Sur la période 1990-2000 : peu de nouvelles zones ont été créées. Le développement économique s'est appuyé principalement sur l'extension des zones existantes et sur l'utilisation des espaces disponibles.
- Sur la période 2000-2013 : Deux nouvelles zones ont été créées : la PMAa(168 ha) et les Frais-Fonds Garenne (45 ha). De plus, il y a eu une reconstitution du stock d'espace disponible due notamment à la mobilisation des acteurs du contrat de site.

Evolution des surfaces

	1990 -> 2000	2000 -> 2013
Espace consommé	29 ha soit 3 ha / an	239 ha soit 18 ha / an
<i>dont espace agricole</i>	<i>25 ha</i>	<i>213 ha</i>
Espace utilisé (activité + commun)	+ 59 ha	+ 178 ha

Il est important de rappeler que le SCOT du Pays de Saint-Omer demande de conserver 10 ans de disponibilités foncières pour l'accueil d'investisseurs sur le territoire.

La consommation moyenne annuelle est de 18 hectares par an, soit des besoins dans le cadre du PLUi qui peuvent être estimés à **270 hectares**.

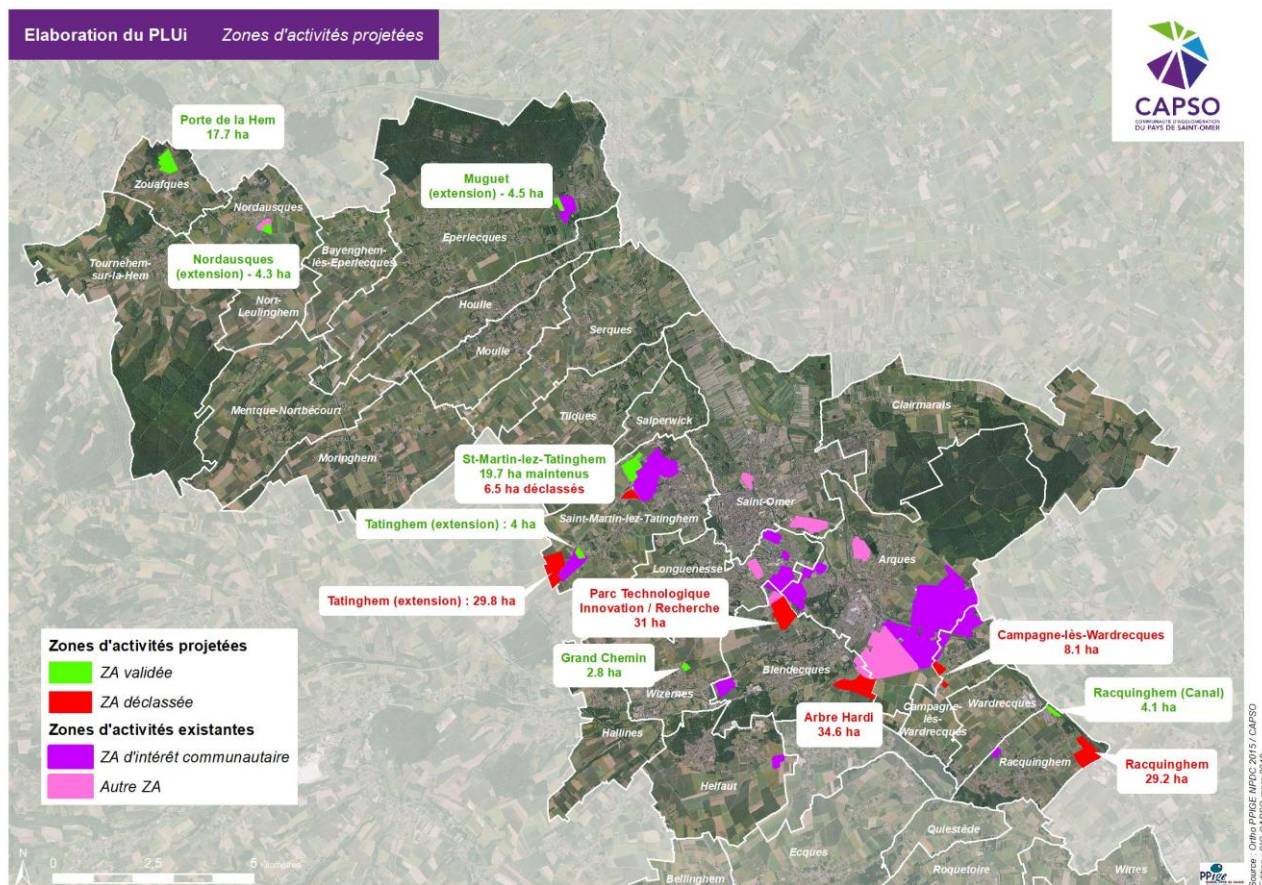


II. 1. 3. Les zones d'activités projetées

La cartographie ci-dessous permet d'identifier les zones d'activités projetées dans le cadre du PLUi.

Plusieurs zones d'activités qui étaient affichées dans les PLU actuels sont déclassées dans le cadre du PLUi.

- 6,5 ha sur St Martin-lez-Tatinghem,
- 29,8 ha sur Tatinghem,
- 31 ha sur Blendecques (Parc Technologie Innovation/ Recherche)
- 34,6 ha sur Blendecques (Arbre Hardi)
- 8,1 ha sur Campagne-lez-Wardrecques
- 29,2 ha sur Racquinghem.



Les nouvelles zones d'activités programmées sont les suivantes :

- La Porte de la Hem, sur Zouafques,
- L'extension de la zone d'activités de Nordausques,
- L'extension de la zone d'activités du Muguet,
- La zone du Grand Chemin à Wizernes,
- Une petite zone d'activités à vocation artisanale sur la commune de Racquinghem.

Ces différents projets représentent une superficie d'environ 57 hectares. Le tableau ci-dessous permet d'analyser la superficie de chacune de ces zones. Il est toutefois à noter qu'une partie de ces zones est classées en zone 2AU et ne seront donc pas urbanisables dès l'approbation du PLUi.

Libellé de la zone	Type de zone	Type de parcelle	Propriétaire de la parcelle	Surface (ha) de la parcelle
Campagne (Projet)	Projet	Espace non aménagé	Privé	1,74
Campagne (Projet)	Projet	Espace non aménagé	Privé +CAPSO	6,2
Muguet (Projet d'extension)	Projet	Espace non aménagé	Privé	4,47
Nordausques (Projet d'extension)	Projet	Espace non aménagé	Privé	4,3
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Projet	Espace non aménagé	Privé, commune, Etat	19,7
Wizernes (Projet)	Projet	Espace non aménagé	CAPSO	2,8
Zouafques (Projet)	Projet	Espace non aménagé	CAPSO	17,7
TOTAL				56,91

Le total des disponibilités foncières à vocation d'activités s'élève donc à 100 hectares alors que les besoins identifiés sont de 270 hectares à échéance du PLUi.

Ces chiffres posent ainsi la question des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire et plus particulièrement pour l'accueil de grosses entreprises qui ont d'importants besoins en foncier.

II. 2. Le commerce

L'agglomération dispose d'une armature commerciale dense. Une étude a été réalisée 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.

Une charte d'Urbanisme Commercial a également été réalisée sur l'agglomération afin de mettre en œuvre une politique permettant d'apporter des mesures de soutien au commerce de proximité en centres villes, centres bourgs et communes rurales.

Le projet de territoire a donc 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.

De ce fait, il est prévu un gel de toute nouvelle implantation commerciale soumise à la CDAC et de limiter l'extension des zones commerciales existantes en périphérie.

II. 3. Le tourisme

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 l'agglomération 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.

Le projet de territoire vise ainsi à permettre l'évolution des activités touristiques existantes sur le territoire (terrains de camping, VVF, activités touristiques en lien avec le marais...).

III. ESTIMATION DES BESOINS DU TERRITOIRE EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

L'agglomération de Saint-Omer dispose 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.

Le projet de territoire intègre ces besoins en matière d'équipements.

Le PLUi prend également en compte les besoins d'équipements à l'échelle communale.

4^{-EME} PARTIE. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Cette 4^{ème} partie du rapport de présentation a pour objectif de présenter les grands principes de la traduction réglementaire du PADD.

Avec les orientations d'aménagement et de programmation, le zonage et le règlement constituent les dispositions opposables du PLUI.

Le zonage constitue le premier niveau réglementaire pour mettre en œuvre une stratégie durable dans le PLUI. Il est notamment le reflet des efforts réalisés en termes d'économie d'espaces et préservation des zones agricoles et des espaces naturels réalisés sur le territoire.

Le règlement permet quant à lui de fixer les modalités de construction à l'intérieur des différentes zones et dans le respect des principes de développement durable (réflexion sur les performances énergétiques, utilisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, intégration de la trame verte et bleue...).

I. Elaboration du règlement écrit et graphique

Les principes de développement durable ont été intégrés durant toute l'élaboration du document.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques du territoire, ses atouts, ses points faibles et ses potentialités d'évolution et a mis en avant un certain nombre d'enjeux qui ont conduit à la construction du PADD qui intègre de manière transversale les principes du développement durable.

Pour rappel, la Projet d'Aménagement et de Développement Durables du pôle territorial de Longuenesse s'articule autour de 3 grands axes :

- Axe 1 : Orientations générales concernant l'habitat
- Axe 2 : Orientations générales concernant les transports et les déplacements
- Axe 3 : orientations générales concernant le développement : économique, l'équipement commercial et le développement des communications numériques
- Axe 4 : Orientations générales concernant le paysage, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

Cette partie vise à étudier comment chacun de ces axes est traduit réglementairement au sein du zonage et de son règlement.

I.1. Les différents types de zone et leurs dispositions réglementaires

Les principaux objectifs fixés lors de l'élaboration du règlement du PLUI sont les suivants :

- Une harmonisation des documents au niveau des documents graphiques et du règlement écrit,
- Une simplification de certaines dispositions pour faciliter l'instruction,
- Une mise en jour des règles afin de tenir compte de l'évolution de la réglementation.

I. 1. 1. Les zones urbaines à vocation mixte

Les zones urbaines (U) regroupent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » Il s'agit de zones mixtes à vocation principale d'habitat et d'équipement mais pouvant également accueillir des activités (commerces de proximité notamment).

Présentation de la zone

La délimitation des zones urbaines découle des principes qui ont été validés dans le cadre de la hiérarchisation et de la structuration du territoire ainsi que des notions qui ont été définies lors de la déclinaison du PADD.

Les zones urbaines sont des zones à vocation mixte (habitat, activités, services, équipements...).

Le zonage du PLUI identifie différentes zones urbaines en fonction des typologies d'habitat existantes sur le territoire (urbain, traditionnel, pavillonnaire). L'objectif de cette distinction est de permettre une adaptation des règles de constructibilité (implantation, hauteur...) en fonction des formes d'habitat.

- Le secteur UA identifie une zone urbaine mixte, de densité très élevée, correspondant au centre historique de Saint-Omer et une partie de l'avenue Georges Clémenceau sur Longuenesse. Ce secteur se caractérise par une superposition d'enjeux patrimoniaux (site inscrit, SPR en cours...).

Ce secteur comprend 2 sous-secteurs :

- Un sous-secteur UAa qui présente des règles de stationnement spécifiques
- Un sous-secteur UAg (décomposé en UAg1 et UAg2) qui correspond au secteur de la gare

- Le secteur UB identifie une zone urbaine mixte à densité élevée correspondant aux centres anciens

- Le secteur UBa qui correspond aux centres anciens des communes du pôle urbain
- Le secteur UBb qui correspond aux centres anciens des communes des entités paysagères

Ce secteur se caractérise par une implantation des constructions à l'alignement et en limites séparatives et par la présence de bâtis anciens (bâtiments traditionnels, corps de ferme).

Le secteur UC correspond aux extensions de l'urbanisation plus récentes, souvent sous forme de lotissement d'habitat intermédiaire, avec une densité moins importante que sur les centres bourgs.

Le secteur UD identifie une zone urbaine mixte de faible densité, correspondant aux extensions récentes de l'urbanisation

- Le secteur UDa correspond aux extensions récentes des communes du pôle urbain
- Le secteur UDb correspond aux extensions récentes des communes des entités paysagères

Cet habitat récent reprend une large majorité de constructions pavillonnaires qui s'implantent en retrait des voies et des limites séparatives, même si quelques bâtis traditionnels sont parfois présents. Ces spécificités justifient la mise en place de règles différentes en termes de hauteur et d'aspect des constructions.

Le secteur UF identifie une zone urbaine mixte qui reprend un habitat particulier présent sur la ville de Saint-Omer. Ce Secteur s'étale du faubourg du Haut Pont, la rue de la Poissonnerie et une partie du Faubourg de Lysell.

Ce secteur présente un patrimoine immobilier de grande qualité qu'il convient de préserver et de mettre en valeur d'où la création d'un secteur spécifique.

a) Dispositions réglementaires attachées au zonage

Les dispositions du règlement des zones urbaines mixtes visent à préserver la cohérence du tissu urbain dans chacun des secteurs, le but étant que les nouvelles constructions s'implantent en harmonie avec les constructions déjà existantes.

La majorité des règles sont communes aux zones UA, UB, UC et UD. Les principales différences s'opèrent au niveau des articles 6 et 7 quant aux modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives, au niveau des règles de hauteur des futures constructions ainsi qu'au niveau des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux normes de stationnement.

Les principaux éléments réglementaires des zones urbaines sont présentés ci-dessous.

Types d'usage des terrains

- Articles 1 et 2

La rédaction des articles 1 et 2 est relativement identique sur toutes les zones urbaines à vocation mixte.

Le territoire de la CAPSO, et plus spécifiquement le pôle territorial de Longuenesse compte un nombre important d'exploitations agricoles en activité, dont certaines sont insérées au cœur du tissu urbain. Le règlement des zones urbaines tout en interdisant la création de nouveaux corps d'exploitation agricole, autorise donc l'extension des bâtiments agricoles existants ainsi que la création de nouveaux bâtiments agricoles s'ils sont en lien avec une activité existante à la date d'approbation du PLUI et à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation des nuisances et qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

En ce qui concerne le commerce, le PLUI souhaite limiter la périphérisation des activités commerciales. Les commerces de plus de 250 m² de surface de vente sont ainsi interdits en dehors des cœurs de ville et cœurs de village (UC, UD, UF, UAg2).

Constructibilité des terrains :

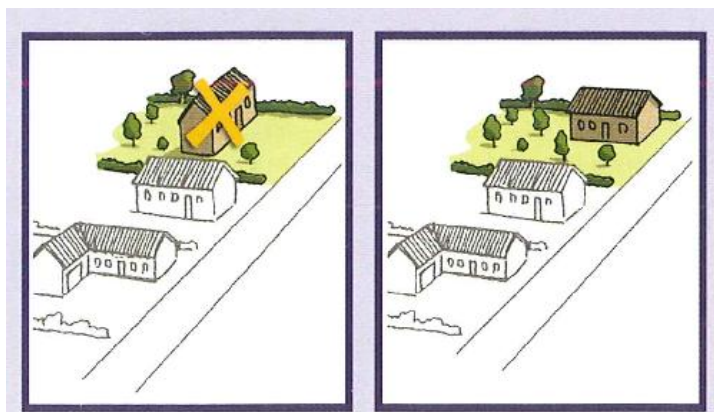
- Article 4

Le PLUI porte une attention particulière à la gestion des eaux de surface sur l'ensemble du territoire. Ainsi, le règlement du PLUI recommande une infiltration des eaux pluviales à la parcelle lorsque la nature des sols le permet dans toutes les zones. Cette disposition a pour objectif de réduire les eaux d'écoulement et donc de réduire les risques liés à ces écoulements.

Le règlement recommande en outre la mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie à destination des particuliers, professionnels ou des collectivités.

Règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Article 6



Une des grandes différences entre les secteurs UA, UB, UC et UD réside dans les modalités d'implantation des constructions à l'intérieur de ces différents secteurs.

Dans les secteurs UA, UB, on observe une implantation des constructions très majoritairement à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées de desserte, toutefois quelques constructions récentes venues s'implanter en dents creuses sont implantées en retrait par rapport aux

voies.

Au contraire, dans les secteurs UC et UD, les constructions sont implantées majoritairement en retrait, seules quelques constructions anciennes sont à l'alignement.

Le règlement tient donc compte des spécificités de chacune des zones. L'objectif de ces dispositions est de préserver l'harmonie du tissu urbain tout en tenant compte de la diversité du bâti et en apportant une certaine souplesse liée notamment aux problèmes de stationnement sur le territoire. Cette souplesse vise également à permettre une implantation bioclimatique des bâtiments.

Le tableau ci-dessous permet de visualiser les règles applicables sur chacune des zones.

Articles	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UD et 1AU
Art 6 Implantation par rapport aux voies	<u>I - Implantation des constructions en bord de voie</u> - alignement des voies existantes ou à créer. <u>II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques</u> - 5 m minimum des berges des cours d'eau et - 6 minimum des berges des rivières wateringues. - 5 minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal. - 15 m mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer. - 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck. Exception pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.	Idem UA Ou - avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.	<u>I - Implantation des constructions en bord de voie</u> - retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer <u>II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques</u> Idem	<u>I - Implantation des constructions en bord de voie</u> - soit à l'alignement, - soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement <u>II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques</u> Idem

Le règlement des zones UA et UF impose une implantation des constructions à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes au public.

En zone UB, l'implantation à privilégier est l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées afin de maintenir la forme urbaine. Toutefois une implantation en retrait est autorisée afin de tenir compte de la diversité du bâti, certaines constructions récentes s'étant déjà implantées en retrait sur ces secteurs. Dans ces cas, l'implantation pourra se faire avec un recul identique à l'une des constructions voisines.

En outre, le règlement prévoit des règles spécifiques pour les extensions et travaux confortatifs des bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

En zone UC et UD, l'implantation se fera principalement en retrait. Toutefois, afin de favoriser une recherche architecturale et de permettre des implantations de constructions qui respecteraient l'habitat ancien des villages, l'implantation à l'alignement est également autorisée.

Afin d'éviter les constructions en fond de parcelle, le règlement impose que la façade avant des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes sont autorisées.

Le règlement prévoit également des règles de retrait pour les axes soumis aux dispositions des articles L.111-6 à 8 du code de l'Urbanisme.

- 100 m de l'axe de l'A26
- 100 m de l'axe de la RD300
- 100 m de l'axe de la RD942 (déviations)
- 100 m de l'axe de la RD943 (déviations)
- 75 m de l'axe de la RD942
- 75 m de l'axe de la RD943
- 75 m de l'axe de la RD928

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques, le règlement prévoit :

- 5 m minimum des berges des cours d'eau
- 6 minimum des berges des rivières wateringues.
- 5 minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.
- 15 m mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer.
- 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck.

A l'exception des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi qui pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

• Article 7



Comme pour l'article 6, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est différente selon les secteurs. En zone UA et UF les constructions sont implantées en limites séparatives, le plus souvent sur les 2 limites séparatives latérales.

En zone UB et UC, les constructions sont le plus souvent implantées sur une limite séparative.

En zone UD, les constructions sont

majoritairement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Le tableau présenté ci-dessous permet de visualiser les différences entre chacune des zones.

Articles	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UD et 1AU
Art 7	<u>Implantation sur limites séparatives</u>	<u>Implantation sur limites séparative</u>	<u>Implantation sur limites séparatives</u>	<u>Implantation sur limites séparatives</u>
Implantation par rapport aux limites séparatives	1- En façade sur rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative* latérale à l'autre. Avec exceptions pour cas particuliers: - façade sur la voie dont le linéaire est supérieur à 16 mètres 2 - Au delà de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que dans certains cas spécifiques : - lorsqu'il existe déjà en limite séparative* une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement. - Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément - S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres sous certaines conditions <u>Implantation avec marge d'isolement</u> $H \leq 2L$ avec minimum sans que cette 3 m si mur percé de baies et 2 m si mur aveugle.	en front à rue les constructions doivent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives, ou les deux.	Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire. Au-delà de 20m de profondeur, idem UA et UB <u>Implantation avec marge d'isolement</u> ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.	Idem UC <u>Implantation avec marge d'isolement</u> Idem UC

En zone UA, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

En zone UB, dans une bande de 20 m, le règlement impose une implantation des constructions sur l'une ou l'autre des limites séparatives ou sur les deux limites.

En zone UC et UD, l'implantation sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée, la possibilité de s'implanter sur limites séparatives est encadrée afin d'éviter une densification trop importante des fonds de parcelle et de limiter l'impact des constructions sur les fonds voisins, notamment en termes d'ensoleillement. Les constructions devront donc s'implanter

avec une marge d'isolement correspondant à $H \leq 2L$ avec un minimum de 3 mètres pour un mur percé de baies et 2 mètres pour un mur aveugle.

Le règlement prévoit cependant que la distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres. En effet, il s'agit de bâtiments de faible hauteur et dont l'implantation n'engendrera pas de problématique d'ensoleillement.

• Article 8

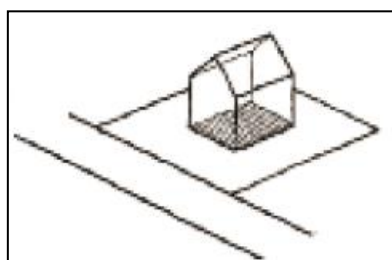
En ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle, le règlement prévoit qu'entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance est fixée à 3 mètres minimum.

Cette distance est toutefois ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m² et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres afin d'assouplir la réglementation pour l'implantation d'annexes notamment.

Importance des constructions :

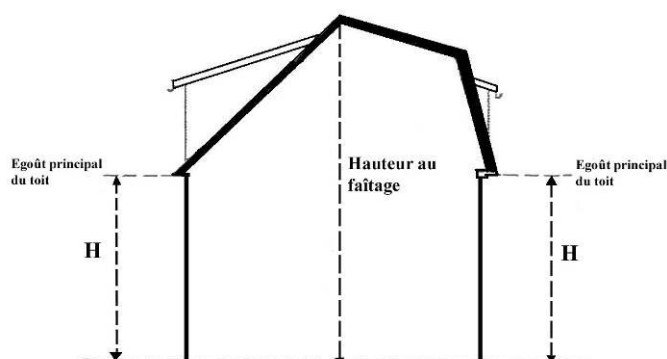
L'importance des constructions est encadrée par les articles 9, 10 et 14.

• Article 9



Le règlement du PLUI ne réglemente pas l'emprise au sol des constructions au sein des zones urbaines afin de favoriser une densification du tissu urbain.

• Article 10



Les gabarits de constructions sont différents à l'intérieur des zones UA, UB, UC et UD ainsi qu'à l'intérieur des sous-secteurs.

Le règlement du PLUI s'inscrit dans les règles de hauteur existantes à l'intérieur des différentes zones.

Comme pour les règles d'implantation, l'objectif est de maintenir une certaine harmonie dans le tissu urbain.

En zone UA, les règles de hauteur restent identiques à celles initialement prévues au PLU de Saint-Omer. Ainsi la hauteur maximale autorisée prise à l'égoût du toit est égale à celle du plus élevé des deux immeubles de proximité immédiate présentant façade sur le même côté de la rue. Cependant, lorsque les immeubles de proximité immédiate ne comportent qu'un rez-de-chaussée, la hauteur maximale ne peut être supérieure à R + 1.

A l'intérieur de la zones UB, les règles de hauteur diffèrent entre le sous-secteur UBa et le sous-secteur UBb. En effet, le sous-secteur UBa correspond au centre ancien des communes du pôle urbain, le règlement y autorise donc des hauteurs plus importantes que dans le sous-secteur UBb qui correspond au centre ancien des communes rurales.

Dans le sous-secteur UBa, la hauteur absolue maximale est fixée à 15 mètres. Dans les sous-secteurs UBb, la hauteur maximale absolue autorisée est fixée à :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

En zone UC, la hauteur maximale autorisés est fixée à 13 mètres.

A l'intérieur de la zones UD, les règles de hauteur diffèrent entre le sous-secteur UDa et le sous-secteur UDb. En effet, le sous-secteur UDa correspond aux communes du pôle urbain, le règlement y autorise donc des hauteurs plus importantes que dans le sous-secteur UDb qui correspond aux communes rurales.

Dans le sous-secteur UDa, la hauteur absolue maximale est fixée à 12 mètres. Dans les sous-secteurs UDb, la hauteur maximale absolue autorisée est fixée à :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

A l'intérieur de la zone UF, la hauteur absolue des constructions est fixée à 13 mètres en UF et à 11 mètres en UFa. S'ajoutent en outre des règles spécifiques en front à rue par rapport aux immeubles de proximité immédiate.

Articles	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UD	Zone 1AU
Art 10 Hauteur des constructions	Dispositions particulières par catégories	<u>Hauteur relative</u> La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$). <u>Hauteur absolue</u> UBa: 15 mètres UBb: 4 mètres si R+C 7 mètres si R+1+C. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.	<u>Hauteur relative</u> La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$). <u>Hauteur absolue</u> 13 mètres Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.	<u>Hauteur relative</u> La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$). <u>Hauteur absolue</u> UDa: 12 mètres UDb: 4 mètres si R+C 7 mètres si R+1+C. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.	<u>Hauteur relative</u> La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$). <u>Hauteur absolue</u> 1AUa: 12 mètres 1AUb: 4 mètres si R+C 7 mètres si R+1+C.

Aspect extérieur des constructions :

• Article 11

La rédaction de l'article 11 des zones urbaines répond à des objectifs différents selon les secteurs concernés même si l'objectif principal est de maintenir une certaine harmonie dans le tissu urbain.

Centre historique de Saint-Omer (UA) - Superposition d'enjeux architecturaux - Reprise du règlement actuel du site inscrit avec les différentes catégories d'immeubles - SPR en cours	Faubourgs de Saint-Omer (UF et UFa) - Volonté de préservation des constructions typiques sur ce secteur - Reprise en grande partie du règlement actuel avec volonté d'harmonisation	Centres anciens (UBa et UBb) - Volonté de préservation du patrimoine bâti ancien - Volonté d'encadrer les travaux sur les bâtiments existants, notamment pour ceux qui ne font pas l'objet de fiches spécifiques
Extensions récentes (UC, UDa et UDb et 1AUa et 1AUb) - Volonté d'encadrer les nouvelles constructions qui vont s'implanter sur le territoire - Valider le niveau de règles (Couleur, toitures, clôtures, annexes...)		

L'article 11 des zones UA et UF reprend en grande majorité les dispositions du PLU de Saint-Omer.

Pour le reste du territoire, l'article 11 se compose de 2 grandes parties :

- Des principes généraux,
- Des dispositions particulières.

Les principaux généraux

Le règlement prévoit que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Il est également fait référence à l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions et un objectif de préservation des constructions traditionnelles dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

De plus, les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

De même, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les dispositions particulières

Le règlement fait la distinction entre :

- Les constructions d'habitation existantes édifiées avant 1950,
- Les constructions d'habitation édifiées après 1950, constructions neuves et extensions,
- Les bâtiments agricoles,
- Les bâtiments d'activité.

Chacune de ces catégories de construction est ensuite déclinée en différentes thématiques :

- Volumétrie,
- Façades,
- Baies,
- Toitures,
- Clôtures.

Dans le cadre des constructions existantes édifiées avant 1950, l'objectif est de préserver et de valoriser au mieux l'habitat traditionnel.

Ainsi le règlement prévoit notamment que :

- Toute transformation s'attachera à la restitution de l'architecture traditionnelle ou à la recherche de l'architecture locale,
- Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine,
- Les teintes des façades seront de couleur naturelle ou claire. La couleur naturelle correspond aux teintes issues des matériaux traditionnels locaux (briques jaunes et rouges, ton pierre, chaux). Les soubassements pourront être traités en couleur de teinte foncée. Toute création de baie devra être conçue de manière à s'intégrer à la composition existante.

- Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire en terre cuite rouge-orangé). Toutefois, pour les toitures existantes disposant déjà de ce type de tuiles, la réfection de la toiture strictement à l'identique (nature, coloris) est autorisée.
- Les clôtures existantes devront être maintenues dès lors qu'elles présentent un intérêt historique ou architectural.
- ...

Il n'est toutefois pas imposé de pentes de toit afin d'apporter plus de souplesse par rapport aux règlements actuellement en vigueur sur le territoire.

Pour les constructions datant d'après 1950 et les constructions neuves, les règles sont plus souples et prennent en compte les nouvelles formes architecturales. Ainsi sont autorisées :

- Les toitures à 2 ou 4 pans.
- Les toitures terrasses.
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes et extensions. Elles devront être traitées dans des coloris similaires à la toiture de la construction principale. Les toitures monopentes existantes avant la date d'approbation du PLUi peuvent être restaurées en toiture monopente.

A noter que le règlement du PLUi prévoit que les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune et de préserver les continuités écologiques conformément aux objectifs de la trame verte et bleue.

Stationnement et espaces libres

• Article 12

Le règlement prend en compte des besoins en stationnement qui diffèrent en fonction des communes (pôle urbain ou commune rurale) ainsi qu'à l'intérieur des différents secteurs.

En outre, il est également précisé que les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

Pour les constructions à usage d'habitation, le règlement prévoit :

- En zone UBa et UBb: 1 place par logement
- En zone UC, UDa et UDb: 2 places par logement

Des dispositions spécifiques s'appliquent sur St Omer afin de favoriser les opérations de renouvellement urbain :

- UA: 0,5 place de stationnement par logement
- UAa: 0 place de stationnement par logement
- UAg: 0,8 places de stationnement par logement

En outre, en zone UA, le règlement précise qu'en cas de changement de destination, l'obligation de réaliser du stationnement s'applique uniquement aux immeubles totalisant au moins 3 logements existants et/ou créés.

Le règlement prévoit en outre l'obligation de réaliser des espaces réservés au stationnement des vélos pour les bâtiments neufs à usage de bureaux, ainsi que pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables pour les bâtiments neufs à usage tertiaire.

Le règlement prévoit également des dispositions spécifiques pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation ainsi que pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article

L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

- Article 13

Le règlement prévoit un traitement paysager des opérations. Ainsi Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m²) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

Le règlement impose en outre l'utilisation d'essences locales. La liste est reprise en annexe du règlement.

Performances énergétiques et réseaux de télécommunication

- Article 15

Le PLUI encourage une implantation bioclimatique des bâtiments. Le règlement impose donc une réflexion quant à l'implantation des constructions visant à minimiser les besoins énergétiques.

- Article 16

Le règlement des zones urbaines prévoit que les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

I. 1. 2. Les zones urbaines monofonctionnelles

a) Présentation de la zone

A côté des zones urbaines à vocation mixte constituées des zones UA, UB, UC, UD et UF, le règlement du PLUI identifie des zones urbaines à vocation économique, des zones urbaines à vocation touristiques ainsi que des zones urbaines à vocation d'équipements.

Les zones urbaines à vocation économiques, zone UE, identifient les activités économiques existantes sur le territoire dans le prolongement de la zone urbaine ainsi que leurs éventuels projets de développement ainsi que les zones d'activités. Le règlement de zone comprend des dispositions spécifiques aux activités économiques.

La zone UE comprend en outre des sous-secteurs spécifiques avec une réglementation particulière qui tient compte des particularités de chaque secteur.

Un sous-secteur UEb identifie un sous-secteur permettant la réalisation de bâtiments agricoles.

Un sous-secteur UEd identifie un sous-secteur permettant l'implantation de commerces.

Un sous-secteur UEn identifie la zone d'activités du Noir Cornet.

Un sous-secteur UEz identifie le secteur d'activités de la Zone d'Aménagement Concerté du Long Jardin.

La zone UEa reprend les dispositions de la zone d'activités du Lobel.

Un sous-secteur UEac identifie une partie de la zone d'activités du Lobel, qui comprend des commerces.

La zone UEa1 reprend les dispositions de la ZAC de la PMAa.

La zone UEc reprend une zone à vocation commerciale.

La zone UEe identifie un secteur pour l'accueil d'installations spécifiques pour le traitement de l'eau.

La zone UEm reprend les dispositions de la ZAC du Muguet.

Les zones urbaines à vocation touristique, zone UL, identifient des activités touristiques existantes sur le territoire dans la continuité de la zone urbaine (ex : VVF de Moule et de Salperwick, château de Tilques...).

Les zones UH correspondent à une zone urbaine à vocation d'équipements. Un sous-secteur UHa reprend le projet de maison de santé sur la commune de Bayenghem-les-Eperlecques.

b) Justification des éléments réglementaires particuliers attachés au zonage

Types d'usage des terrains

• Articles 1 et 2

En zone UE, sont essentiellement autorisées les constructions à usage d'activités, l'extension ou la transformation d'activités existantes.

Sont également autorisés les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF.

Les constructions et installations autorisées vraiment toutefois en fonction des sous-secteurs et de la vocation spécifique de chacun des sous-secteurs.

De façon générale, le PLUi interdit l'implantation de nouveaux commerces à l'intérieur des zones d'activités.

L'implantation des commerces doit en effet être favorisée au niveau des centres des communes ou dans des zones spécifiquement dédiées (ex : zone UEc, UEd, UEac...).

Toutefois, le règlement permet à la fois les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ainsi que la réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

En zone UL, sont autorisées les constructions et installations à usage d'activité touristique (accueil campeurs, caravanes, aires d'accueil de camping-car, PRL, garages collectifs de caravanes ainsi que les aires d'exposition-vente de caravanes ainsi que les extensions des constructions et installations à usage d'activité touristique existantes et tout ce qui en est le complément.

En zone UH, sont autorisées principalement les constructions et aménagements constituant un équipement public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

Règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

• Article 6

A l'intérieur des zones UE, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul par rapport aux voies publiques ou privées de desserte. Ces marges de recul diffèrent en fonction des axes concernés.

Le règlement prend également en compte l'application de la loi Barnier sur certains axes, conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme.

Le règlement prévoit également des marges de recul par rapport aux cours d'eau ainsi qu'aux lignes de chemin de fer.

Dans la zone UL, le règlement prévoit une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public existantes ou à créer.

Dans la zone UH, le règlement prévoit une implantation des constructions soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public existantes ou à créer, soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

• Article 7

En zone UE, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

En zone UL, les constructions et installations doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public existantes ou à créer.

En zone UH, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou avec une marge d'isolement. Dans le cas d'une implantation avec marge d'isolement, la règle est ($H \leq 2L$).avec une distance minimum de 5 mètres.

Importance des constructions :

L'importance des constructions est encadrée par les articles 9 et 10.

• Article 9

En zone UE, le règlement prévoit que l'emprise au sol des constructions de toute nature établies en superstructure ne peut excéder 75 % de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en zone UH afin d'apporter de la souplesse pour la construction d'équipements publics ou collectifs.

Dans le sous-secteur UHa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la surface totale du terrain.

En zone UL, le règlement ne limite l'emprise au sol que pour les constructions et chalets situés dans les parcs résidentiels de loisir (70m² maximum).

• Article 10

En zone UE, la règle de hauteur relative des bâtiments d'activités est ($H \leq L$) avec une hauteur maximale de 15 mètres, ce qui correspond à la hauteur moyenne des bâtiments d'activités.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage droit.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

En zone UL, la hauteur d'une construction d'habitation, ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture

Pour les chalets et constructions assimilées, la hauteur absolue est fixée à 6 mètres maximum.

Pour les autres constructions, la hauteur absolue comptée du sol naturel avant aménagement est de 9 mètres maximum pour les autres constructions ou équipements, avec une tolérance de 50 centimètres pour l'adaptation au terrain.

Dans la zone UH, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics dans un objectif de souplesse.

Pour les constructions à usage d'habitation, le règlement reprend les dispositions de la zone UDa.

Stationnement et espaces libres

• Article 12

Le règlement prévoit de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

En outre, en zone UE, le règlement impose que des surfaces suffisantes soient réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de services.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

- Article 13

En zone UE, lorsque la zone UE est contiguë à une zone d'habitat ou à une zone de protection de site (zone N), les marges de recul, tant en front à rue qu'en limite séparative, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les 5 mètres au minimum.

Des aménagements paysagers doivent en outre favoriser l'intégration visuelle des bâtiments (plantations, haies vives, bosquets, ...).

De plus, les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés comportant un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

En zone UL, les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige, arbuste ou buisson pour 50 m² de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

De plus, les aires de stationnement découvertes au-delà de 5 places réalisées sur une unité foncière doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 100 m² d'aire de stationnement et d'évolution.

Performances énergétiques et réseaux de télécommunication

- Article 15 et 16

Idem zone urbaine à vocation mixte.

I. 1. 3. Les zones à urbaniser

Les zones 1AU et 2AU localisent les secteurs destinés à l'urbanisation future de la commune. Il s'agit de zones mixtes dont la principale destination est l'habitat, mais pouvant également accueillir des activités complémentaires à ces zones (commerces dans la limite de 250 m² de surface de vente, bureaux, artisanat) ou des équipements publics.

La distinction entre la zone 1AU et 2AU résulte de la suffisance ou non des réseaux (eau potable, assainissement, voirie) à la périphérie immédiate de la zone.

a) Présentation de la zone

Les zones AU sont les secteurs destinés au développement du territoire.

Les zones 1AU sont localisées principalement au niveau des centres, le plus souvent dans le rayon de 300 mètres et plus rarement dans le rayon de 1 kilomètre par rapport aux centres.

Comme pour les zones urbaines, une distinction est faite entre les zones 1AU des communes du pôle urbain (1AUa) et celles des entités paysagères (1AUb). Cette distinction vise à adapter les dispositions réglementaires au tissu urbain existant au sein de ces différents secteurs.

Ces zones d'urbanisation futures font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones 2AU sont des zones d'urbanisation futures à plus long terme. Leur urbanisation est soumise à modification du PLUi.

Un nombre important de zones 2AU ont été déclassées par rapport aux PLU communaux. D'autres sont repassées en zone 1AU car elles disposent des réseaux suffisants pour permettre leur urbanisation.

La zone 1AUe identifie des zones d'urbanisation future à vocation d'activités. Il s'agit des zones de développement économique identifiées sur le territoire.

Le règlement des zones 1AUe reprend en majeure partie les dispositions de la zone UE.

b) Justification des éléments réglementaires particuliers attachés au zonage

Les principaux éléments réglementaires des zones à urbaniser sont présentés ci-dessous. Le règlement des zones 1AU reprend en grande majorité les dispositions des zones UD. Ne sont précisées ci-dessous que les dispositions spécifiques à la zone 1AU.

Types d'usage des terrains

- Articles 1 et 2

L'article 2 des zones 1AU prévoit que les constructions seront réalisables, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, qui pourront être réalisées en plusieurs tranches, et sous réserve que celles-ci ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone tel que prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Article 6

Comme dans les zones UD, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie et de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer, soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer.

- Article 7 et 8

Idem zones UD.

Importance des constructions :

L'importance des constructions est encadrée par les articles 9 et 10.

- Article 9

Le règlement vise à limiter l'imperméabilisation des sols au sein des nouveaux secteurs de développement. Ainsi il prévoit que le taux d'imperméabilisation ne pourra excéder 70% de l'unité foncière au sein des zones 1AU.

- Article 10

Comme en zone UD, les règles de hauteur diffèrent entre le sous-secteur 1AUa et le sous-secteur 1AUB afin de tenir compte des spécificités du tissu urbain existant.

Le règlement se compose de règles de hauteur relative et de règles de hauteur absolue.

Pour ce qui est de la hauteur absolue, dans le sous-secteur 1AUa, la hauteur absolue maximale est fixée à 12 mètres. Dans le sous-secteur 1AUB, la hauteur maximale absolue autorisée est fixée à :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Aspect extérieur des constructions :

- Article 11

Comme pour les zones urbaines, les règles des zones à urbaniser relatives à l'aspect extérieur des constructions ont pour objectif de maintenir une harmonie dans le tissu urbain.

De plus, ces règles visent à permettre une bonne intégration de ces nouveaux secteurs d'habitat dans le tissu urbain existant afin de raccrocher au mieux ces nouveaux quartiers.

Le règlement des zones 1AU se compose donc :

- De dispositions générales
- De dispositions particulières.

Les dispositions particulières concernent les matériaux, les toitures ainsi que les clôtures.

Les teintes des façades seront de couleur naturelle ou claire. La couleur naturelle correspond aux teintes issues des matériaux traditionnels locaux (briques jaunes et rouges, ton pierre, chaux). Les soubassements pourront être traités en couleur de teinte foncée.

Pour les toitures, le règlement autorise les toitures à 2 ou 4 pans, ainsi que les toitures terrasses. Les croupes faitières sont toutefois interdites.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes et extensions. Elles devront être traitées dans des coloris similaires à la toiture de la construction principale. Les toitures monopentes existantes avant la date d'approbation du PLUi peuvent être restaurées en toiture monopente. Sont interdites les tuiles brunes ainsi que la tuile vernissée.

Stationnement et espaces libres

• Article 12

Le règlement du PLUi impose dans les zones 1AU 2 places de stationnement par logement.

Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.

Cette disposition a pour but d'imposer à l'aménageur la réalisation de stationnements communs en plus des stationnements imposés sur chaque parcelle afin d'éviter le stationnement anarchique sur le domaine public.

Comme en zone urbaine, Le règlement prévoit l'obligation de réaliser des espaces réservés au stationnement des vélos pour les bâtiments neufs à usage de bureaux, ainsi que pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables pour les bâtiments neufs à usage tertiaire.

Le règlement prévoit également des dispositions spécifiques pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation ainsi que pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

• Article 13

Le règlement des zones 1AU prévoit notamment les dispositions suivantes :

- L'obligation pour les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m²) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.
- Un traitement paysager des aires de stationnement
- L'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites pour les bâtiments à usage d'activités
- Des plantations d'essences locales

Performances énergétiques et réseaux de télécommunication

- Article 15

Le PLUI encourage une implantation bioclimatique des bâtiments. Le règlement impose donc une réflexion quant à l'implantation des constructions visant à minimiser les besoins énergétiques.

- Article 16

Le règlement impose aux propriétaires de réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

I. 1. 4. Les zones agricoles

Le nouvel article R. 151-22 du code de l'Urbanisme définit les zones agricoles comme des secteurs « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- Présentation de la zone

La zone A identifie les zones à vocation agricole du territoire ou l'implantation de constructions en lien avec l'activité agricole est possible mais strictement encadrée. Sur le plan de zonage ces secteurs correspondent aux espaces occupés par l'agriculture (culture, pâtures).

Un sous-secteur Ae identifie les activités économiques isolées existantes en zone agricole. Ce sous-secteur a pour objectif d'identifier de l'existant en zone agricole et de prévoir un règlement spécifique à ces activités qui ne sont pas agricoles mais qui sont compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Un sous-secteur Ah identifie les équipements publics ou d'intérêt collectif existants en zone agricole. Il s'agit d'équipements qui ne sont pas incompatibles avec la vocation agricole de la zone (ex : stand de tir...).

Un sous-secteur Ap identifie des espaces agricoles concernés par des enjeux environnementaux. Il s'agit de terres qui sont aujourd'hui occupées par l'activité agricole (ex : terrains cultivés) mais qui vont l'objet d'inventaires environnementaux (ex : ZNIEFF de type 1). Afin de prendre en compte les enjeux environnementaux, le règlement de la zone Ap reprend les dispositions du règlement de la zone naturelle.

Les constructions d'habitation existantes en zone agricole sont reprises en zone A. En effet, l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme précise que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ».

- Justification des éléments réglementaires particuliers attachés au zonage

Les principaux éléments réglementaires de la zone agricole sont présentés ci-dessous.

Types d'usage des terrains

- Articles 1 et 2

Sont seuls autorisées à l'intérieur de la zone agricole, la création et l'extension de bâtiments liés aux activités agricoles, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole ainsi que les constructions et installations réputées agricoles en vertu des dispositions du code rural.

Les constructions liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif sont également autorisés à l'intérieur de la zone si elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de celle-ci. Sont toutefois interdites les éoliennes.

Le règlement du PLUI autorise également le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés au plan de zonage.

Les abris pour animaux, en lien avec une construction existante en zone urbaine et ne rentrant pas dans le cadre d'une exploitation agricole sont également autorisées, dans le respect des conditions d'emprise au sol.

Le règlement de la zone agricole permet également la création et la restauration de mares pourront être autorisés sous réserve de ne pas engendrer d'impact hydrologique ou chimique pour les cours d'eau ou la nappe phréatique.

Dans le sous-secteur Ap, seule la restauration de mares pourra être autorisée sous réserve de ne pas engendrer d'impact hydrologique ou chimique pour les cours d'eau ou la nappe phréatique.

Constructibilité des terrains :

- Article 6

Le règlement prévoit que Les constructions à usage d'habitation et les installations à usage agricole doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer.

Toutefois le règlement est plus souple dans le cas d'extension de bâtiments existants en autorisant les extensions dans le prolongement des bâtiments de ceux-ci.

Comme pour les zones urbaines, le règlement prévoit un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau afin de préserver les continuités écologiques conformément aux enjeux de la trame verte et bleue.

L'article 6 tient compte également des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

De plus, afin de protéger la zone humide, le règlement prévoit également des dispositions spécifiques pour les exploitations agricoles identifiées en zone humide ou en zone à dominante humide, conformément au plan règlementaire B. Dans ce cas, les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole devront être situées à moins de 30 m des bâtiments existants. De plus, les exhaussements, affouillements et l'imperméabilisation ne seront autorisés que s'ils sont strictement limités à l'emprise du projet.

- Article 7

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
- c) dans le cas d'une extension de constructions existantes,
- d) si la construction est réalisée d'une limite séparative à l'autre, celle-ci doit permettre un accès direct depuis la voirie au système d'assainissement individuel.

Lorsque les constructions s'implantent avec une marge d'isolement, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Importance des constructions :

En zone agricole, l'importance des constructions sont encadrées par les articles 9 et 10.

• Article 9

Afin de limiter l'emprise des constructions qui ne sont pas agricoles, le règlement prévoit des emprises limitées dans les zones Ae et Ah.

Les abris pour animaux, ne rentrant pas dans le cadre d'une exploitation agricole, ne pourront excéder 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le sous-secteur Ae, l'emprise au sol des extensions autorisées est fixée à 150 m².

Dans le sous-secteur Ah, l'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

• Article 10

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 15 mètres.

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation est limitée à :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Dans les sous-secteurs Ae, la hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 8 mètres.

Dans les sous-secteurs Ah, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Aspect extérieur des constructions :

• Article 11

Le règlement du PLUi prévoit des dispositions spécifiques pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour les bâtiments agricoles.

Pour les constructions à usage d'habitation, le règlement est claqué sur le règlement des zones UD.

Pour les bâtiments agricoles, l'article 11 vise à une bonne intégration paysagère. A ce titre, le règlement prévoit de respecter l'harmonie de couleurs et d'aspect de matériaux entre les nouveaux bâtiments agricoles et les bâtiments existants.

Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teinte claire sont interdits.

L'article 11 reste toutefois relativement souple afin de faciliter le développement des activités agricoles sur le territoire.

Stationnement et espaces libres

• Article 13

Le règlement impose une bonne intégration paysagère des bâtiments par la plantation d'arbres et arbustes. En outre, le règlement impose l'utilisation d'essences locales.

I. 1. 5. Les zones naturelles

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme définit la zone naturelle.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

■ Présentation de la zone

La zone naturelle reprend les espaces présentant un intérêt au niveau des milieux en présence ou au niveau de la qualité des paysages (ex : Natura 2000, Znieff de type 1, APB, fond de vallée de l'Aa...).

Un sous-secteur Na identifie un secteur de zone naturelle à protéger correspondant aux aménagements à caractère sportif, de loisir, ou touristique ne comportant que des ouvrages de superstructure très limités et compatibles avec l'environnement.

Un sous-secteur Nc correspond au périmètre d'exploitation des carrières.

Un sous-secteur Nd identifie secteur de zone naturelle à protéger, correspondant à des terrains de dépôts.

Un sous-secteur Ne reprend un secteur de zone naturelle à protéger accueillant des activités économiques.

Un sous-secteur Nj correspond à un secteur de zone naturelle à protéger accueillant des jardins familiaux.

Un sous-secteur Ni reprend un secteur de zone naturelle à protéger à vocation touristique et de loisirs.

Ces sous-secteurs font l'objet d'un règlement strict et sont de taille limitée au plan de zonage.

■ Justification des éléments réglementaires particuliers attachés au zonage

Les principaux éléments réglementaires des zones naturelles sont présentés ci-dessous.

Types d'usage des terrains

• Articles 1 et 2

Les constructions et installation autorisées à l'intérieur de la zone N sont très limitées afin de préserver ces espaces.

Le règlement de la zone N permet notamment la restauration de mares sous réserve de ne pas engendrer d'impact hydrologique ou chimique pour les cours d'eau ou la nappe phréatique.

Les éoliennes sont interdites en zone naturelle.

Constructibilité des terrains :

- Article 6

Le règlement prévoit un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et pour permettre le prolongement de ceux-ci, la marge de recul peut être réduite.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

L'article 6 tient compte également du recul imposé par les dispositions de la loi Barnier, le long des axes concernés.

- Article 7

Le règlement reprend les mêmes dispositions qu'en zone agricole.

Importance des constructions :

L'importance des constructions en zone naturelle est encadrée par les articles 9 et 10.

- Article 9

Le règlement prévoit de limiter l'emprise au sol des constructions autorisées en zone naturelle. L'emprise au sol des habitations de loisir sera comprise entre 20 et 70 m².

Les abris pour animaux ne pourront pas excéder 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

En secteur Na, l'emprise au sol des constructions ou installations ne pourra dépasser 12 m² par unité foncière.

Dans le sous-secteur Ne, l'emprise au sol des nouvelles constructions est fixée à 20% maximum de l'enveloppe existante à la date d'approbation du PLUi.

Dans le sous-secteur Nj, chaque abri de jardin ne pourra excéder 15 m² d'emprise au sol. L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi ne pourra pas excéder 20m².

Dans le sous-secteur Ni, l'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

- Article 10

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des extensions ne pourra excéder celle des constructions existantes. Toutefois, la hauteur des annexes et dépendances ne pourra excéder 4 mètres.

Dans le sous-secteur Na, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

Dans le sous-secteur Ne, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra être supérieure à celle des constructions existantes.

Dans le sous-secteur Nj, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

Dans le sous-secteur Ni, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

I. 1. 6. Les règles spécifiques à l'habitat isolé

Une partie importante du territoire est identifiée comme de l'habitat isolé. Ce classement résulte de la structuration du territoire et de la hiérarchisation des entités urbaines établie dans le Projet D'Aménagement et de Développement Durables.

Ces secteurs correspondent :

- à l'habitat diffus éparpillé sur le territoire,
- aux hameaux qui ne répondent pas aux critères de structuration du territoire.

Le projet de territoire ne prévoit pas de développement urbain dans ces secteurs qui ne bénéficient pas d'équipements ou de services.

L'objectif est donc d'interdire toute nouvelle construction à usage d'habitation, tout en permettant un confortement raisonnable de l'existant.

Dans certains cas il s'agit de constructions très récentes qui se sont faites dans les hameaux. Il est donc nécessaire de permettre une évolution modérée et maîtrisée de ces constructions.

Ces secteurs d'habitat isolé sont repris en zone A ou N au plan de zonage, en fonction de leur localisation.

Pour les habitations existantes en zone agricole à la date d'approbation du PLUi, le règlement autorise donc :

- La reconstruction des constructions détruite après sinistre,
- La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des constructions usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et par unité foncière et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires au total,
- La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, les piscines,
- Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (tels que la transformation en gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

Pour les habitations existantes en zone naturelle à la date d'approbation du PLUi, le règlement autorise donc :

- La reconstruction des constructions détruite après sinistre,
- La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des constructions usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire au total,
- La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, les piscines,

- Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (tels que la transformation en gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

La surface prise en compte pour les extensions futures est l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.

I. 2. Les autres éléments de traduction réglementaire

Les plans de zonage réglementaire du PLUI se compose de 3 plans :

- le plan A qui reprend le zonage et les dispositifs pré-opérationnels,
- le plan B qui reprend le repérage des éléments patrimoniaux et paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- le plan C qui reprend les aléas, risques, nuisances et protections présents sur le territoire.

I. 2. 1. La prise en compte des risques

L'agglomération du Pays de Saint-Omer et plus particulièrement le pôle territorial de Longuenesse est exposé à un certain nombre de risques, dont les principaux sont liés à la présence de l'eau sur le territoire (inondations, ruissellements...).

Le projet de territoire prévoit de réduire sa vulnérabilité face aux risques, qu'ils soient naturels ou industriels en réduisant l'exposition des populations face à ces risques, en les appréhendant mieux et en les réduisant.

Les risques existants sur le territoire apparaissent sur le plan de zonage C. Celui-ci reprend les aléas, risques, nuisances et protections présents sur le territoire.

Le plan de zonage C fait ainsi apparaître :

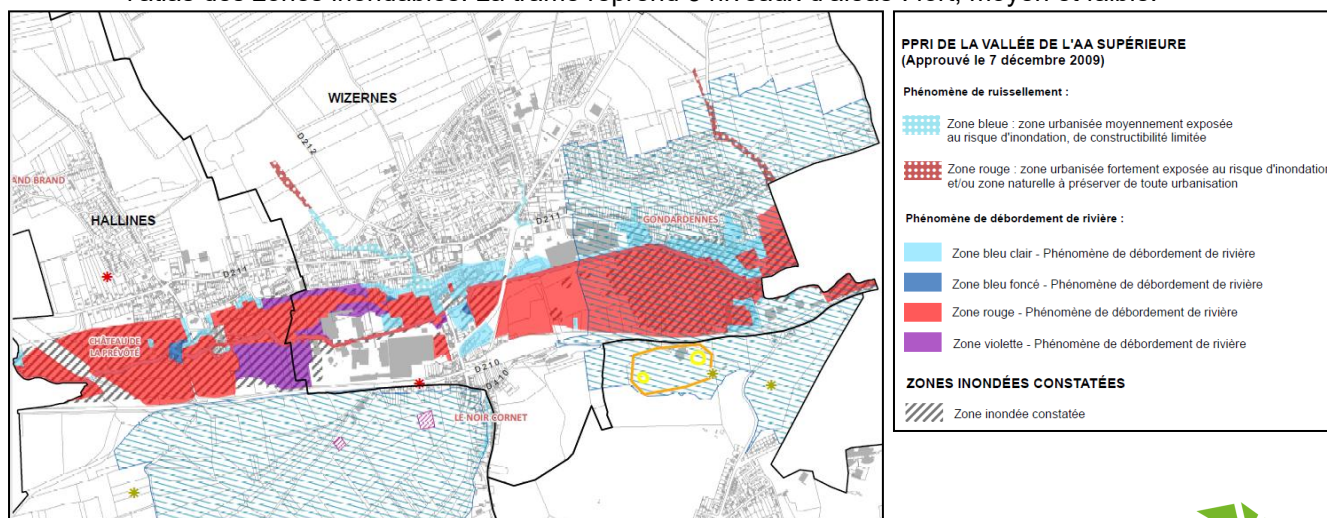
- Les risques liés à l'eau
- Le Phénomène de retrait/gonflement des argiles
- Les cavités souterraines

a) Les risques d'inondation

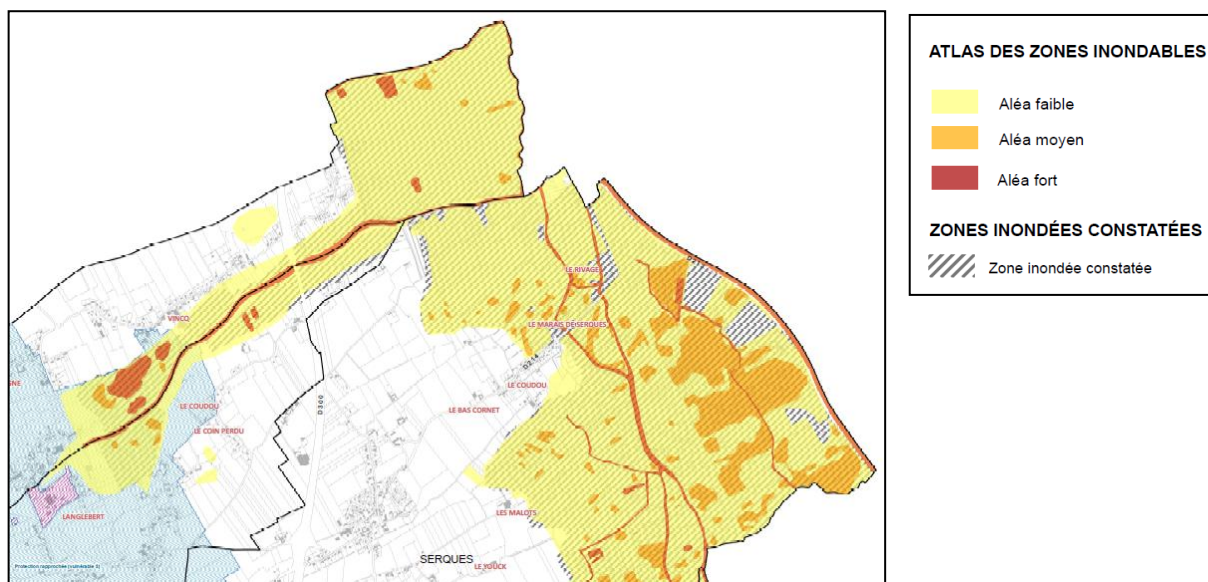
Plan de zonage :

En ce qui concerne les risques liés à l'eau le Plan de Zonage C reprend :

- Une trame correspondant aux secteurs concernés par des PPRI approuvés (vallée de l'Aa, vallée de la Hem). Cette trame permet de faire la distinction entre les différents niveaux d'aléas (fort, moyen, faible) ainsi que sur le type de risque (débordement de rivière, inondation par crue, ruissellement),
- En l'absence de PPRI approuvé, une trame permet d'identifier l'aléa inondation issu de l'atlas des zones inondables. La trame reprend 3 niveaux d'aléas : fort, moyen et faible.



Visualisation du Plan C sur la Vallée de l'Aa du PPRI de la vallée de l'Aa



Visualisation de l'aléa inondation de l'atlas des ZI sur le Marais

Le plan de zonage C fait également apparaître les zones inondées Constatées identifiées sur le territoire par les services de la DDTM.

Ces différentes trames permettent d'identifier clairement les secteurs concernés par ces risques.

Les secteurs de développement ont été identifiés en dehors des zones à risques.

Règlement

Pour les secteurs concernés par les PPRI de la Vallée de l'Aa et de la Hem, le règlement du PLUI précise l'existence du risque et renvoie aux dispositions des PPRI. Celui-ci régit les constructions autorisées à l'intérieur de ces secteurs ainsi que les modalités de construction.

En outre les documents des PPRI sont repris en annexe du PLUI.

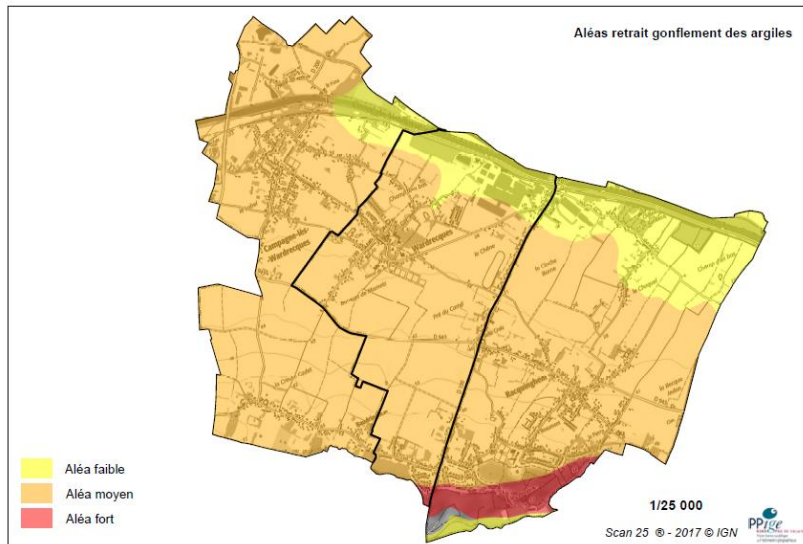
Pour les secteurs concernés par l'aléa inondation des pieds des coteaux des waterings et du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées, le règlement prévoit :

1. *Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :*
 - *La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :*
 - *Ne pas créer de caves ni sous-sols*
 - *Une augmentation maximale de 20m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation*
 - *Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel*
2. *Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :*
 - *La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :*
 - *Ne pas créer de caves ni sous-sols*
 - *Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation*
 - *Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen*
 - *La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :*
 - *Ne pas créer de caves ni sous-sols*
 - *Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités*
 - *Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen*

b) Les retrait gonflement des argiles

Le plan de zonage C permet également de visualiser les risques relatifs au phénomène de retrait/gonflement des argiles, par le biais d'un encart au 1/25 000.

En outre, le plan de zonage indique la disposition suivante : *Le territoire est concerné par le risque naturel de mouvement de terrain en cas de sécheresse, lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les mesures de construction.*



Visualisation de l'aléa retrait gonflement des argiles sur le plan C de l'entité Plaine entre Flandres et Lys.

b

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, le règlement prévoit que *toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

c) Les cavités souterraines

Concernant les risques liés à la présence de cavités souterraines, celles qui sont précisément identifiées sont reprises sur le plan de zonage.

En outre, le plan de zonage indique la disposition suivante : *Par mesure préventive vis-à-vis du risque de cavités localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.*

CARRIÈRES ET CAVITÉS SOUTERRAINES



Cavité positionnée avec une précision de 25 m

Note : Des cavités non cartographiées sont recensées sur les communes de Houlle et Moule

I. 2. 2. La protection des éléments paysagers et patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'article L. 151-19° du code de l'urbanisme précise que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* »

Le champ matériel d'application de l'article L.151-19 est particulièrement étendu de par la diversité des éléments visés par la disposition et l'ampleur des motifs qui peuvent être invoqués pour protéger un bien.

Les dispositions de l'article peuvent donc concerner à la fois des éléments de patrimoine bâti ou des éléments paysagers.

Le projet de territoire du pôle territorial de Longuenesse prévoit à la fois la préservation de son patrimoine bâti et de sa richesse paysagère.

Le plan de zonage du PLUI comprend une planche spécifique relative au repérage des éléments paysagers et patrimoniaux. Il s'agit du plan de zonage B.

c) Le patrimoine bâti

Un inventaire précis du patrimoine bâti a été réalisé dans chaque commune en 2013/2014 par le Pays d'Art et d'Histoire.

A total ce sont plus de 2000 éléments qui ont été recensés sur l'ensemble du territoire.

Les résultats de ce diagnostic ont permis par la suite de préciser les enjeux liés à ce patrimoine lors des réunions de travail par entité territoriale.

Les éléments patrimoniaux visibles sur l'ensemble du territoire sont les suivants :

- Patrimoine communal (école, mairie),
- Patrimoine commémoratif,
- Patrimoine religieux (Eglise, séminaires, abbaye...),
- Patrimoine religieux secondaire (Chapelle, calvaire...),
- Bâti d'exception (Edifice à l'architecture remarquable ou à l'histoire particulière),
- Patrimoine domestique de l'époque industrielle,
- Patrimoine économique (Commerce, cafés...),
- Patrimoine militaire (Casernes, fortifications, blockhaus, sites V1....),
- Patrimoine de la Reconstruction,
- Structures archéologiques,
- Patrimoine agricole.



Exemple d'inventaire sur la Vallée de l'Aa :

Patrimoine agricole



Architecture de l'Après-Guerre

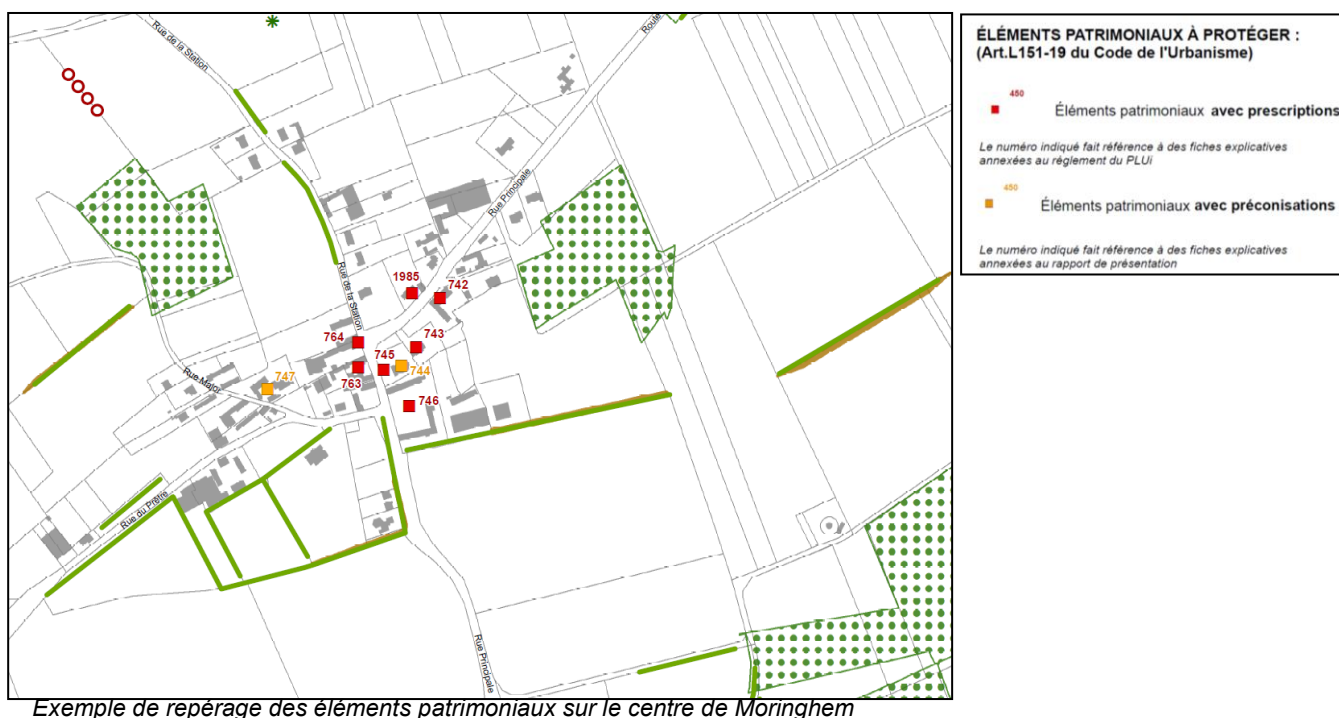


Patrimoine militaire



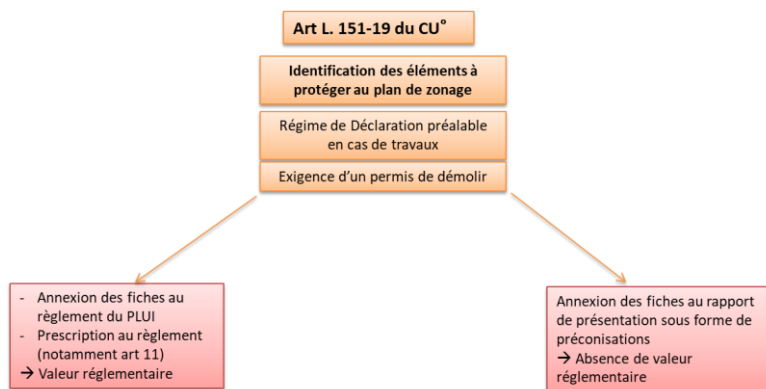
Un important travail de hiérarchisation de ce patrimoine a ensuite été mené avec chacune des communes du territoire afin de faire un choix au sein de cet inventaire entre les bâtiments remarquables qui doivent faire l'objet de fiches de prescriptions et les bâtiments qui doivent plutôt faire l'objet de préconisations.

Ces éléments sont repris au plan de zonage B.



Le repérage du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme entraîne de fait deux conséquences juridiques pour les travaux concernant les bâtiments identifiés:

- l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux,
- l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé.



En outre, les fiches rédigées apportent une protection particulière à ces éléments.

Les fiches de prescriptions sont annexées au règlement écrit du PLUi et ont ainsi une valeur réglementaire.

Les fiches de préconisations sont annexées au rapport de présentation du PLUi et constituent un outil d'aide pour les propriétaires dans le cadre de travaux de réhabilitation de ces bâtiments.

Le règlement du PLUi précise en outre que :

Sauf impératif technique justifié ou suppression de désordres architecturaux, la démolition totale ou partielle d'une construction, ou d'un ensemble de constructions, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est proscrite.

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- *Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles qui ont conduit à leur identification.*
- *De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments)*
- *Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (matériaux ; teintes ; modénatures)*

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

d) Les éléments paysagers

Un inventaire précis des éléments paysagers présents sur le territoire a été réalisé dans le cadre du diagnostic du PLUI.

La méthodologie qui a été employée est la suivante :

- Utilisation de la base de données ARCH (362 kilomètres recensés)
- Ré-interrogation de cette base par photo-interprétation
- Croisement avec les éléments recensés dans les documents d'urbanisme existants.

L'objectif de cet inventaire n'était pas d'obtenir un inventaire exhaustif de l'ensemble des éléments paysagers présents sur le territoire mais d'identifier les éléments qui méritaient d'être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, plusieurs critères ont été définis. Ont ainsi été retenus les éléments suivants :

- Élément bordant les routes et les chemins (PDPIR)
- Élément intégrant le bâti
- Élément jouant un rôle dans la gestion du risque inondation par ruissellement



Le plan de zonage permet de distinguer les différents éléments :

- Arbres isolés
- Talus
- Espaces verts
- Boisements supérieurs à 1000m² en général



ÉLÉMENTS PAYSAGERS À PROTÉGER : (Art.L151-19 du Code de l'Urbanisme)

- * Arbre remarquable ou groupement d'arbres
- Haie ou alignement d'arbres
- Talus
- Espace vert et boisement

Exemple de repérage des éléments paysagers sur la commune de Tournehem-sur-la-Hem

I. 2. 3. Le changement de destination des bâtiments agricoles

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme précise que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cet article permet la préservation, dans les zones A, des bâtiments qui ne seraient plus utilisés pour l'agriculture mais qu'il convient de conserver en autorisant leur réutilisation dans un cadre non agricole.

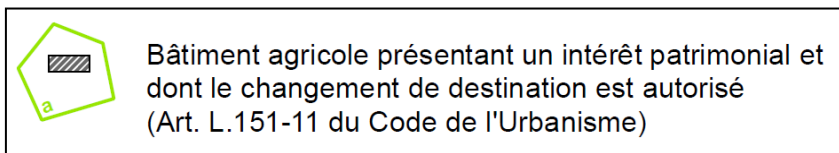
Le changement de destination n'est pas autorisé sur l'ensemble des bâtiments agricoles existants en zone agricole.

Les bâtiments repris répondent à des critères bien précis. Seuls ceux qui présentent un intérêt architectural ont été identifiés. Il s'agit de bâtiments en briques ou en pierre avec une toiture en tuile ou en ardoise.

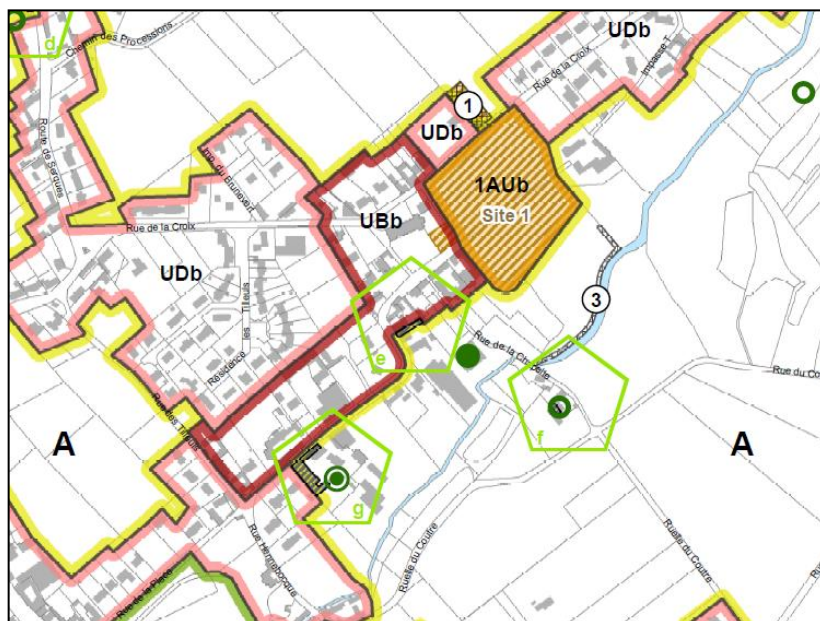
Les hangars agricoles en parpaings ou les bâtiments faits de tôles ne répondent pas à ces critères.

Le repérage de ces bâtiments a été réalisé avec l'aide de la Chambre d'Agriculture et des exploitants agricoles.

Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage et numérotés.



L'objectif est d'encourager à la préservation du patrimoine architectural existant et à la diversification des exploitations agricoles afin d'en maintenir un maximum en activités.



Exemple de repérage du changement de destination sur la commune de Tilques

I. 2. 4. Les emplacements réservés

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme précise que le règlement du PLU peut identifier :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

De nombreux emplacements réservés sont prévus sur le territoire du PLUI. Ces emplacements réservés sont localisés sur le plan de zonage. Un numéro est attribué à chacun d'entre eux par commune.

En outre, des zooms au 1/2000 ont été réalisés sur certains emplacements réservés afin de leur apporter une meilleure lisibilité.

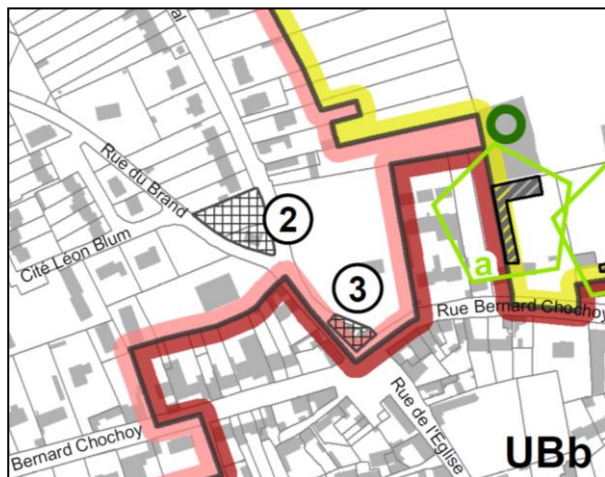
Les emplacements réservés prévus sur le territoire de la Communauté d'Agglomération peuvent être regroupés par objectifs :

- Ceux relatifs à la création ou l'extension d'équipements publics ou sportifs,
- Ceux relatifs à la création d'un espace public et/ou de stationnement,
- Ceux relatifs à la création de voie d'accès ou à l'aménagement de voirie,
- Ceux relatifs à la création de cheminements piétons.

Ci-dessous le tableau reprenant l'emplacement des emplacements réservés sur le territoire.

Commune	Libellé	Bénéficiaire	N° d'ER	Superficie (m²)
Arques	Emplacement réservé n°1 : Desserte de la zone 2AU à partir de la rue François Mitterrand	Commune	1	1939
Arques	Emplacement réservé n°2 : Réaménagement du carrefour rue Adrien Danvers / rue Anatole France	Commune	2	179
Arques	Emplacement réservé n°3 : Amélioration du virage rue Victor Hugo	Commune	3	629
Arques	Emplacement réservé n°4 : Chemin piétonnier berges de la Basse-Meldyck et du Havelt	Commune	4	5834
Arques	Emplacement réservé n°5 : Chemin piétonnier berges de la Haute-Meldyck	Commune	5	6904
Arques	Emplacement réservé n°6 : Chemin piétonnier de la Haute-Meldyck	Commune	6	1522
Arques	Emplacement réservé n°7 : Liaison Saint-Omer / Longuenesse / Arques	Commune	7	8917
Arques	Emplacement réservé n°8 : Aménagement du chemin du Cœur Joyeux – Liaison avenue Blum / ER n°7	Commune	8	6259
Arques	Emplacement réservé n°9 : Liaison douce	Commune	9	185
Arques	Emplacement réservé n°10 : Desserte de la zone 1AU	Commune	10	491
Arques	Emplacement réservé n°11 : Aménagement des échanges RD942 / RD943	CD 62	11	74566
Arques	Emplacement réservé n°12 : Aménagement de la RD 642	CD 59	12	26988
Arques	Emplacement réservé n°13 : Création de voie d'accès à la zone AU	Commune	13	475
Bayenghem-lès-Eperlecques	Emplacement réservé n°1 : Voirie de liaison	Commune	1	1622
Bayenghem-lès-Eperlecques	Emplacement réservé n°2 : Accès à la zone en arrière du bâti	Commune	2	841
Blendecques	Emplacement réservé n°1 : Création d'un chemin le long des berges de l'Aa	Commune	1	16275
Blendecques	Emplacement réservé n°2 : Elargissement de voirie et aire de stationnement	Commune	2	683
Blendecques	Emplacement réservé n°3 : Création d'une aire de stationnement transport en commun	CAPSO	3	5132
Blendecques	Emplacement réservé n°4 : Aménagement du carrefour/voirie	Commune	4	949
Blendecques	Emplacement réservé n°5 : Création d'un chemin d'accès au bassin de rétention	Commune	5	1206
Blendecques	Emplacement réservé n°6 : Création d'un bassin de rétention	Commune	6	2124
Campagne-lès-Wardrecques	Emplacement réservé n°1 : Elargissement du chemin	Commune	1	478
Campagne-lès-Wardrecques	Emplacement réservé n°2 : Chemin d'accès, entretien du fossé	Commune	2	867
Campagne-lès-Wardrecques	Emplacement réservé n°3 : Voie de desserte (2AU)	Commune	3	745
Campagne-lès-Wardrecques	Emplacement réservé n°4 : Voie de desserte (2AU)	Commune	4	267
Campagne-lès-Wardrecques	Emplacement réservé n°8 : Désenclavement de la zone agricole	Commune	8	566
Campagne-lès-Wardrecques	Emplacement réservé n°9 : Elargissement rue du Moulin	Commune	9	20
Campagne-lès-Wardrecques	Emplacement réservé n°10 : Aménagement de la RD 642	CD 59	10	19449
Clairmarais	Emplacement réservé n°1 : Chemin piétonnier	Conservatoire du Littoral	1	12137
Clairmarais	Emplacement réservé n°2 : Création d'un accès à la zone d'urbanisation future	Commune	2	241
Eperlecques	Emplacement réservé n°1 : Création de voirie	Commune	1	334
Eperlecques	Emplacement réservé n°2 : Elargissement de voirie	Commune	2	346
Eperlecques	Emplacement réservé n°3 : Sécurisation du carrefour (5 mètres)	Commune	3	166
Eperlecques	Emplacement réservé n°4 : Stationnement	Commune	4	1098
Eperlecques	Emplacement réservé n°5 : Création de liaison piétonne	Commune	5	599
Hallines	Emplacement réservé n°1 : Création d'un cimetière et d'un parking	Commune	1	10294
Hallines	Emplacement réservé n°2 : Stationnement	Commune	2	1099
Hallines	Emplacement réservé n°3 : Aménagement de carrefour	Commune	3	317
Hallines	Emplacement réservé n°4 : Liaison piétonne de fond de vallée	Commune	4	3479
Houlle	Emplacement réservé n°1 : Création d'un chemin piéton	Commune	1	960
Houlle	Emplacement réservé n°2 : Maintien de l'accès à la zone agricole	Commune	2	540
Houlle	Emplacement réservé n°3 : Création aire de jeu et aire de stationnement	Commune	3	2836
Houlle	Emplacement réservé n°4 : Création de voirie	Commune	4	988
Longuenesse	Emplacement réservé n°1 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	1	603
Longuenesse	Emplacement réservé n°2 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	2	668
Longuenesse	Emplacement réservé n°3 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	3	1193
Longuenesse	Emplacement réservé n°4 : Création de voirie	CAPSO	4	11584
Longuenesse	Emplacement réservé n°5 : Création de voirie	Commune	5	26440
Longuenesse	Emplacement réservé n°6 : Création d'un accès pour la zone 1AU	Commune	6	197
Longuenesse	Emplacement réservé n°7 : Création d'un chemin piéton	Commune	7	1025
Longuenesse	Emplacement réservé n°8 : Espaces verts, espaces récréatifs	Commune	8	108305
Longuenesse	Emplacement réservé n°9 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	9	801
Longuenesse	Emplacement réservé n°10 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	10	595
Longuenesse	Emplacement réservé n°11 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	11	1100
Longuenesse	Emplacement réservé n°12 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	12	1797
Longuenesse	Emplacement réservé n°13 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	13	405
Longuenesse	Emplacement réservé n°14 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	14	90
Longuenesse	Emplacement réservé n°15 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	15	1352
Longuenesse	Emplacement réservé n°16 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	16	814
Longuenesse	Emplacement réservé n°17 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	17	993
Longuenesse	Emplacement réservé n°18 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	18	491
Longuenesse	Emplacement réservé n°19 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	19	2325
Longuenesse	Emplacement réservé n°20 : Elargissement de voirie, trottoir, piste cyclable	Commune	20	2541
Longuenesse	Emplacement réservé n°21 : Création d'espace vert et de liaison douce	Commune	21	1459
Longuenesse	Emplacement réservé n°23 : Création de voirie	Commune	23	1411
Mentque-Nortbécourt	Emplacement réservé n°1 : Maintien de l'accès à la zone agricole	Commune	1	497
Mentque-Nortbécourt	Emplacement réservé n°2 : Maintien de l'accès à la zone agricole	Commune	2	814
Moringhem	Emplacement réservé n°1 : Extension de bassin de rétention	Commune	1	1809
Moringhem	Emplacement réservé n°2 : Création de bassin de rétention	Commune	2	8784
Moringhem	Emplacement réservé n°3 : Extension du cimetière et agrandissement du terrain de foot	Commune	3	4097
Moringhem	Emplacement réservé n°4 : Stationnement et aménagement de voirie	Commune	4	3200
Moringhem	Emplacement réservé n°5 : Création d'une liaison douce	Commune	5	2198
Moringhem	Emplacement réservé n°6 : Maintien d'un accès sur l'arrière	Commune	6	396
Moringhem	Emplacement réservé n°7 : Création d'un chemin communal (8m de large)	Commune	7	2023
Moringhem	Emplacement réservé n°8 : Création de places de stationnement	Commune	8	247
Moringhem	Emplacement réservé n°9 : Elargissement de voirie pour dégagement de carrefour	Commune	9	68
Moringhem	Emplacement réservé n°10 : Extension cimetière	Commune	10	669
Moringhem	Emplacement réservé n°11 : Création d'un chemin communal (4m de large)	Commune	11	995
Moulle	Emplacement réservé n°1 : Création de voirie	Commune	1	123
Moulle	Emplacement réservé n°2 : Création d'une place publique	Commune	2	1804
Moulle	Emplacement réservé n°3 : Création de voirie	Commune	3	629
Moulle	Emplacement réservé n°4 : Création de voirie	Commune	4	496
Moulle	Emplacement réservé n°5 : Elargissement de voirie	Commune	5	564
Nordausques	Emplacement réservé n°1 : Construction d'une station d'épuration	Commune	1	6852
Nordausques	Emplacement réservé n°2 : Aire de retournement	Commune	2	344
Nordausques	Emplacement réservé n°3 : Création de stationnement	Commune	3	897
Nordausques	Emplacement réservé n°4 : Extension de la zone de stationnement	Commune	4	1408
Nordausques	Emplacement réservé n°5 : Aménagement de carrefour	Commune	5	283
Nordausques	Emplacement réservé n°6 : Aire de co-voiturage et cheminement piéton	Commune	6	1120
Nordausques	Emplacement réservé n°7 : Création de square	Commune	7	1009
Racquinghem	Emplacement réservé n°1 : Maintien d'un accès	Commune	1	898
Racquinghem	Emplacement réservé n°2 : Elargissement de voie	Commune	2	1217

Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°1 : Création d'une voirie	Commune	1	2407
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°2 : Création d'une voie (rue du Bras)	Commune	2	486
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°3 : Aménagement du carrefour (rue du Bras / route de Boulogne)	Commune	3	50
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°4 : Elargissement de voirie (allée des tourterelles)	Commune	4	173
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°5 : Elargissement de voirie (rue du Flot)	Commune	5	851
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°6 : Incorporation au domaine public de la rue des Brocquets	Commune	6	467
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°7 : Liaison UC/1AU (salle des fêtes)	Commune	7	435
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°8 : Cimetière	Commune	8	158
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°9 : Elargissement de voirie (rue Pils)	Commune	9	414
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°10 : Elargissement de voirie (route latérale à la rocade)	Commune	10	74
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°11 : Création d'une voirie de liaison	Commune	11	742
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°12 : Création d'un équipement public	Commune	12	12358
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°13 : Chemin d'accès au jardin de la bibliothèque	Commune	13	126
Saint-Martin-lez-Tatinghem	Emplacement réservé n°14 : Extension d'un équipement public	Commune	14	2393
Saint-Omer	Emplacement réservé n°1 : Chemin piétonnier	Conservatoire du littoral	1	446
Saint-Omer	Emplacement réservé n°2 : Chemin piétonnier	Conservatoire du littoral	2	42900
Saint-Omer	Emplacement réservé n°3 : Création de stationnement	Commune	3	5218
Saint-Omer	Emplacement réservé n°4 : Création de voirie	Commune	4	8296
Saint-Omer	Emplacement réservé n°5 : Création de voirie	CAPSO	5	22740
Salperwick	Emplacement réservé n°1 : Création d'une place	Commune	1	2494
Salperwick	Emplacement réservé n°2 : Elargissement de voirie	Commune	2	130
Salperwick	Emplacement réservé n°3 : Elargissement de voirie	Commune	3	444
Salperwick	Emplacement réservé n°4 : Elargissement de voirie	Commune	4	498
Salperwick	Emplacement réservé n°5 : Voie d'accès	Commune	5	1025
Salperwick	Emplacement réservé n°6 : Elargissement de voirie	Commune	6	57
Salperwick	Emplacement réservé n°7 : Chemin piétonnier	Commune	7	442
Salperwick	Emplacement réservé n°8 : Chemin piétonnier	Conservatoire du Littoral	8	4289
Salperwick	Emplacement réservé n°9 : Création d'une liaison douce	Commune	9	780
Salperwick	Emplacement réservé n°10 : Création d'une liaison douce	Commune	10	559
Serques	Emplacement réservé n°1 : Création d'un espace vert	Commune	1	6196
Tilques	Emplacement réservé n°1 : Création d'une aire de stationnement et d'un espace vert	Commune	1	998
Tilques	Emplacement réservé n°2 : Création d'un bassin de rétention des eaux de pluie	Commune	2	2086
Tilques	Emplacement réservé n°3 : Cheminement piéton	Commune	3	776
Tournehem-sur-la-Hem	Emplacement réservé n°1 : Extension du cimetière	Commune	1	2111
Tournehem-sur-la-Hem	Emplacement réservé n°2 : Equipement public	Commune	2	564
Tournehem-sur-la-Hem	Emplacement réservé n°3 : Liaison douce	Commune	3	72
Tournehem-sur-la-Hem	Emplacement réservé n°4 : Stationnement	Commune	4	596
Wardrecques	Emplacement réservé n°1 : Création d'une marge d'entretien	Commune	1	261
Wardrecques	Emplacement réservé n°2 : Création de voirie	Commune	2	419
Wardrecques	Emplacement réservé n°3 : Création de trottoir	Commune	3	794
Wizernes	Emplacement réservé n°1 : Zone verte	Commune	1	14293
Wizernes	Emplacement réservé n°2 : Voirie d'accès au stade (largeur : 20 mètres)	Commune	2	2432
Wizernes	Emplacement réservé n°3 : Stationnement	Commune	3	2717
Wizernes	Emplacement réservé n°4 : Liaison piétonne	Commune	4	4069
Wizernes	Emplacement réservé n°5 : Réhabilitation du chemin piétonnier	Commune	5	408
Wizernes	Emplacement réservé n°6 : Extension de la salle des fêtes et des parkings périphériques	Commune	6	1052
Zouafques	Emplacement réservé n°1 : Stationnement	Commune	1	387
Zouafques	Emplacement réservé n°3 : Stationnement	Commune	3	1434



 Emplacements réservés (Art. L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme)

Visualisation des ER 2 et 3 sur la commune d'Hallines pour stationnement et aménagement de carrefour.

I. 2. 5. Les servitudes de mixité sociale

Dans le respect des objectifs de mixité, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (art. L. 151-15 du Code de l'Urbanisme).

Le projet de territoire prévoit de renforcer l'offre de logements aidés. Afin de répondre à ces objectifs de mixité, le plan de zonage du PLUI affiche sur certains secteurs la servitude de mixité sociale prévue au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme afin d'imposer sur ces opérations un certain pourcentage de logements aidés.

Cette servitude correspond aux objectifs inscrits dans les OAP Aménagement et détaillés dans le cadre des OAP Habitat.

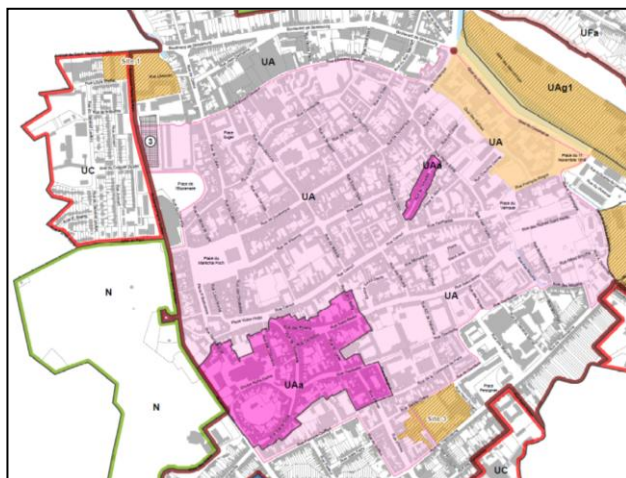
Entités paysagères et communes	% de LLS imposé sur les zone AU
Vallée de la Hem	
Nordausques	20%
Tournehem-sur-la-Hem	20%
Marais Audomarois	
Clairmarais	15%
Houlle	15%
Serques	15%
Tilques site 1	15%
Plaine entre Flandres et Lys	
Campagne-les-Wardrecques	15%
Wardrecques	15%
Racquinghem phase 1	15%
Racquinghem phase 2 et 3	25%
Vallée de l'Aa	
Hallines	15%
Helfaut site 1	30%
Wizernes site 1	30%
Plateaux et collines	
Eperlecques site 1 et 2	30%
Tatinghem site 2	28%
Pôle urbain	
Hypercentre	
Saint-Omer site 1, 2 et 3	20%
Secteur central	
Arques site 1 et 2	28%
Longuenesse site 1 et 2	25%
Saint Martin au Laërt site 1 et 2	28%
Péricentre	
Arques site 3	25%
Blendecques site 5 et 6	25%
Longuenesse site 3	25%

I. 2. 6. La servitude de taille des logements

L'article L.151-14 du code de l'Urbanisme précise que :

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

Dans le cadre du PLUi du Pôle territorial de Longuenesse, cette servitude est instaurée sur deux secteurs de la ville de Saint-Omer.



Servitude taille de logements (Art. L.151-14 du Code de l'Urbanisme) :

- En zone UAa, le seuil est fixé à 60 % de logement de plus de 50 m²
- En zone UA, le seuil est fixé à 50 % de logement de plus de 50 m²

L'instauration de cette servitude a pour objectif de limiter les divisions d'immeubles dans le but d'y réaliser des petits logements.

EN UA, la servitude fixe un minimum de 50% de logements de plus de 50 m².

En zone UAa, la servitude fixe un minimum de 60% de logements de plus de 50m².

Cette servitude ne concerne que les opérations de logements et non l'hébergement. Sont donc exclus :

- Les foyers résidences pour personnes âgées,
- Les résidences pour étudiants,
- Les résidences hôtelières à vocation sociale,
- Les résidences sociales,
- Les résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences,
- ...

I. 2. 8. L'activité agricole

La Communauté d'Agglomération et notamment le pôle territorial de Longuenesse est un territoire majoritairement rural. Le territoire compte un peu moins de 200 exploitations en activités. A ce titre, l'activité agricole constitue une activité économique importante.

Un symbole sur le plan de zonage permet de localiser les exploitations agricoles du territoire. Ce symbole est différent selon que l'exploitation relève du Règlement Sanitaire Départemental ou du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

EXPLOITATIONS AGRICOLES	
	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
	Autre exploitation agricole

Les périmètres de protection de 100 mètres autour des ICPE n'apparaissent pas sur le plan de zonage. En effet, le diagnostic réalisé, s'il permet de faire la distinction entre les exploitations RSD ou ICPE, ne permet pas de localiser précisément les bâtiments qui concourent au classement et qui engendrent un périmètre de protection de 100 mètres. En outre, ces périmètres sont très évolutifs en fonction du devenir des exploitations ainsi que du développement de celles-ci.

En l'état actuel des connaissances, il est donc impossible de faire figurer le périmètre de protection exact et réel des ICPE sur le plan de zonage. Il a été décidé, de ce fait, de ne pas faire apparaître de périmètre approximatif au plan de zonage, du fait des risques contentieux que cela pourrait engendrer pour la collectivité.

Le plan de zonage est toutefois conforme aux dispositions de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme puisqu'il fait apparaître grâce à un symbole les secteurs concernés par les éventuels risques ou nuisances liés aux exploitations agricoles, classées notamment.

Les exploitations agricoles classées sont retirées de la zone urbaine et reprises en zone agricole au plan de zonage.

Pour ce qui est des exploitations qui dépendent du règlement Sanitaire Départemental, celles-ci sont reprises en zone urbaine lorsqu'elles sont insérées au cœur du tissu bâti existant et en zone agricole lorsqu'elles se trouvent en dehors du tissu bâti.

Le plan de zonage a été élaboré de manière à ce que le développement urbain ne vienne pas contrarier les activités agricoles.

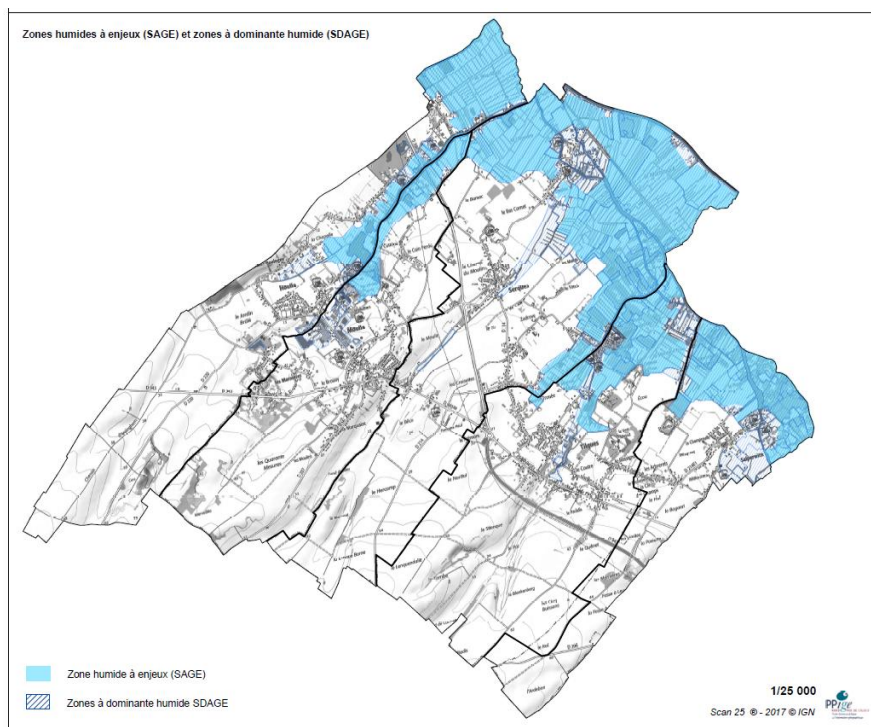
La localisation des secteurs de développement a tenu compte du diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du PLUi et évite les parcelles les plus importantes pour la viabilité des exploitations.

Pour ce qui est des exploitations agricoles classées, le principe général retenu est le déclassement des dents creuses situées dans le périmètre de protection de 100 mètres autour de ces exploitations. Toutefois, dans certains cas particuliers, lorsqu'une exploitation agricole classée était déjà insérée dans le tissu urbain avec la présence de plusieurs tiers, les dents creuses comprises dans le périmètre de protection de l'exploitation ont été maintenues en zone urbaine. En effet, dans ces cas particuliers, une habitation supplémentaire n'engendrera pas plus de nuisances pour l'activité, celle-ci se trouvant déjà entourée par du bâti existant.

Toutefois, le plan de zonage tel qu'il est établi ne vaut pas dérogation au titre de l'article L.111-3 du code rural. Les parcelles concernées devront faire l'objet d'une demande de dérogation au cas par cas lors du dépôt du permis de construire, auprès de la Chambre d'Agriculture.

I. 2. 9. Les zones humides

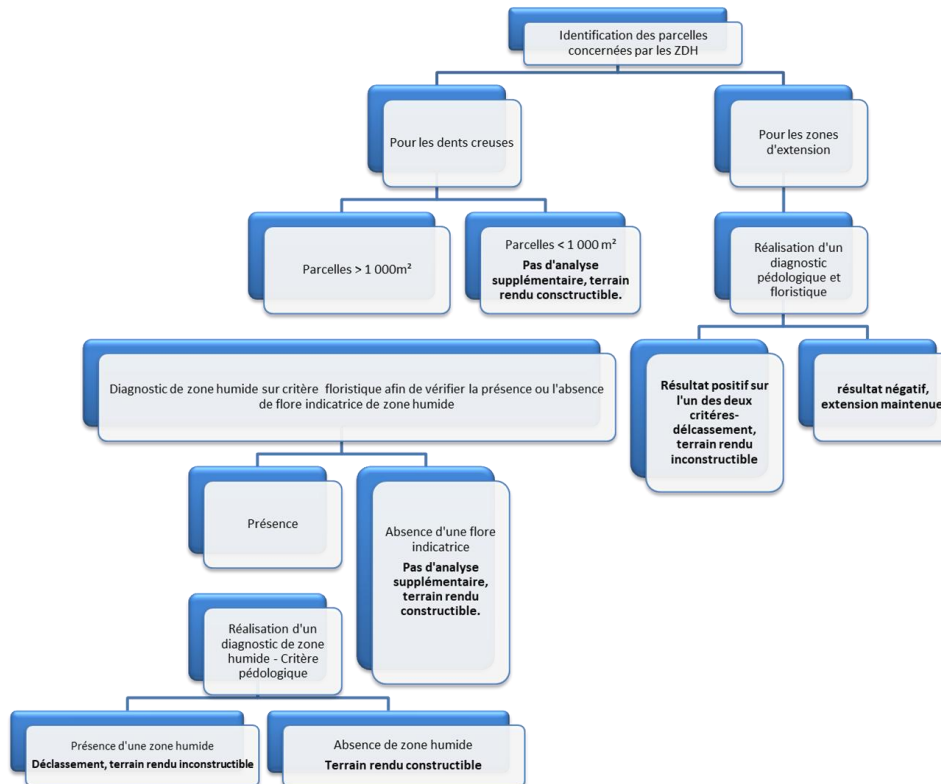
Le plan de zonage du PLUi ne fait pas apparaître de sous-secteur spécifique permettant d'identifier les secteurs concernés par la présence de zones humides.



Les zones humides apparaissent sur le plan de zonage C : aléas, risques, nuisances et protections, sous la forme d'un encart au 1/25 000. Cet encart permet de localiser à la fois les zones humides du SDAGE Artois-Picardie et ainsi que les zones humides des différents SAGE.

Ci-joint un exemple sur le plan C de l'entité Marais Audomarois.

Les zones humides ont été prise en compte dans le cadre de l'établissement des plans de zonage. Le schéma ci-dessous permet d'analyser la méthodologie de prise en compte des zones humides dans le PLUi et notamment dans le cadre de la définition du plan de zonage (délimitation des zones urbaines et définition des zones à urbaniser).



Il convient de noter que cette méthodologie a été mise en place avant la dernière note venant compléter l'arrêté du 24 Juin 2008.

Le règlement écrit rappelle la présence de zones humides sur le territoire et notamment en zone agricole.

Il est ainsi rappelé que *Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur.*

En outre, pour les exploitations agricoles identifiées en zone humide ou en zone à dominante humide, conformément au plan règlementaire B, le règlement prévoit :

- les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole devront être situées à moins de 30 m des bâtiments existants.
- les exhaussements, affouillements et l'imperméabilisation ne seront autorisés que s'ils sont strictement limités à l'emprise du projet.

Il a été décidé de ne pas limiter l'emprise au sol des bâtiments afin de ne pas limiter les possibilités de développement des exploitations. En outre, dès 1000 m², les exploitations seront soumises à la loi sur l'eau.

I. 2. 10. La prise en compte de la Charte d'Urbanisme Commercial

Le diagnostic du territoire a mis en évidence :

- Une forte progression des surfaces commerciales sur le territoire depuis plus d'une dizaine d'années,
- Des surfaces commerciales qui ont progressé 10 fois plus que la population,
- Une multiplication des circuits de commercialisation (drive, e-commerce, circuits courts...),
- Un emploi commercial qui ne progresse plus sur le territoire.

Face à ce constat, le projet de territoire a pour objectif de rétablir un équilibre au sein de l'armature commerciale, en affirmant le rôle moteur du centre-ville de Saint-Omer et des centres urbains et en maîtrisant la périphérisations des activités commerciales de proximité.

Il intègre ainsi les éléments de la Charte d'Urbanisme Commercial élaborée à l'échelle de la CAPSO, ainsi que les principes du SCOT en cours de révision.

Le PLUi prévoit ainsi de :

- Conforter les commerces de proximité en cœur de ville et cœur de village,
- Conforter en densifiant les zones commerciales existantes,
- Permettre le développement des commerces existants et la réaffectation des friches commerciales,
- Ne pas poursuivre de nouveaux développements périphériques.

Ces objectifs sont traduits dans le règlement du PLUi, qui intègre ainsi :

- Une interdiction des commerces de plus de 250 m² de surface de vente dans les zones UC, UD, UAg2 et UF
- Une interdiction des commerces dans les zones UE, en dehors des zones déjà destinées aux commerces,
- Une interdiction des commerces de plus de 250 m² dans les zones 1AUa et 1AUb.

Toutefois le règlement du PLUi permet :

- Les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- La réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- Les surfaces de ventes associées à une activité de production industrielle ou artisanale présentes sur le site.

II. Déclinaison de la traduction réglementaire à l'échelle des bassins de développement

Ce chapitre a pour but de visualiser les grands principes de la traduction réglementaire sur le territoire à une échelle plus fine sur les six entités paysagères.

Cette présentation ne se veut pas exhaustive mais vise essentiellement à justifier de certains cas particuliers.

II.1. Le pôle urbain

Comme détaillé précédemment, le pôle urbain est décomposé en 3 secteurs, indépendamment des limites communales :

- l'hypercentre, qui correspond au centre historique de la ville de Saint-Omer,
- le secteur central qui comprend les communes de Saint-Omer (hors centre historique), une partie des communes de Longuenesse et Arques.
- les secteurs péricentraux. Ce secteur comprend le haut Arques, une partie de la commune de Longuenesse, la commune déléguée de Saint-Martin-au-Laërt et Blendecques.

L'analyse de la traduction réglementaire se basera toutefois sur les plans de zonage par commune.

Sur le pôle urbain, le travail sur les plans de zonage a eu pour objectif principal une harmonisation entre les différentes communes. En effet, si aujourd'hui chacune des communes du pôle urbain disposait d'un PLU, les règles qui ont conduit à la définition des limites de zone étaient très différentes entre chacune. Il en est de même pour la dénomination des différentes types zones.

Cette partie du rapport de présentation ne vise donc pas expliciter les limites de zone sur chacune des communes de façon exhaustive, mais a pour objectif d'expliquer les principales modifications apportées par rapport aux PLU communaux.

II.1. 1. La ville de Saint-Omer

a) Les zones urbaines

Sur la ville de Saint-Omer, le PLU identifiait 4 types de zone urbaine à vocation mixte :

- La zone UA qui reprenait le centre historique de Saint-Omer,
- La zone UB qui s'étalait au-delà du centre-ville, au nord de l'ancien Canal de Neuffossé, et cerne le faubourg du Haut-Pont, la rue de la poissonnerie et une petite partie du faubourg de Lysel
- La zone UC, qui occupait une partie importante des terrains situés à l'ouest du territoire, insérés entre l'avenue de l'Europe et l'ancien canal de Neuffossé.
- La zone UD, zone urbaine de densité moyenne qui se retrouvait essentiellement dans la continuité des secteurs bâtis plus denses (UA et UB).

En outre chacune de ces zones faisait l'objet de sous-secteurs :

La zone UA faisait l'objet d'un sous-secteur :

- UAa qui identifiait un tissu urbain différent du centre ancien,
- UAb qui reprenait les services et les équipements,
- UAc réservé principalement à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles.

De la même manière, la zone UB comprenant un sous-secteur UBa délimité en fonction des typologies de logement.

Sur Saint-Omer, le PLUi reprend désormais 4 types de zone urbaine à vocation mixte :

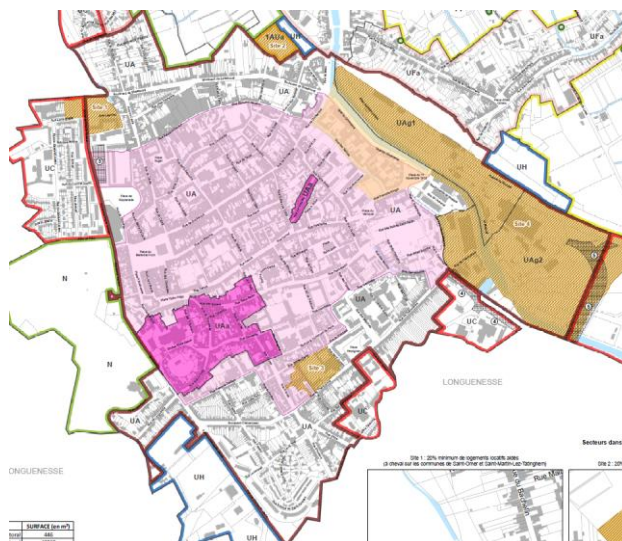
- La zone UA qui reprend le centre historique. La zone UA fait l'objet d'un sous-secteur UAa où la réglementation en termes de stationnement diffère par rapport la zone UA ainsi qu'un sous-secteur UAg qui identifie le projet de renouvellement urbain à l'interface entre le centre historique et le marais audomarois.
- La zone UC qui reprend une partie des secteurs UAa et UC, qui présente des secteurs de densité moyenne.

- La zone UF qui reprend les secteurs identifiés en UB au PLU, qui correspond à l'habitat des Faubourgs,
- La zone UD qui correspond à des extensions plus récentes de l'urbanisation avec un habitat principalement pavillonnaire.

La zone UA

La zone UA occupe la partie sud-ouest de la commune. Il comprend le centre ancien de Saint-Omer (notamment l'ensemble du Site Inscrit), l'emprise de la ville lorsqu'elle était enserrée dans ses remparts. Elle est limitée à l'est par le canal de Neuffossé et au nord par le boulevard de Strasbourg et les quartiers d'habitation qui la bordent.

Il s'agit d'un secteur qui présente une certaine homogénéité architecturale et patrimoniale, avec une unité dans les densités, les volumétries et les rythmes. Il est ponctué d'édifices classés ou inscrits, protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques. La richesse de ce patrimoine a conduit, dès les années 1970, à la protection d'une grande partie du centre ancien par le biais notamment de la création du Site Inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du Département le 28 novembre 1975.

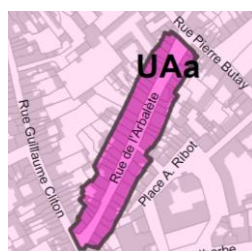
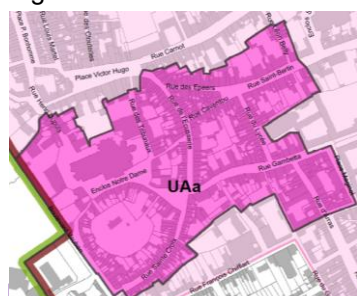


La création du Site Inscrit a permis le classement des immeubles du centre en des catégories de qualité et de degrés de protection divers :

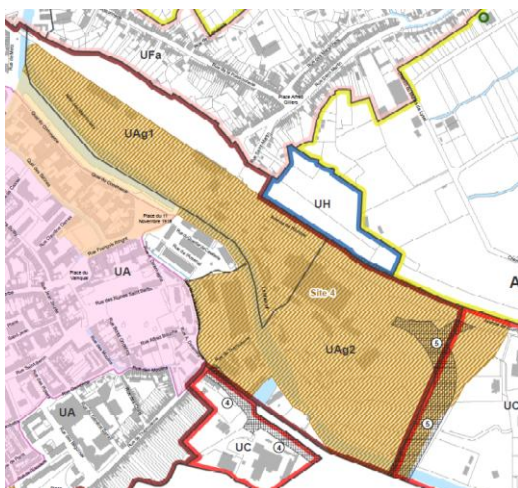
- 1 - Les immeubles de catégorie I, dont la totalité ou partie est classée ou inscrite au titre des monuments historiques. Ces immeubles sont figurés en noir sur le plan annexé au plan de zonage.
- 2 - Les immeubles de catégorie II, qui présentent une grande qualité architecturale au titre du Site Inscrit et sont protégés au titre des abords des monuments historiques. Ces immeubles sont figurés en violet sur le plan annexé au plan de zonage.
- 3 - Les immeubles de catégorie III, de qualité architecturale d'accompagnement, protégés au titre des abords des monuments historiques, sont figurés en rouge sur le plan annexé au plan de zonage.
- 4 - Les immeubles de catégorie IV, présentant un intérêt architectural et patrimonial, non repris dans les catégories I, II et III, et pour la plupart issus de la reconstruction d'après la seconde guerre mondiale, sont figurés en orange sur le plan annexé au plan de zonage.
- 5 - Les immeubles de catégorie V, de qualité architecturale inappropriée au site sont figurés en jaune sur le plan annexé au plan de zonage.
- 6 - Une sixième catégorie (catégorie VI) reprend les constructions de toute nature édifiées à dater de la mise en application du Plan d'Occupation des Sols* de 1981 et les extensions des constructions existantes, quelque soit leur catégorie.

Dans la continuité du PLU, le PLUi reprend ces mêmes catégories d'immeubles et les prescriptions relatives à chacune d'elles, dans un objectif de préservation de la qualité du patrimoine immobilier. Le périmètre de la zone UA étant plus large que celui du Site Inscrit, un bon nombre d'immeubles n'appartiennent à aucune catégorie. Les prescriptions qui leur sont applicables sont celles relatives aux constructions de la catégorie 3.

Un secteur sauvegardé a été créé sur la ville de Saint-Omer par arrêté du Préfet en date du 28 Juin 2016. L'étude est actuellement en cours. Le règlement du SPR viendra à terme remplacer le règlement du PLUi.



Deux -secteurs UAa sont identifiés. L'objectif de ce sous-secteur est de réduire les règles de stationnement sur secteur afin de favoriser les opérations de renouvellement urbain.



Le sous-secteur UAg identifie le projet de renouvellement urbain à l'interface entre le centre historique et le marais audomarois. Il se décompose en UA1 et UA2 pour différencier les règles de hauteur de secteur.

4 secteurs sont identifiés :

- Les Quais, à la limite du cœur historique et reprenant notamment le quai du commerce et le quai des salines,
- La Halle aux Choux, ancienne cour de fret utilisée par la SNCF,
- La Cavalerie, correspondant au site de la caserne et son prolongement,
- La Filature, qui reprend l'ancien site de la filature dont les zones artisanales du Brockus et du Malixoff.

La zone UC

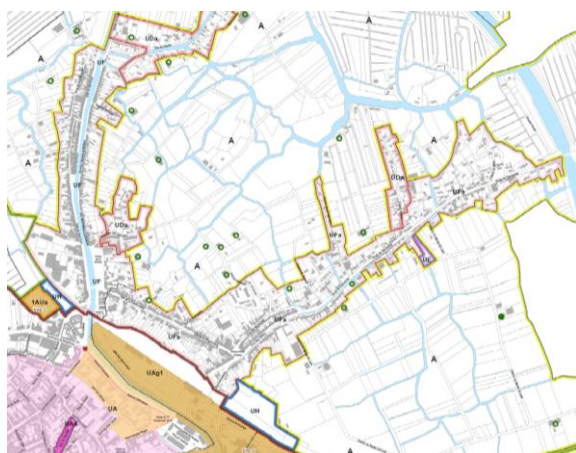
La zone UC occupe une partie importante des terrains situés à l'ouest du territoire, insérés entre l'avenue de l'Europe et l'ancien canal de Neuffossé.

La zone UC reprend en outre les secteurs repris au PLU en zone UAa.

La zone UC reprend en grande partie le périmètre de la ZAC du Brockus (créée par arrêté préfectoral du 23 décembre 1976), ayant vocation initiale à accueillir des activités, augmentée des zones d'habitat le long de l'ancien canal. Il s'agit d'une zone mixte, pouvant accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec le milieu environnant : établissements de formation professionnelle, équipements publics...

La zone UF

Le périmètre de la zone UF se calque en majeure partie sur l'ancienne zone UB et UBa du PLU communal.



Elle s'étale au-delà du centre-ville, au nord de l'ancien Canal de Neuffossé, et cerne le faubourg du Haut-Pont, la rue de la poissonnerie et une partie du faubourg de Lysel.

Il s'agit d'un espace dédié principalement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément, qui constitue une zone de transition entre le tissu urbain dense du centre-ville et l'habitat traditionnel du marais ou certains secteurs pavillonnaires plus aérés.

La zone présente un patrimoine immobilier de grande qualité architecturale. L'objectif est principalement de préserver le caractère de ces faubourgs, quartiers originaux qui méritent une

attention particulière.

La zone se subdivise en deux secteurs :

- la zone UF à proprement parler, qui concerne strictement le faubourg du Haut-Pont,
- le secteur UFa, qui s'étale sur la rue de la Poissonnerie et le faubourg de Lysel.

La zone UF est un peu étendue sur la partie nord direction de la rue du Doulac.

Les limites de la zone UFa sont également étendues le long de la route de Clairmarais

De nombreux points communs rapprochent ces quartiers : densité du bâti, découpage du parcellaire, implantation des bâtiments à l'alignement des voies publiques, aspects architecturaux, façades...mais les quelques particularités qui les séparent sont essentielles à la conservation de leur singularité.

La zone UD

La zone UD se retrouve essentiellement dans la continuité des secteurs bâtis plus denses (UA et UB). Elle constitue le dernier maillon des espaces bâtis, avant les grands espaces agricoles et naturels. On la retrouve ainsi au niveau du Bachelin, à l'interface entre le centre-ville et le marais. Elle prolonge le faubourg du Haut-Pont (Doulac, impasse des Clarisses) et correspond à une grande partie du faubourg de Lysel, et de la route de Clairmarais.

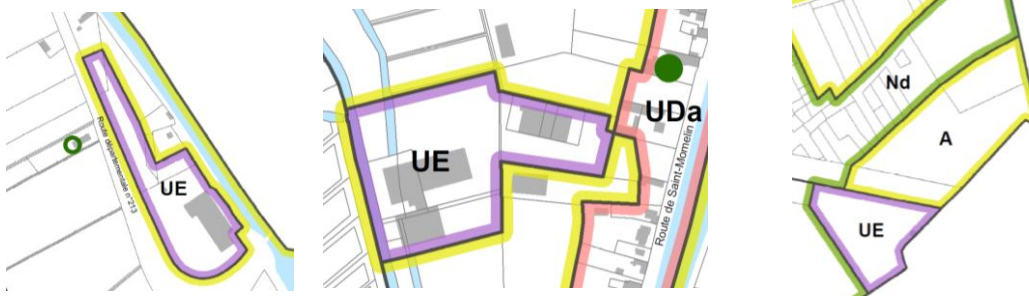
Il s'agit d'une zone de densité moyenne, affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et à certaines activités sans nuisances. Le périmètre de la zone UD n'évolue que très peu par rapport aux limites du PLU. Son périmètre a été réduite sur certains secteur au profit de la zone UF mais aucune extension de ces secteurs n'est prévue.

La zone UD est concernée par des risques inondation sur certains secteurs. Ceux-ci sont identifiés sur la planche C du plan de zonage.

La zone UE

Cinq zones d'activités étaient reprises au PLU communal. Le PLUi n'en retient que 3. Celles-ci sont de superficie limitée et le plus souvent monospécifiques (une seule entreprise ou activité) :

- Au nord de la commune en limite avec Saint-Momelin, la zone accueillait notamment un transporteur
- A l'extrémité nord du faubourg du Haut-Pont, le site accueille le « marché aux cadrans » (bourse du chou-fleur, entrepôts...),
- A l'est de la commune, en limite avec ARQUES, se positionne l'ancienne usine d'incinération (utilisé aujourd'hui comme quai de transfert).



La zone UH



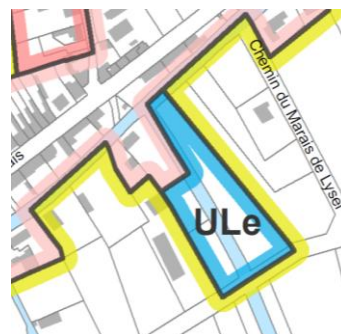
La 1^{ère} zone UH reprend les parkings à proximité de la gare.

La seconde zone identifie des équipements sportifs (salle de sport, terrains de sport, vélodrome...).

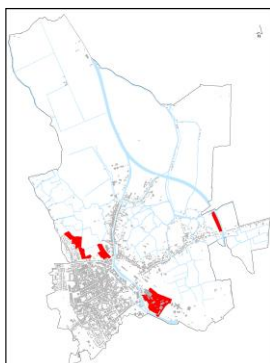
Le sous-secteur ULe

Le sous-secteur ULe reprend l'activité des faiseurs de bateaux. Ce secteur mêle à la fois artisanat, accueil de publics divers, offres de services liés à l'hôtellerie-restauration, ainsi que diverses activités commerciales.

La création de ce sous-secteur permet ainsi de réaliser à la fois des activités économiques et touristiques.



b) Les zones à urbaniser

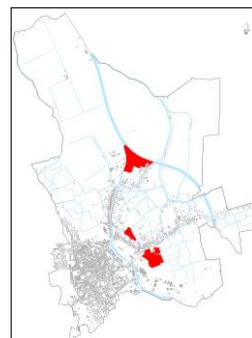


Le PLU communal identifiait 4 zones 1AU sur le territoire de Saint-Omer :

- Une zone au nord du Boulevard de Strasbourg, à l'est du quartier dit du Bachelin destinée à prolonger le tissu urbain existant, à l'interface du centre-ville et du marais.
- Une zone au nord du Boulevard de Strasbourg, au débouché de l'impasse Vendriesse,
- une zone 1AU de renouvellement urbain dans le secteur du Brockus afin de permettre la réhabilitation de terrains occupés par d'anciennes activités, ou par des établissements à usage d'activités susceptibles de quitter les lieux.
- Une zone 1AU1 en continuité de la zone 1AU du Bachelin.

Trois zones 2AU étaient également reprise au PLU de Saint-Omer :

- une zone 2AU située à l'est du faubourg de Lysel,
- une zone 2AU situé au lieu-dit l'Île Flottante, au nord de la rue de la Poissonnerie,
- une zone 2AU situé au nord du Doulac.



Le PLUi opère un réel toilettage au sein de ces zones d'urbanisation.

En effet, la partie nord de la commune présente des enjeux environnementaux forts avec notamment la présence de zones humides et de risques d'inondation. Des études de caractérisation zone humide ont d'ailleurs été réalisées sur certains secteurs de développement projetés par de vérifier le caractère humide de ces zones. Ces études ont montré le caractère humide de certains secteurs ainsi que la présence d'une espèce protégée sur un des secteurs. Ces études sont jointes en annexe du PLUi.

De ce fait, le PLUi ne retient qu'une zone parmi celles affichées au PLU communal. Il s'agit de la zone 1AU située au nord du boulevard de Strasbourg, au débouché de l'impasse Vendriesse.

Les besoins de développement identifiés sur la commune seront donc comblés par la réalisation d'opération de renouvellement urbain. Plusieurs sites sont ainsi identifiés et font l'objet d'OAP.

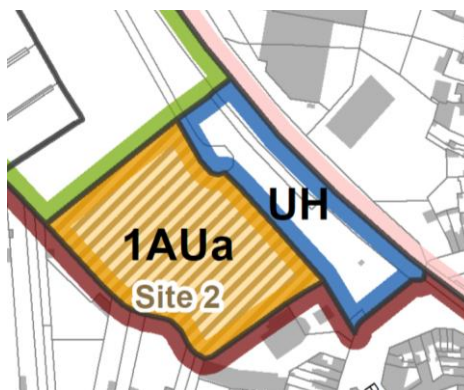
Site 1 : RD 928 ; boulevard Pierre Guillaing ; rue Louis Braille

Site 3 : Rues d'Arras, de Théroüanne et Sainte- Claire

Site 4 : Quartier au fil de l'eau

La zone 1AU retenue ne présente qu'une petite partie en zone humide au pourtour de la zone. Celle-ci est prise en compte dans le cadre de l'OAP.

Sa superficie est de 1,1 hectare. Ce site est localisé dans le périmètre de 300m autour des centralités communales. Ce secteur est desservi par le réseau de transport urbain MOUVEO.



Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Elle prévoit :

- D'intégrer le site dans son contexte de frange entre ville et marais.
- D'intégrer le site dans le contexte de développement global de la frange nord-est de la ville autour du pôle gare.
- De préserver les zones humides identifiées sur le site. •
- De gérer les nuisances induites par la présence de la voie ferrée (ligne Saint- Omer / Calais).
- De proposer un mode d'occupation alternatif et cohérent avec la nature du sol.

Ce secteur permettra la réalisation a minima de 25 logements dont un minimum de 5 logements en locatif social. Ainsi, environ 20 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux. • Ce secteur devra respecter une densité minimale de 25 logements à l'hectare.

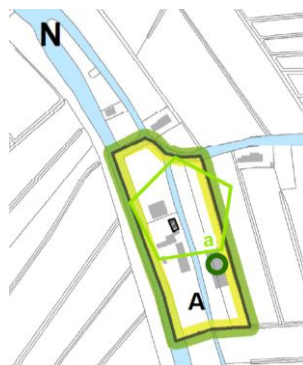
c) Les zones agricoles et naturelles

Les secteurs présentant des enjeux environnementaux sont repris au plan de zonage en zone naturelle ou zone agricole protégée en fonction de l'occupation réelle des sols.

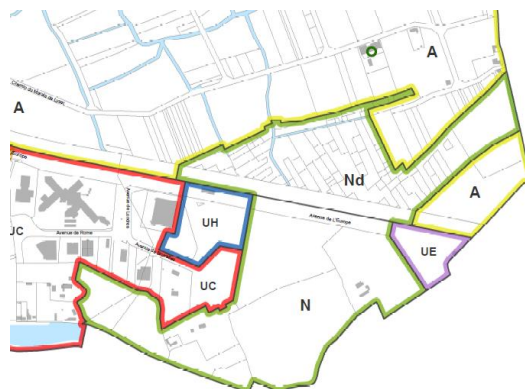
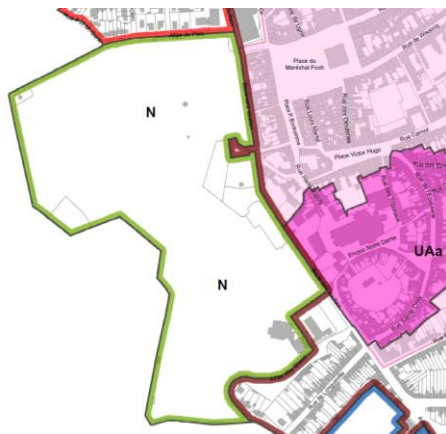
Ce classement a pour objectif la préservation de ces secteurs présentant des enjeux environnementaux remarquables.

Les zones naturelles ou agricole protégées reprennent une grande partie au nord du territoire communal.

Ces espaces correspondent en grande partie au marais. Il s'agit donc d'espaces qui sont essentiels pour l'agriculture. Un pastillage de zone A reprend ainsi les exploitations agricoles présentes sur ces secteurs et prend en compte de façon mesurée leurs perspectives de développement.



La zone naturelle intègre également le jardin public ainsi qu'une partie du territoire au sud-est de la commune concernée par la zone humide et des risques d'inondation.



Un sous-secteur Nd correspond à une zone de dépôt des Voies Navigables de France. N'y sont autorisés que les exhaussements et affouillements des sols.

Un sous-secteur Nj, localisé au nord du boulevard de Strasbourg, à l'Est du Bachelin. Il représente l'espace réservé aux jardins familiaux. Y sont seuls autorisés les abris de jardin. Ces abris devront être réalisés dans un souci d'homogénéité et de compatibilité d'aspect avec les quartiers d'habitation et de respect de l'environnement.

Le reste du territoire est repris en zone agricole. L'habitat isolé qui ponctue le territoire est repris en zone naturelle ou agricole en fonction de sa localisation. Le règlement prévoit les possibilités d'évolution de ces habitations.

II.1. 2. La ville de Longuenesse

a) Les zones urbaines

Le PLUi opère un redécoupage au sein du tissu urbain existant. En effet, le PLU communal ne faisait apparaître que 2 types de zone urbaine à vocation mixte, la zone UB et la zone UD.

Dans un objectif d'harmonisation sur l'ensemble du territoire et afin d'avoir une réglementation la plus adaptée possible aux différentes typologies d'habitat présentes sur le territoire, la zone urbaine à vocation mixte est découpée sur Longuenesse en 4 secteurs :

- La zone UA qui reprend une partie du tissu urbain sur l'Avenue Clémenceau situé dans la continuité immédiate du centre historique de saint Omer et présentant les mêmes caractéristiques.
- La zone UBa qui reprend le centre ancien de la commune
- La zone UC qui correspond à de l'habitat plus récent, de type intermédiaire,
- La zone UDa qui reprend les extensions récentes de l'urbanisation, le plus souvent de type pavillonnaire.

De façon générale, les limites de la zone urbaine se calquent sur le PLU communal. Le PLUi ne prévoit pas d'extension de la zone urbaine sur Longuenesse.

La zone UA



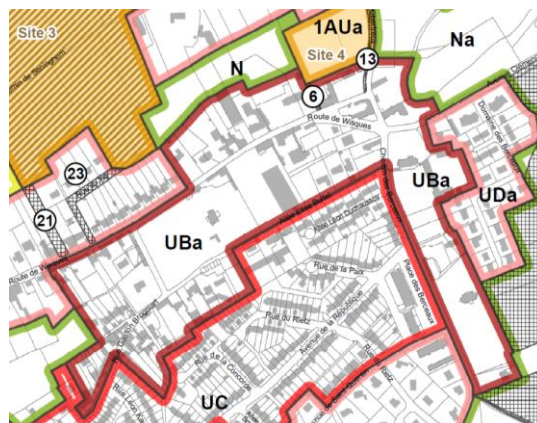
La zone UA reprend une petite partie des constructions existantes le long de l'avenue Clémenceau.

Ces constructions se trouvent en effet dans la continuité immédiate du centre historiques de Saint-Omer et présentent les mêmes caractéristiques architecturales et en termes d'implantation.

La zone UBa

Elle identifie le centre ancien de la commune. C'est là où se retrouve la majorité de l'habitat traditionnel avec notamment la présence d'anciens corps de ferme.

Celui-ci reprend les constructions autour de l'église et s'étale sur une partie de la rue Gaston Brogniart, de la route de Wisques et du chemin des Berceaux.



La zone UC

La zone UC reprend un habitat plutôt de type intermédiaire, qui a été réalisé le plus souvent sous la forme de lotissements.

Il s'agit du secteur que l'on retrouve en majorité sur le territoire. Cette zone reprend le quartier des Glacis, le Fort Saint-Michel, La Valeur, une partie du quartier de Saint Quentin.

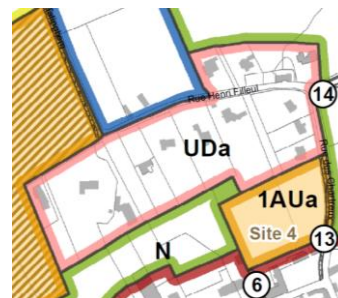
La zone UDa



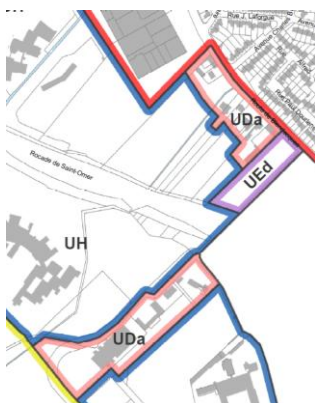
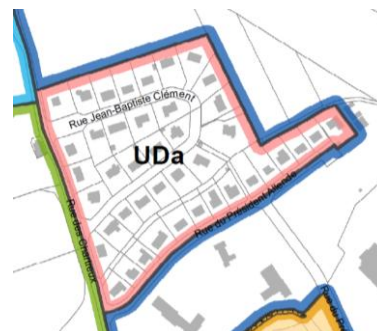
La zone UD reprend les extensions plus récentes de l'urbanisation.

Au niveau de la route de Wisques, la zone UDa reprend les limites du PLU communal. Les parcelles situées au bout de la voie sont maintenues en zone urbaine car une DP division a été accordé ainsi que des permis de construire.

Au niveau de la rue Henri Filleul, les limites de zone sont inchangées.

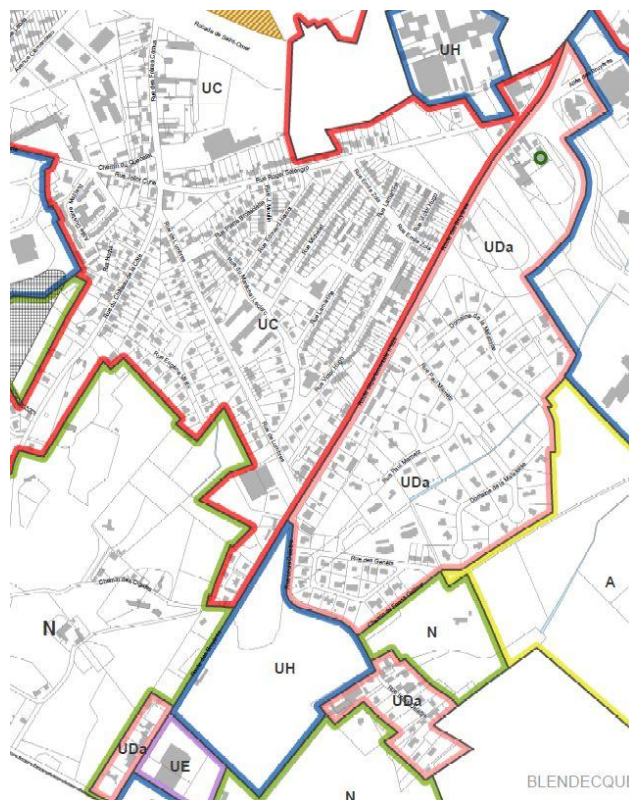


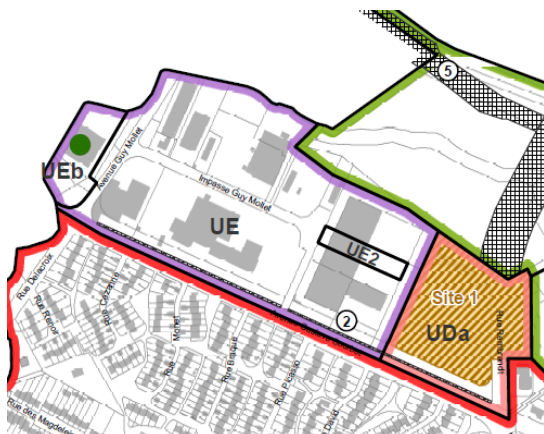
Il en est de même du lotissement rue Jean-Baptiste Clément.



Sur la route de Blendecques, la zone UD a été réduite afin de créer un sous-secteur UEd (sous-secteur de la zone urbaine à vocation d'activités dans lequel l'implantation de commerces est autorisée). Sur cette parcelle, un projet d'implantation d'une concession automobile est en cours.

La zone UDa reprend également les constructions existantes au sud de la route des Bruyères ainsi que le long de la rue Louis Delattre. Elle intègre en outre les lotissements existants dans la continuité du cimetière.

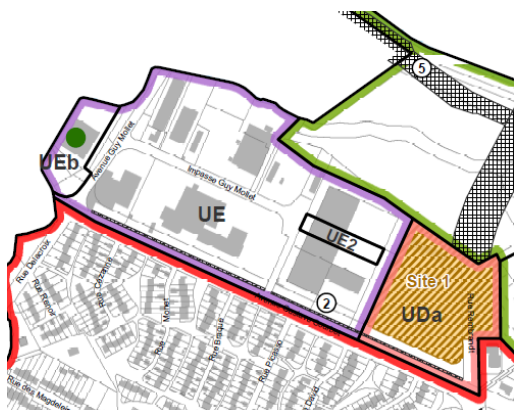




Le PLUi crée une nouvelle zone UDa au niveau de la rue Rembrandt. Ce secteur était classé en zone UE au PLU communal. Il s'agit de l'ancienne caserne des pompiers.

Le PLUi prévoit une opération de renouvellement urbain sur ce secteur qui fait l'objet d'une OAP.

La zone UE



Quatre secteurs d'activités sont présents sur la commune de Longuenesse.

Le plus vaste se situe au Nord-Est, en limite avec la commune de Saint-Omer. Ce secteur concentre un nombre important d'activités commerciales (concessionnaires automobiles...).

Les établissements Fagoo sont repris en zone UEb du fait de l'activité d'élevage.

Un sous-secteur UE2 en lien avec un équipement public et d'intérêt collectif est créé.

Une seconde zone d'activités était localisée au PLU le long de la route de Blendecques, sur l'ancien site de l'entreprise « Solectron » aujourd'hui reconverti en plusieurs cellules occupées par diverses entreprises (commerces de gros, services...). Ce secteur est désormais repris en zone UC.

Deux petites zones d'activités sont également identifiées : l'une route des Bruyères pour une activité isolée, l'autre sur l'avenue Léon Blum en limite avec la commune d'Arques comprenant principalement des concessionnaires automobiles.



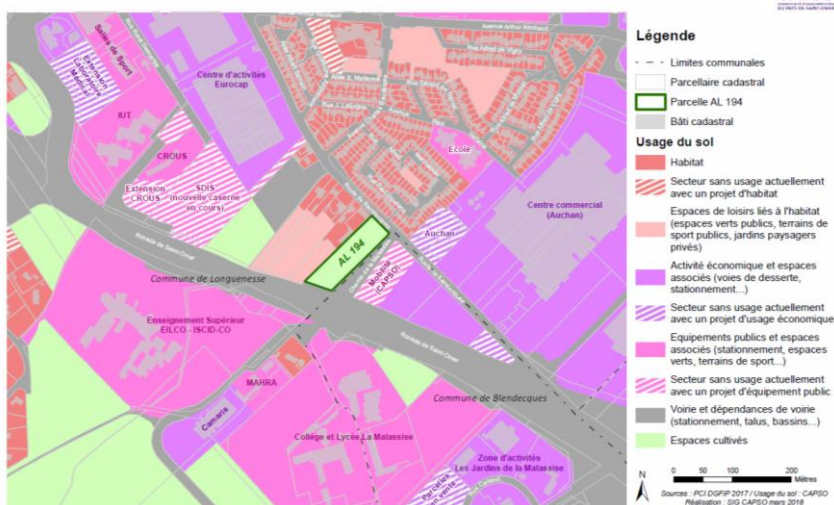
Un sous-secteur UEd est créée le long de la route de Blendecques afin d'accueillir un concessionnaire automobile, le garage Lemoine. Celui-ci devait en effet réaliser pour la fin de l'année 2018 une mise aux normes des locaux qu'elle occupe actuellement à St Martin-lez-Tatinghem, qui s'avérait techniquement complexe et nécessitait de lourds investissements. Pour ce motif et dans la perspective de développer son activité, qui passera de 20 à 48 emplois, le groupe SAS Lemoine a souhaité construire une nouvelle concession et y accueillir une autre marque (Hyundai) non représentée sur la région pour mutualiser les charges fixes.

En l'absence de foncier disponible dans les zones d'activités situées à proximité des concessionnaires et au regard de la faiblesse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà

urbanisées pour accueillir une concession de cette taille, le groupe a souhaité s'installer sur un terrain situé route de Blendecques à Longuenesse.

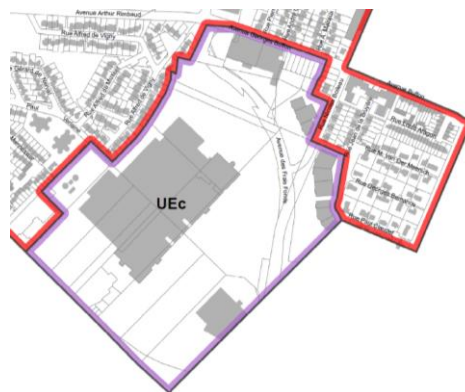
Au regard de la situation du projet (cf plan ci-joint), celui-ci n'est pas concerné par les dispositions de la loi Barnier. En effet la parcelle se situe à l'intérieur de la partie urbanisée de la commune (tissu bâti, activités économiques...).

Longuenesse - Parcelle AL 194
Usage du sol environnant



En plus des zones UE, le PLUi reprend une zone UEc déjà existante au PLU communal.

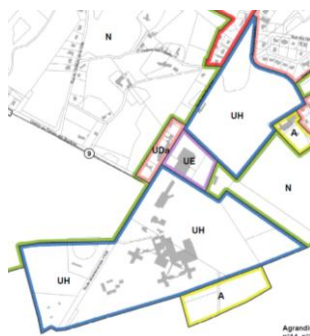
La zone UEc est une zone destinée à recevoir des activités, principalement commerciales, mais aussi des activités de bureaux, hôtelières, de loisirs et de services. (art. 2). Elle se situe dans la partie Est du territoire communal, en limite communale avec Arques. Elle est directement accessible depuis la rocade et le diffuseur des Frais-Fonds. La bonne desserte de la zone par les voies de communication et la proximité d'un tissu urbain dense (Saint-Omer, Longuenesse et Arques) sont des facteurs qui ont favorisés l'implantation d'une zone à vocation commerciale à cet endroit.



Cette zone d'activités à dominante commerciale fait partie du périmètre de la ZAC des Frais-Fonds (approuvée le 30 juin 2000) qui prévoit de manière homogène le développement et le fonctionnement du secteur proche de la rocade. Le règlement de la ZAC a été intégré au règlement du PLU. Lors de sa création, la zone d'activités était soumise à la loi Barnier qui impliquait certaines obligations en matière d'implantation des constructions par rapport à la rocade (bande d'inconstructibilité de 75 mètres longeant la rocade et l'échangeur). Toutefois, une étude d'urbanisme complémentaire a réduit cette bande d'inconstructibilité à 50 mètres. Aujourd'hui, la zone est réalisée dans sa globalité.

La zone UH

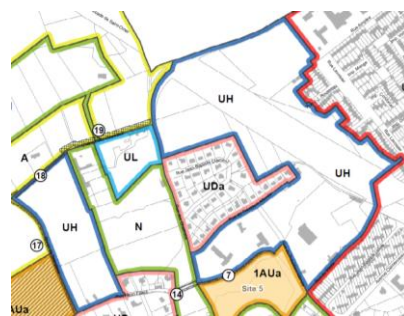
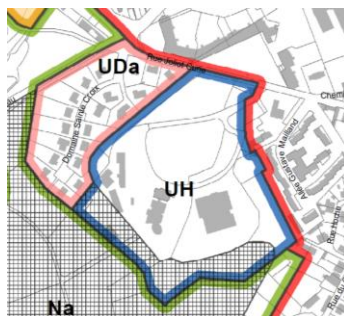
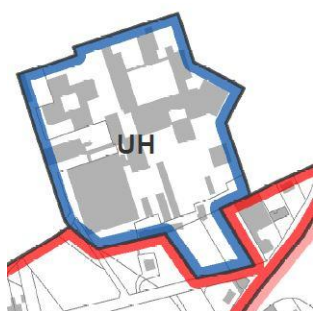
La zone UH reprend un certain nombre d'espaces occupés par des équipements publics, ou qui ont vocation à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.



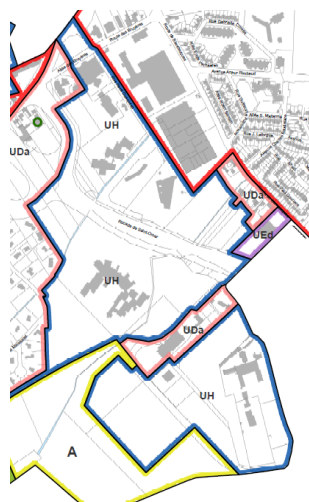
C'est pourquoi on trouve notamment en entrée de commune sur la route des Bruyères l'établissement pénitentiaire, la déchèterie, l'aire d'accueil des gens du voyage et le cimetière de Saint-Omer.

Une zone UH identifie également le cimetière de Longuenesse.

De manière plus ponctuelle car insérés dans le tissu urbain, on trouve également l'établissement scolaire Blaise Pascal, le parc de l'Hôtel de Ville, et les terrains de sport situés à l'Est de la rocade.



Les zones UH situées au Sud du territoire de part et d'autre de la RD 928 et au Nord au niveau de la rocade de Saint-Omer font partie intégrante du tissu urbain. Elles accueillent déjà plusieurs équipements d'envergure, avec notamment le centre pénitentiaire, une aire d'accueil des gens du voyage et une déchetterie au Sud, ainsi que des terrains de sport au Nord. Elles ne constituent pas une extension du tissu urbain le long de ces axes classés « routes à grande circulation ». Elles ne sont donc pas concernées par les dispositions de la loi Barnier.



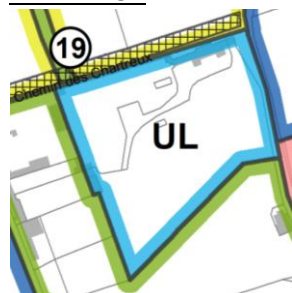
A l'Est du territoire communal, le PLUi reprenait une zone 1AUh destinée à renforcer l'offre et à accueillir des équipements publics ou d'intérêts collectifs nécessaires à l'agglomération.

Ce secteur est repris en zone UH au PLUi. Il reprend notamment l'ensemble des équipements scolaires et universitaires présents. Une gendarmerie est également projetée dans ce secteur afin de regrouper les gendarmeries de Longuenesse et Wizernes.

Au niveau du Plateau des Bruyères, une zone UH est créée afin de reprendre le terrain de bicross et de permettre la création d'un parking en lien avec l'équipement.



La zone UL



La zone UL se situe au nord du territoire communal, insérée dans la trame verte communale, au contact d'espaces naturels de qualité. Sa superficie est limitée pour éviter de dénaturer l'environnement dans lequel elle s'insère.

Ce secteur a vocation à accueillir des équipements touristiques ou de loisirs comme par exemple une résidence hôtelière.

b) Les zones d'urbanisation future

Dans le cadre du PLU communal, 3 zones 1AU étaient inscrites au plan de zonage :

- Une zone à l'est de la rue des Bruyères et au nord de la rue Louis Delattre qui est

- aujourd'hui urbanisée et donc reprise en zone UDa au PLUi
- Une zone située au nord de la Malassise, également réalisée et reprise en zone UDa au PLUi
- Une zone située à proximité de l'hôtel de ville face au stade des Chartreux.

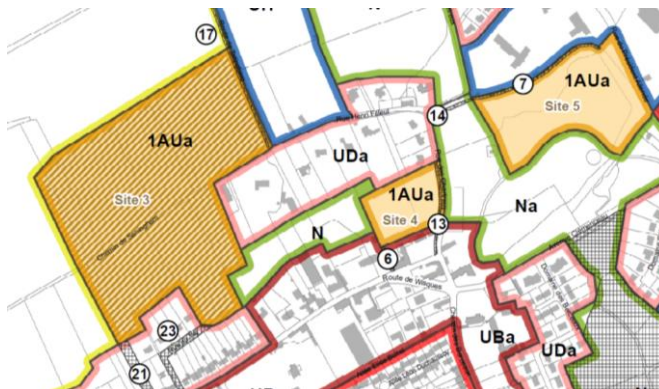
Le PLU identifiait également 3 zones 2AU :

- Une zone le long de la route de Wisques,
- Une zone au niveau du Fond Cailloux,
- Une zone sur le secteur de la Malassise.

Le PLUi retient désormais 3 secteurs de développement urbain.

La zone d'urbanisation future située route de Wisques est maintenue. Toutefois son périmètre est modifié, il reprend les sites 3 et 4 affichés sur le plan ci-contre et sa superficie est réduite afin d'être en adéquation avec les besoins communaux.

La zone d'urbanisation future située au niveau de la rue Salvador Allende est également maintenue. Toutefois son périmètre est élargi au détriment de la zone à vocation d'équipements.



La plupart des zones (sites 4 et 5) sont intégrées dans le périmètre de 300 m autour des centralités de la commune. Le site 3, localisé en entrée de ville au nord, se trouve légèrement en retrait mais reste tout de même dans un rayon de moins de 500 m.

Des OAP ont été réalisés sur les trois secteurs.

Sur le site 3, l'OAP prévoit une opération de logements en mixité qui pourra se faire en 4 phases avec la réalisation a minima de 210 logements dont un minimum de 52 logements en locatif social, soit 25% de logements aidés avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare.

Sur le site 4, l'OAP prévoit une opération de logements à destination des personnes âgées sous forme de Béguinage avec la réalisation a minima de 16 logements et une densité minimale de 17 logements à l'hectare.

Sur le site 5, l'OAP prévoit également une opération de logements à destination des personnes âgées sous forme de Béguinage avec la réalisation a minima de 65 logements et une densité de 25 logements à l'hectare.

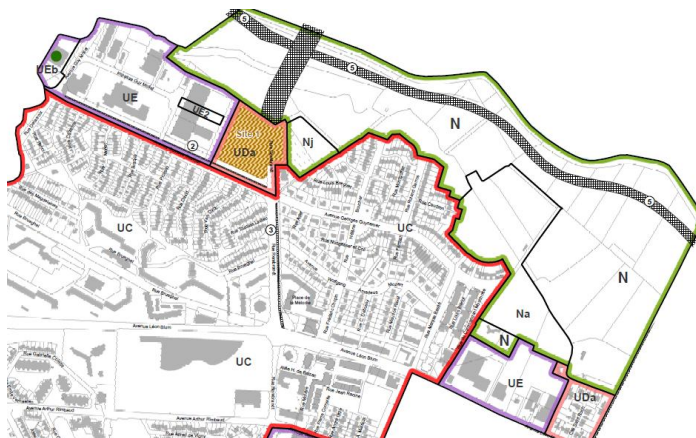
Deux sites de renouvellement urbains sont également identifiés sur Longuenesse. Ils sont repris en zone urbaine.

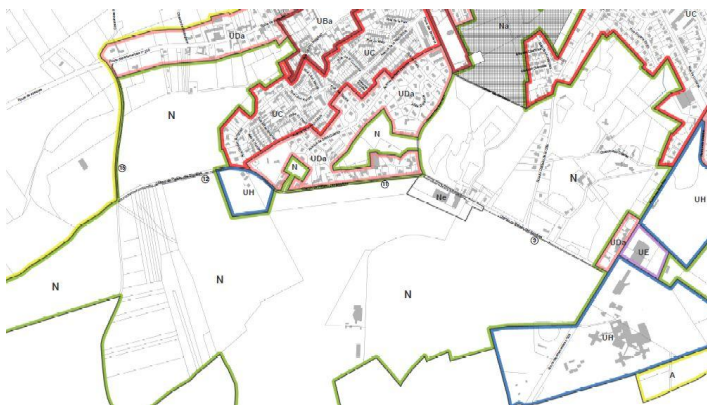
Le site 1 : Av. Gustave Courbet ; rue Rembrandt

Le site 2 : Av. Clemenceau, impasse et rue des Frères Camus

c) Les zones agricoles et naturelles

Comme au PLU communal, le nord est de la commune est repris en zone naturelle. Les terres inondables situées au Nord-Est de la commune, entre les derniers quartiers d'habitation au lieu-dit « Saint-Roch » et l'ancien canal de Neuffossé. Elles constituent les prémices du marais audomarois. Ce sont actuellement des prairies ponctuées de quelques plantations.



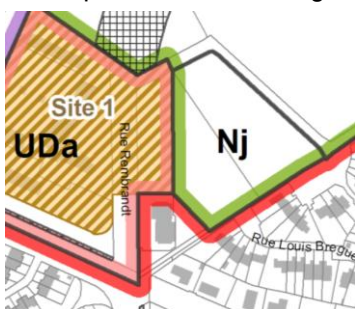


Les versants du plateau des Bruyères sont également repris en zone naturelle. Le plus souvent boisés, ces versants jouent un rôle important dans la rétention des eaux de pluie et le maintien des sols. Ils sont également un atout paysager indéniable pour la commune.

Le PLUi reprend également en zone naturelle certaines espaces intra-urbains faisant partie de la trame verte communale. Ces espaces constituent en effet une trame d'orientation Nord-Sud qui relie le plateau des Bruyères, les versants du Plateau et les espaces agricoles au Nord.

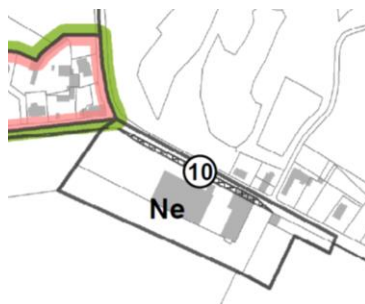
Un sous-secteur Na reprend des terrains localisés au Nord-Est de la commune, entre la zone naturelle et les secteurs urbanisés. On trouve aujourd'hui dans cette zone des espaces de loisir : un terrain de football et l'aire de jeu des archers. La zone Na doit permettre à ces équipements de perdurer, voire de créer de nouveaux équipements « légers » de loisirs ou sportifs, en sachant qu'une partie de ces terres sont inondables.

Un secteur de prairies, localisé à proximité du Parc de l'Hôtel de Ville est également classé en zone Na. Ce secteur est pressenti pour devenir, à terme, un espace public de promenade, un jardin public. Un emplacement réservé grevant ces terrains a d'ailleurs été créé à cet effet.



Un sous-secteur Nj identifie un projet de création de jardins familiaux sur la commune.

Les constructions sur ce secteur seront très limitées (abris de jardin) et n'auront donc pas d'incidences négatives sur l'environnement.



Un sous-secteur Ne reprend une activité existante sur le plateau des Bruyères. Il s'agit d'un club de pilotage. L'objectif de ce classement est de permettre la création d'un nouveau bâtiment en lien avec l'activité.

Le reste du territoire est repris en zone agricole :

- Le nord-ouest de la commune,
- Quelques espaces au sud du territoire.

II.1. 3. La commune d'Arques

a) Les zones urbaines

Le PLUi opère une simplification du plan de zonage sur la commune d'Arques. En effet le plan de zonage du PLUi communal est relativement complexe.

En effet le PLU communal reprenait plusieurs zones urbaines à vocation mixte :

- La zone UB qui correspondait au centre ancien avec une densité urbaine élevée.
- La zone UC, qui prolongeait l'habitat du centre,
- La zone UD qui correspondait à un tissu résidentiel plus aéré.

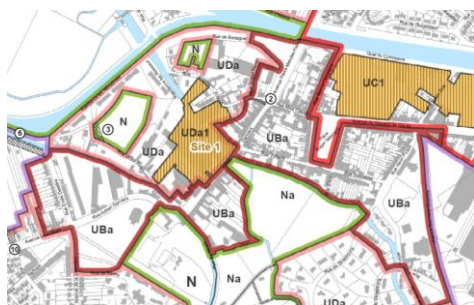
Chacune de ces zones présentait des sous-secteurs spécifiques, UB1 et UBz, UC1 et UCa, UDa et UDb avec pour chacun de ces sous-secteurs des réglementations spécifiques, en termes,

d'implantation ou de hauteur. Certains de ces sous-secteurs correspondaient au périmètre d'anciennes ZAC. La réglementation était peu compréhensible et la différence de réglementation était quelquefois difficilement justifiable.

Dans un souci d'harmonisation avec les autres communes du pôle urbain, le PLU retient 3 types de zones urbaines à vocation mixte sur arques :

- La zone UBa qui reprend le centre ancien de la commune,
- La zone UC qui se situe dans le prolongement du centre bourg,
- La zone UDa qui reprend les extensions plus récentes de l'urbanisation.

La zone UBa



Les limites de la zone UBa du PLUi se basent sur les limites du PLU communal.

Cette zone correspond au centre ancien, elle présente un tissu urbain continu et une densité urbaine élevée.

Les terrains libres sont très peu nombreux.

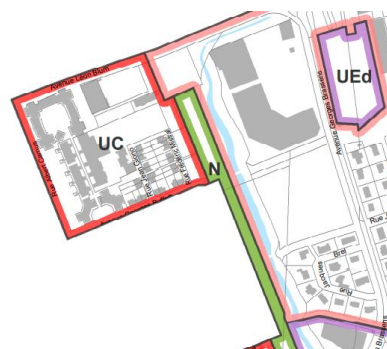
La zone UC



Il s'agit d'une zone urbaine relativement dense : tissu continu, accentuation de sa fonction commerciale, développement des services. La zone comporte des parcelles occupées par des installations industrielles.

Un sous-secteur UC1 reprend le périmètre de l'OAP site 2. Le règlement de la zone comprend des dispositions spécifiques en termes de hauteur et de stationnement conformément au projet prévu sur ce secteur.

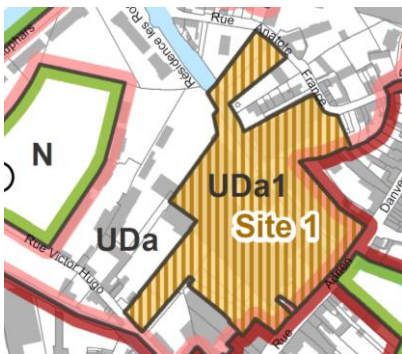
Au PLUi, sont repris en zone UC, les anciens secteurs UB1 et UBz du PLU communal ainsi que les sous-secteurs UC1 et UC2.



La zone UDa

Elle est la plus étendue des zones urbaines d'habitat. Elle correspond à un tissu résidentiel plus aéré qu'en zones UB ou UC et résulte d'une urbanisation tantôt auréolaire à partir du centre, tantôt tentaculaire le long des voies de communication. Elle est très largement présente au nord de la commune, entre le canal et la voie ferrée Saint-Omer – Hazebrouck (et aussi dans une moindre mesure au nord de cette même voie ferrée). Au sud de la commune, elle est le prolongement des zones UB et UC et de l'urbanisation de la ville de Blendecques.

Une zone UD est également présente à l'ouest du territoire communal de manière limitée, au lieu-dit « les Quatre Chemins ». Elle s'étale également au nord de la commune le long de la rue Jean Jaurès.



Le sous-secteur UDa1 reprend le périmètre de l'OAP site 1.

Le règlement de la zone comprend des dispositions spécifiques en termes de hauteur et de stationnement conformément au projet prévu sur ce secteur.

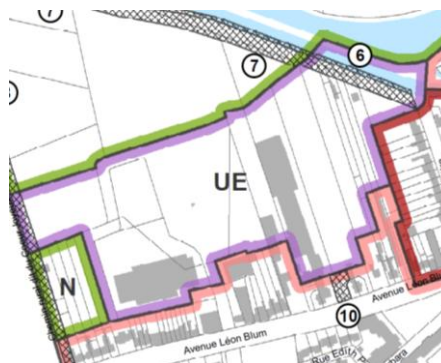
La zone UE

Il s'agit de zones industrielles qui ont été réalisées à proximité, le plus souvent immédiate, des quartiers d'habitation, elles sont au nombre de six. Du nord au sud :

- La zone comprenant la station d'épuration en prolongement du Brockus
- La zone du port municipal
- La zone des anciennes papeteries d'Arques, rue Denis Papin
- La zone incluant les installations d'Arc International comprises entre le canal et l'avenue du Général de Gaulle (supprimée en mars 2007, voir ci-dessous)
- La zone du lieu-dit « les Pâtures d'Ophove »
- La zone de Batavia

Ces zones sont toutes pratiquement entièrement occupées.

En entrée de commune depuis Longuenesse, au niveau de l'impasse du Champ de la Croix, la zone 1AUB du PLU est reprise en zone UE car il s'agit d'une zone qui est déjà aménagée.



Une zone UEa comprend les zones du Hoquet et du Lobel et une partie de la zone comprise entre le canal et l'avenue du Général de Gaulle.

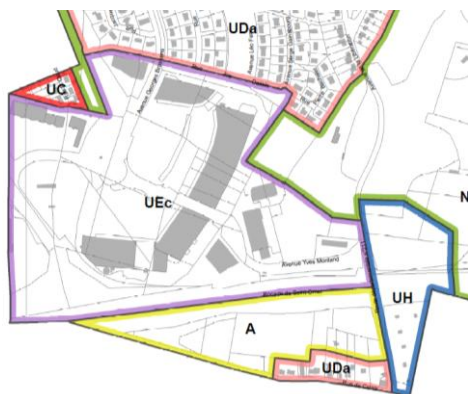
La zone UEa est étendue sur la partie Nord afin de reprendre les secteurs classés au PLU en zone 1AUa. En effet, les terrains sont aujourd'hui aménagés et est en très large partie occupés.

Un sous-secteur UEac est créé au sein de la zone afin d'identifier les commerces existants au sein de la zone du Lobel.

Une zone UEa1 reprend essentiellement le périmètre de l'ancienne zone 1AUa1. Cette zone a fait l'objet d'une procédure de ZAC : la ZAC de la Porte Multimodale de l'Aa, créée le 14 décembre 2004. Elle est vouée à recevoir tous types d'activités (logistiques, portuaires, voire artisanales...). Une attention particulière est portée aux abords de la RD 942 où, compte tenu de l'étude d'impact relative à la loi Barnier, la marge de recul des constructions est de 50 m par rapport à l'axe du tronçon qui serait ultérieurement mis à 2 x 2 voies, et de 25 m par rapport à l'axe du tronçon qui serait déclassé en voie de desserte. Une partie de la zone du Lobel est également en UEa1. Ce secteur est aujourd'hui aménagé, d'où son classement en zone UEa1 plutôt qu'en zone d'urbanisation future.



La partie nord, classée au PLU en 1AUa1a est quant à elle rebasculée en zone agricole.

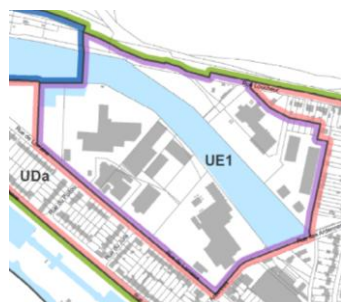


La zone UEc reprend le périmètre de la zone 1AUC du PLU.

Cette zone d'urbanisation future reprend une partie de la ZAC des Frais-Fonds (approuvée le 30 juin 2000) et de la ZAC de la Garenne.

Les aménagements sur ces secteurs étant aujourd'hui réalisés, ils ne sont plus repris en zone d'urbanisation future.

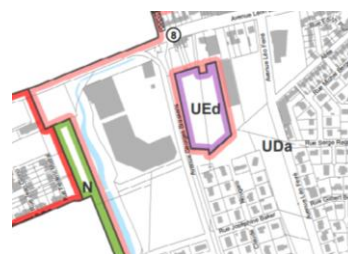
La loi Barnier implique certaines obligations en matière d'implantation des constructions par rapport à la rocade (bande d'inconstructibilité de 75 mètres longeant la rocade et l'échangeur). Toutefois, une étude d'urbanisme complémentaire (annexe 9) réduit cette bande d'inconstructibilité à 50 mètres. Des prescriptions existent aussi pour les autres voies publiques existantes ou en projet. L'intégration paysagère des bâtiments et de la zone est aussi un souci exprimé dans le règlement (art. 11 et 13).



Un sous-secteur UE1 reprend la zone d'activités du Port d'Arques.

Ce sous-secteur reprend des bâtiments d'activités d'une hauteur plus importante que dans les autres zones UE.

Le règlement ne prévoit donc aucune règle de hauteur sur ce sous-secteur.



Un sous-secteur UEd correspond à un sous-secteur de la zone UE à vocation commerciale sur l'ancien site Volvo Truck.

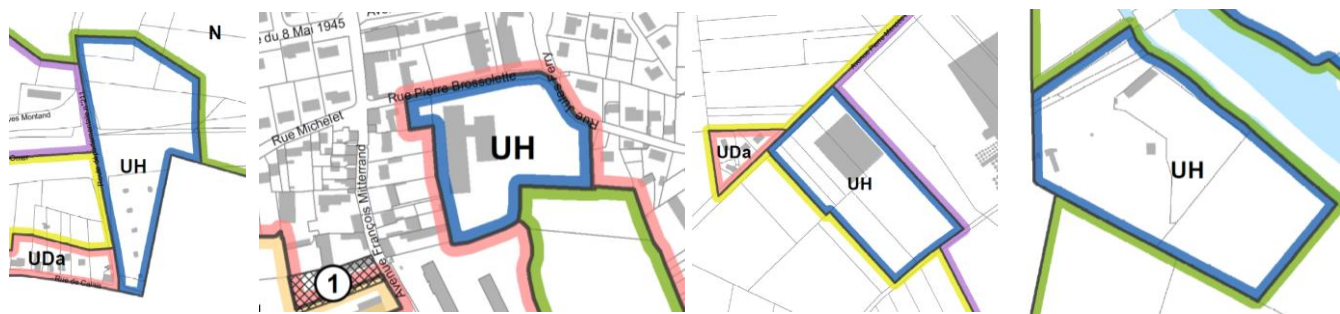
La zone UH

C'est une zone spécifique qui est principalement affectée aux équipements publics ou à caractère public et aux équipements d'intérêt général.

Elle couvre le secteur de l'Ascenseur à Bateaux et l'écluse des Fontinettes (équipements à caractère public d'intérêt général).

Une zone UH reprend en outre différents équipements communaux : cimetière (et sa possible extension), stand de tir, base nautique ... mais également le complexe gymnique de l'AMGA situé à proximité de la zone d'activités de la Porte Multimodale de l'Aa. Il s'agit d'un complexe gymnique

d'ampleur régionale, voire nationale et internationale. La zone UH reprend également une station d'épuration.



La zone UL



Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des constructions ou des aménagements répondant aux besoins de la fréquentation touristique et de loisirs.

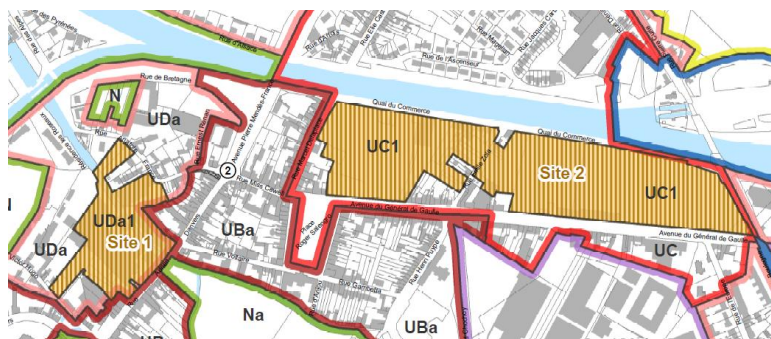
Le site correspond à la base nautique située à l'ouest de la commune à proximité du Canal Neufossé.

b) Les zones d'urbanisation future

Le développement de la commune se fera principalement par le biais d'opération de renouvellement urbain. Plusieurs sites sont identifiés dans ce sens au plan de zonage et font l'objet d'OAP.

Il s'agit :

- Du site 1 : RD 211 situé rues Anatole France et Victor Hugo
- Du site 2 : RD 210 situé Marcel Delaplace et Emile Zola



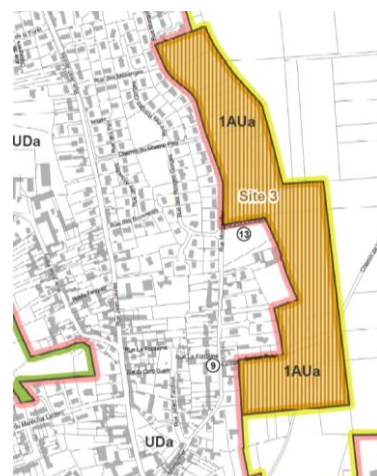
En dehors de ces secteurs, le PLUi identifie 2 zones d'urbanisation future :

- Une zone 1AU située au nord-est du territoire, au niveau de la rue Montgolfier,
- Une zone 2AU située nord-ouest de la commune rue François Mitterrand. Elle fait l'objet d'un classement en 2AU du fait de l'insuffisance des réseaux. Le périmètre est inchangé par rapport au PLU communal.

Au niveau de la rue Montgolfier, le PLU communal affichait déjà des zones d'urbanisation future. Ce secteur faisait l'objet d'un découpage en zone 1AU/2AU.

Toutefois, la superficie de la zone a été réduite dans le cadre du PLUi afin de privilégier le renouvellement urbain.

Cette zone est située dans le « Haut Arques » qui correspondait à une ancienne poche d'habitations de la commune. Le site est localisé en dehors du périmètre de 300m par rapport aux centralités communales mais reste toutefois dans un rayon de 500m.



La superficie du site est de 8,9 hectares. Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Elle prévoit une urbanisation de ce site en 2 phases.

Les principaux enjeux du site sont les suivants :

- Intégrer le site dans son contexte de frange urbaine en contact avec la plaine agricole et au regard de sa visibilité depuis l'avenue Pierre Mendès France (D211), axe d'entrée est dans la commune,
- Gérer les risques de ruissellement des eaux de surface dus à la topographie du secteur,
- Organiser les voies de desserte en lien avec les quartiers existants aux alentours.

L'OAP prévoit la réalisation a minima de 222 logements dont un minimum de 56 logements en locatif social. Ainsi, au moins 25% des logements du site seront des logements locatifs sociaux. L'opération devra respecter une densité minimale de 25 logements à l'hectare.

c) Les zones agricoles et naturelles

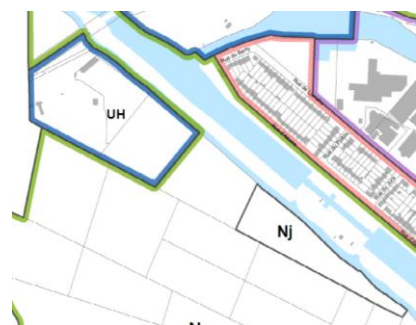
Le PLUi reprend en zone naturelle ou agricole protégée les terrains situés au nord de la ligne de chemin de fer Saint-Omer/Hazebrouck du fait des enjeux environnementaux forts présents sur ce secteur de la commune.

La commune compte en effet des sites de grande qualité, comme la forêt de Clairmarais et ses abords, le Marais, la vallée des Meldyck. Ces espaces sont repris en zone naturelle ou en zone Ap au plan de zonage du PLUi.

La forêt de Clairmarais est en outre reprise en espace boisé classé au plan de zonage afin de lui apporter une protection maximale.



Le secteur Nd : il correspond à une zone de dépôt des Voies Navigables de France. N'y sont autorisés que les exhaussements et affouillements des sols.



Le sous-secteur Nj, inséré entre l'ancien canal de Neuffossé et le canal à grand gabarit représente l'espace réservé aux jardins familiaux. Y sont seuls autorisés les abris de jardin. Ces abris devront être réalisés dans un souci d'homogénéité et de compatibilité d'aspect avec les quartiers d'habitation et de respect de l'environnement.



Le secteur NI correspond à une zone destinée à l'habitat de loisir. Elle se situe au nord du territoire communal, limitée au nord par la voie ferrée (ligne Saint-Omer Hazebrouck), à l'est par des quartiers d'habitat et au sud et à l'ouest par l'étang de Beauséjour. Elle est déjà aménagée et peut accueillir des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des chalets, de manière permanente ou saisonnière.

Le reste du territoire, principalement sur la partie est de la commune est repris en zone agricole.

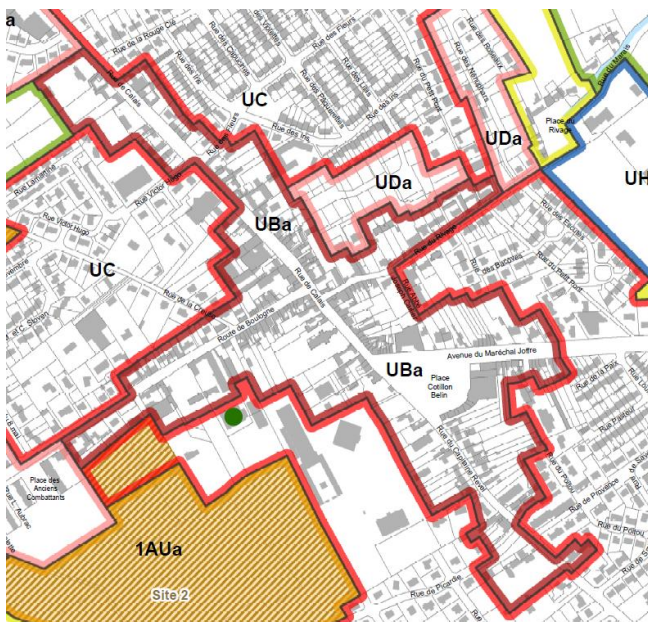
II.1. 4. La commune déléguée de Saint-Martin-au-Laërt

a) Les zones urbaines

Sur Saint-Martin, le PLUi retient 3 types de zones urbaines à vocation mixte :

- La zone UBb
- La zone UC
- La zone UDb

La zone UBb



Contrairement au PLU communal, le PLUi identifie un centre ancien, la zone UBa.

La zone UBa reprend le centre ancien de la commune, autour de la Place Cotillon Belin, sur une partie de l'avenue du maréchal Joffre, de la rue de Calais et de la rue de Boulogne.

Ce secteur correspond à de l'habitat ancien avec des constructions traditionnelles, implantées à l'alignement par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.

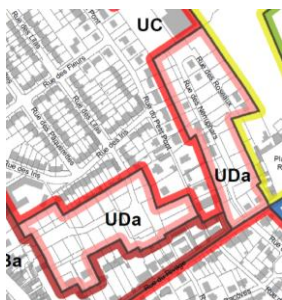
La zone UC

La zone UC reprend une grande partie des constructions présentes sur la commune, dans la continuité du centre ancien. Il s'agit majoritairement d'habitat intermédiaire, qui a

souvent été réalisé sous forme de lotissements.

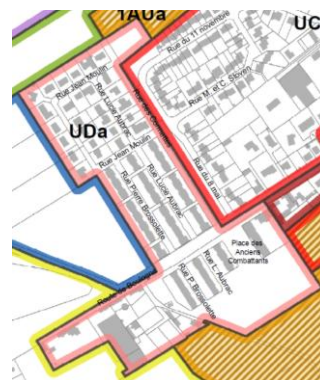
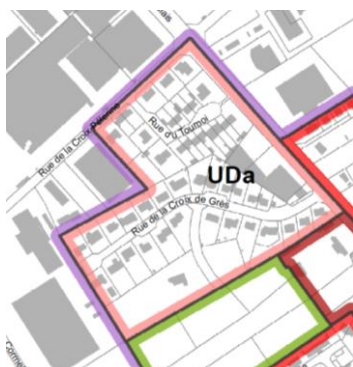
La zone UDa

Elle reprend les extensions plus récentes de l'urbanisation.



Au niveau de la rue des Nénuphars et au nord de la rue du Rivage, les lotissements en cours de réalisation sont réintégrés en zone UDa car les terrains sont désormais aménagés et les constructions sont en cours.

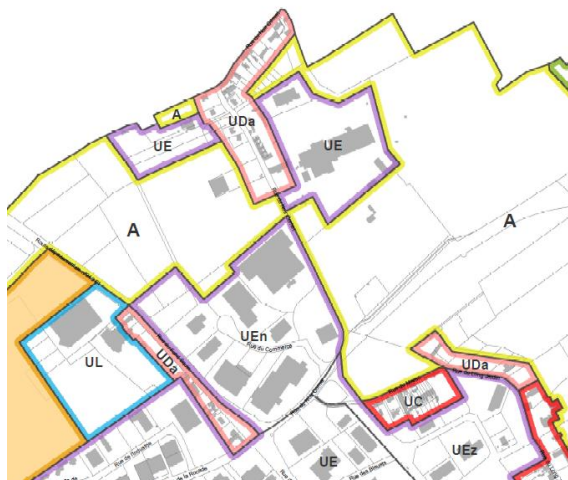
Il en est de même de l'opération qui a été réalisée au niveau de la ZAC du Moulin qui est désormais reprise en zone urbaine.



Les constructions existantes au niveau de la rue de la Croix de Grès et

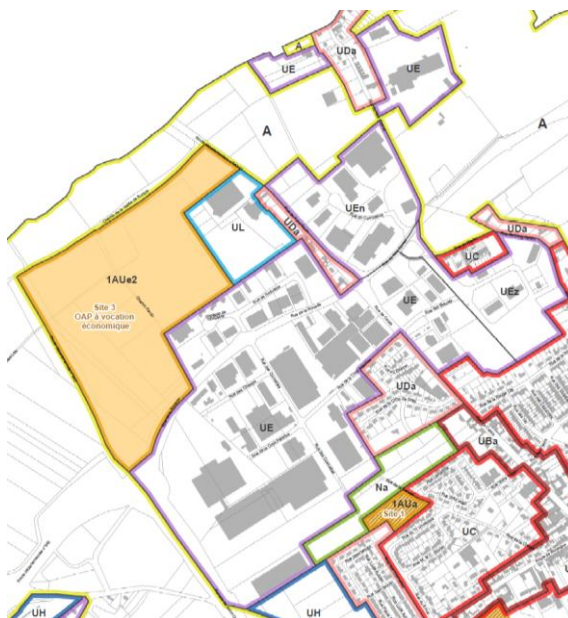
territoire

de la rue du Tournoi sont reprises en zone UDa au PLUi plutôt qu'en zone UC du fait des typologies de constructions présentes.
Toutefois, les limites de la zone urbaine ne sont pas modifiées.



Sur la partie nord de la commune, au niveau de la rue du Fond Squin la zone UDa reprend les limites de la zone UD du PLU.

Au niveau de la rue du Noir Cornet, les limites de la zone urbaine restent inchangées, toutefois le PLUi reprend une parcelle qui était classée en zone UE au PLU car elle n'est plus aujourd'hui utilisée pour l'activité en place.



La zone UE

Il s'agit d'une zone ayant vocation à recevoir des activités n'impliquant que peu de nuisances et de risques pour la population et devant être compatibles avec les quartiers d'habitation.

La commune comprend une vaste zone UE située entre la commune déléguée de Saint-Martin-au-Laërt avec ses logements, services et commerces de proximité, et les étendues agricoles qui se déploient vers le Nord.

Elle occupe une position stratégique au regard des infrastructures de transport terrestre qui se rejoignent en un point nodal sur la commune, avec notamment la RD 943 (route de Calais), la RD942 (route de Boulogne) et la rocade de Saint-Omer. C'est pourquoi depuis la fin des années 1960 elle a

été un secteur privilégié de développement d'activités commerciales, de transport... Elle consiste en la juxtaposition de plusieurs zones d'activités : le Fond Squin 1 à la fin des années 1960, le Fond Squin 2 (avec le Noircornet) dans les années 1980 et le lotissement du Château Cambronne dans les années 1990. Cette zone est d'ailleurs vouée à se développer dans les prochaines années (voir la zone 1AUe2). La zone du Noir-Cornet est reprise en zone UEn car le PLUi prévoit sur cette zone une réglementation spécifique qui autorise les commerces alors que ceux-ci sont interdits dans les autres zones d'activités du territoire.

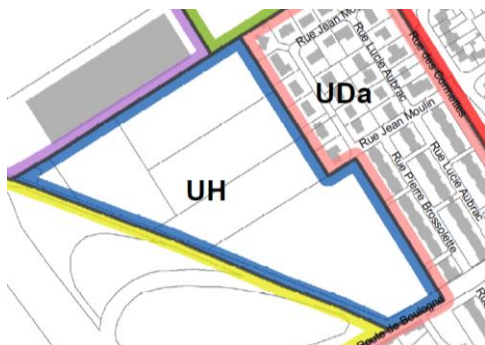
Une seconde zone UE est localisée plus au nord en limite de Salperwick. Elle reprend le site d'une ancienne sucrerie.

Toujours en limite de Salperwick, une seconde zone UE reprend l'entreprise d'espaces verts existante, implantée le long de la rue du Noir Cornet, en limite de commune avec Salperwick. Le périmètre de la zone UE reprend l'emprise de l'entreprise.

Un sous-secteur UEz situé dans la continuité des zones d'activités existantes reprend la zone d'activités du Long Jardin. Cette zone, d'environ 6 hectares. Elle est tournée vers l'accueil d'activités artisanales compatibles avec la présence des quartiers d'habitation alentour. Son périmètre est inchangé par rapport au PLU.

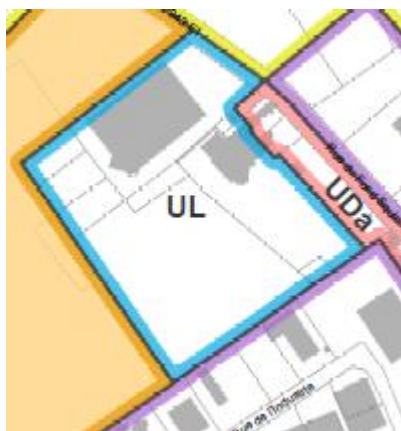
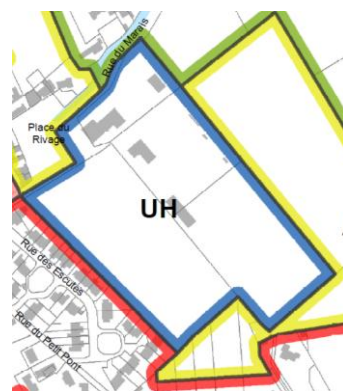
La zone UH

C'est une zone spécifique qui est principalement affectée aux équipements publics ou à caractère public et aux constructions d'intérêt collectif.



On la retrouve d'une part au niveau du cimetière situé en limite communale avec Tatinghem. Le périmètre de la zone est largement supérieur à la taille du cimetière actuel, afin de permettre l'extension de ce dernier dans les années à venir.

La zone UH est également présente à l'Est du territoire, à l'extrémité de la rue du Rivage, et reprend une bonne partie des équipements sportifs et de loisir de la commune (terrains de sport, bâtiments pour les associations locales colombophiles, canines...). Elle constitue une transition intéressante entre les dernières parties urbanisées de la commune et les espaces naturels liés au marais audomarois.



La zone UL

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des constructions ou des aménagements répondant aux besoins de la fréquentation touristique et de loisir.

Elle se situe au nord du territoire communal, insérée entre la zone d'activités et les terres agricoles en limite avec la commune de Salperwick.

A ce jour, elle comprend notamment un bowling et un karting.

b) Les zones d'urbanisation future

Sur la commune de Saint-Martin, le PLUI reprend 2 zones d'urbanisation future classées en zone 1AU et 1 zone 2AU.



Le site1 se situe au niveau de la rue de la Creuse. Ce secteur était déjà repris en zone 1AU au PLU actuel.

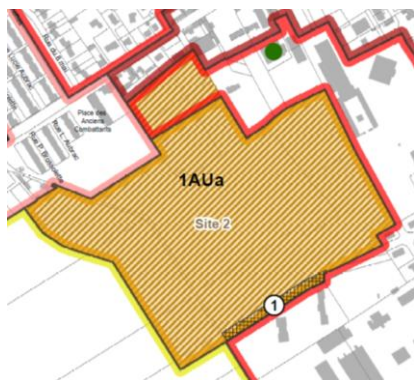
Sa superficie est de 1 hectare. Ce site se situe en partie dans le rayon des 300 mètres autour du centre bourg. Il se situe à proximité d'un arrêt Mouvéo.

Le site 1 est également localisé à proximité de commerces regroupés le long de la rue de Calais.

Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Elle prévoit :

- d'assurer le lien de ce nouveau secteur d'habitat avec le quartier préexistant
- de veiller à l'intégration architecturale des nouvelles constructions en lien avec le contexte urbain
- d'assurer un accès au site correctement dimensionné pour les véhicules motorisés
- de gérer les nuisances éventuelles dues à la proximité de la ZI du Fond Squin.

Ce secteur permettra la réalisation a minima de 22 logements, dont un minimum de 6 logements locatifs sociaux. Ainsi, au moins 28% des logements du site seront des logements locatifs sociaux, avec une densité minimale de 22 logements par hectare.



La seconde zone reprend le secteur du Potendal. Ce secteur faisait déjà l'objet d'un classement en zone d'urbanisation future au PLU communal. Toutefois, son périmètre a été légèrement réduit sur sa partie sud. Ce secteur faisait l'objet d'un classement en 1AU/2AU au PLU, aujourd'hui le PLUi reprend l'ensemble du secteur en zone 1AUB avec un phasage de l'opération prévu dans le cadre des OAP.

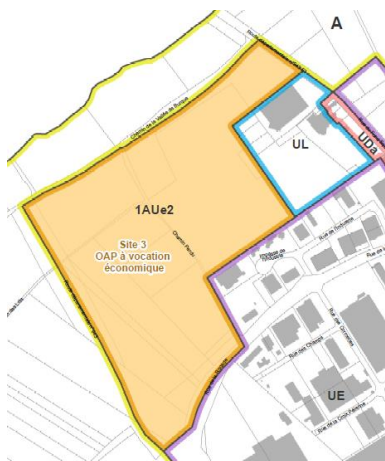
Ce secteur se situe à l'ouest de la partie urbanisée de la commune, entre la rocade et la partie centre-ville. Une petite partie est reprise dans le périmètre de 300 mètres autour du centre-bourg.

Sa superficie est de 11,2 hectares.

Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Elle prévoit :

- Veiller à l'intégration architecturale des futures constructions au regard de la proximité du moulin classé Monument Historique.
- Insérer le site dans le paysage en frange ville / campagne visible depuis la rocade de Saint-Omer.
- Limiter l'impact de ce nouveau secteur d'habitat sur les flux automobile transitant au carrefour entre la route de Boulogne et la rue de Calais.

Le projet prévoit la réalisation a minima de 280 logements, dont un minimum de 78 logements sociaux. Ainsi, au moins 28% des logements du site seront des logements locatifs sociaux. Le PLUi fixe une densité minimale de 25 logements à l'hectare.

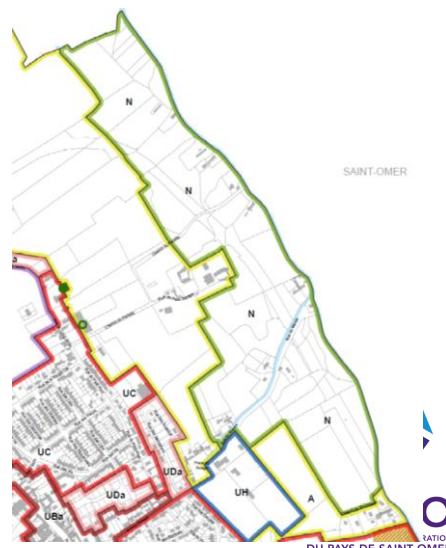


Une zone 1AUe2 située en extension du Fond Squin. Il s'agit d'une zone pressentie pour du développement économique pour les prochaines décennies. La zone est limitée au Nord par d'importants talus d'orientation Est-Ouest.

La zone 2AU inscrite au PLU est déclassée en limite avec la commune de Tatinghem. Elle s'étendait sur environ 9 hectares.

c) Les zones agricoles et naturelles

La partie est du territoire communal est reprise en zone naturelle du fait des enjeux environnementaux présents liés notamment à la présence du marais.



Un sous-secteur Na comprend les espaces non construits et en grande partie boisés situés à l'interface de la zone d'activités et des quartiers d'habitation situés de part et d'autre de la rue de la Creuse. Ce secteur est voué à devenir un espace de transition et de respiration au sein du tissu urbain.



Le sous-secteur Nj est localisé à l'Est du territoire communal, en limite avec la commune de Saint-Omer, entouré par les quartiers d'habitation existants entre l'avenue Joffre et la rue du Capitaine Revel. Il représente l'espace réservé aux jardins familiaux. Y sont seuls autorisés les abris de jardin. Ces abris devront être réalisés dans un souci d'homogénéité et de compatibilité d'aspect avec les quartiers d'habitation et de respect de l'environnement.

Le reste du territoire est repris en zone agricole.

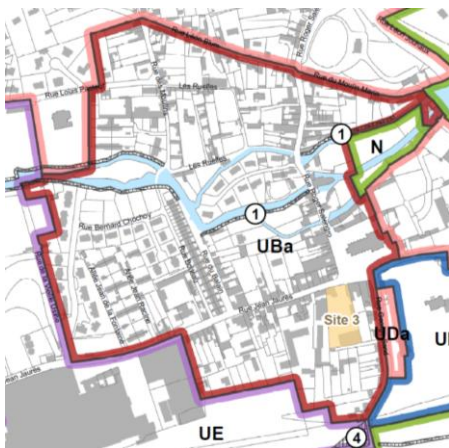
II.1. 5. La commune de Blendecques

a) Les zones urbaines

Comme au PLU communal, le PLUi identifie 2 types de zone urbaine à vocation mixte sur la commune de Blendecques, la zone UBa et la zone UDa.

La zone UBa identifie le centre bourg et la zone UDa identifie le reste du tissu urbain.

La zone UBa



Le centre de la ville de Blendecques est repris en zone UBa au plan de zonage. Ce secteur, situé autour de la place et de la mairie et le long de la rue Jean Jaurès, identifie le centre ancien de la commune.

Même si les époques de construction sont différentes, la typologie des constructions et leur densité sont similaires et justifient le classement au sein d'une même zone urbaine.

Il s'agit d'une zone urbaine de densité élevée. Les limites de la zone UBa demeurent identiques à celles du PLU.

La zone UDa

La zone UDa reprend le reste du tissu urbain de la commune.

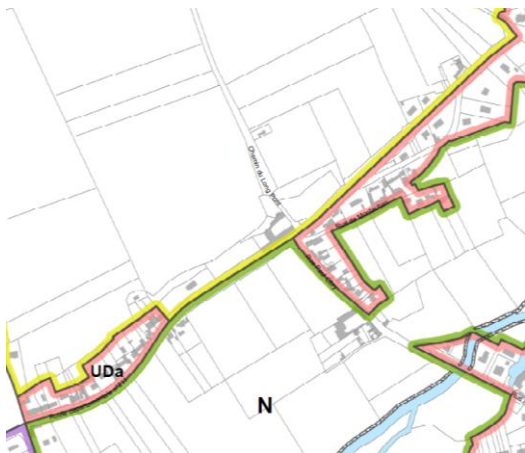
Au sud est de la commune, les limites de la zone UDa sont identiques à celles du PLU.

Le long de la rue Georges Sand, la zone UD reprend les constructions existantes sur ce secteur.



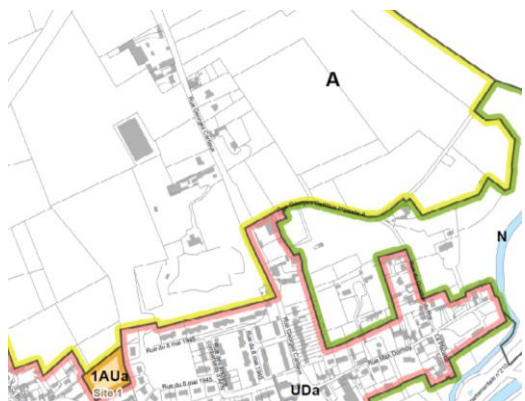
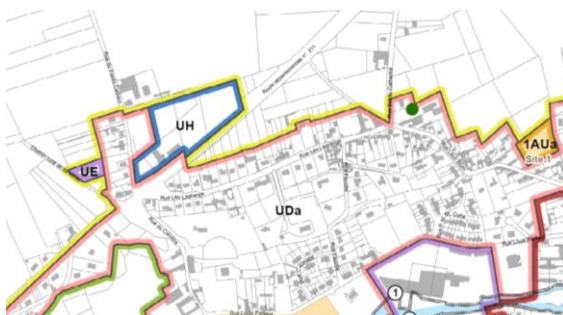
Sur le secteur de l'Arabie, la zone UDa se limite à la reprise des constructions existantes, comme au PLU.

Sur le secteur des Fondrières, la zone UDa se limite également à la reprise du bâti existant. La limite de zone reste identique à celle du PLU.



Au nord-ouest de la commune, au niveau du hameau de Wins, les limites de la zone urbaine sont inchangées.

Il en est de même entre la rue du Fond Cailloux et la RD211.



Sur le secteur de la Garenne, les limites de la zone UDa ont été retravaillées par rapport au PLU.

La zone UDa est limitée afin de maintenir la coupure urbaine présente au niveau de la rue Georges Cartiaux. Le centre équestre l'Ecusson est maintenu en zone agricole

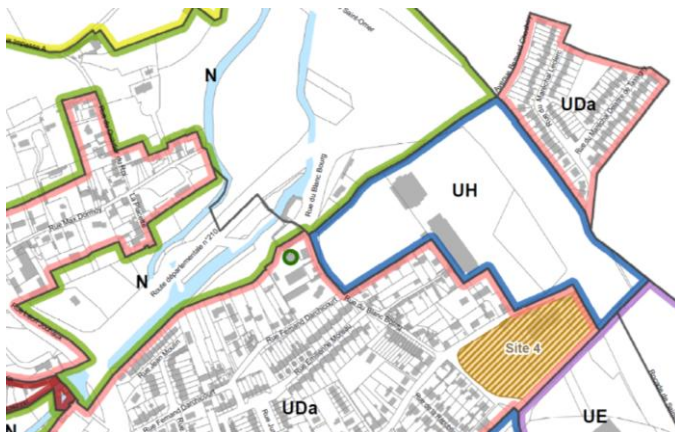
Sur la partie est de la commune, en limite d'Arques, la zone UDa reprend en grande partie les limites du PLU communal.

Toutefois, le bâtiment de la Chicorée, qui était repris en zone UH au PLU communal est désormais repris en zone UDa au PLUi.

Ce bâtiment, propriété d'Arc, servait autrefois de salle des fêtes et de salle de danse. Aujourd'hui un projet de renouvellement urbain est à l'étude sur ce secteur afin d'y construire des logements.

A ce titre, ce secteur fait l'objet d'une OAP.

L'OAP prévoit notamment la réhabilitation du bâtiment existant en lien avec une nouvelle opération de logements mixte.



D'autres sites de renouvellement urbain sont identifiés sur la commune de Blendecques et font l'objet d'OAP Blendecques

- Le site 2 situé rue Louis Pasteur
- Le Site 3 situé rue et impasse Jean Jaurès

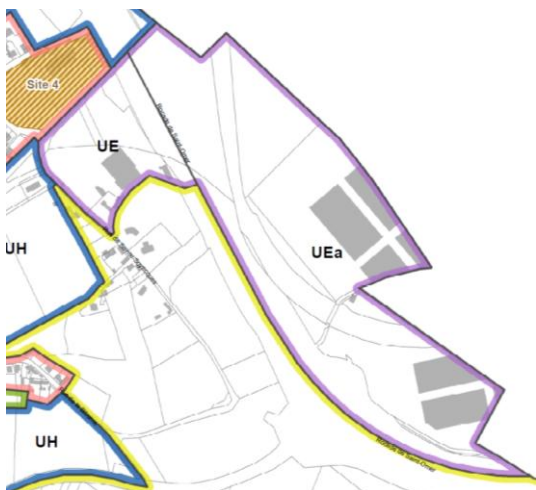
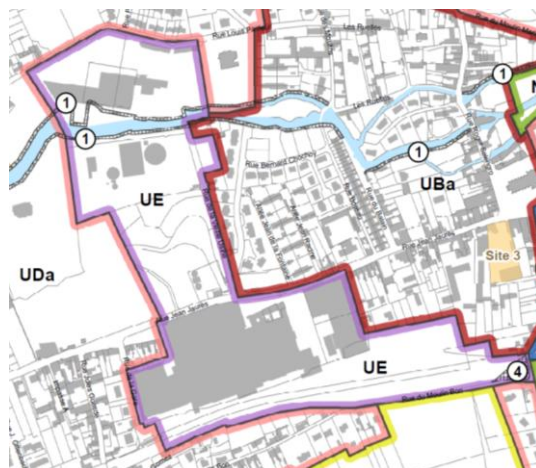
La zone UE

Plusieurs secteurs de la commune sont repris en zone UE au PLUi.



A l'ouest de la commune, le périmètre de la zone UE reprend la zone d'activités du hameau de Wins ainsi que la papeterie Reno Di Medici. Le périmètre de la zone UE est inchangé par rapport au PLU.

Au centre de la commune, la zone UE reprend l'emprise de la papeterie Nord Paper et de l'entreprise Kerry Ingredients. Les limites de zone restent les mêmes qu'au PLU communal.



A l'est de la commune, la zone UE reprend l'entreprise de transports Allouin/Blanquart. La zone UEa reprend l'emprise des bâtiments de l'entreprise Arc.

Au nord de la commune, la zone UE reprend la ZAC de la Malassise. Ce secteur faisait l'objet d'un classement en zone 1Auc au PLU communal. Ce secteur est aujourd'hui aménagé et occupé en grande partie.

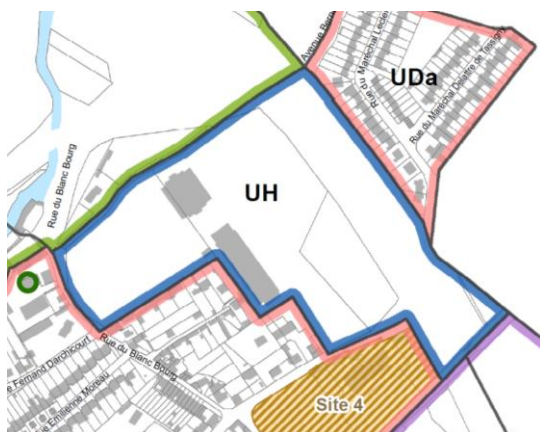
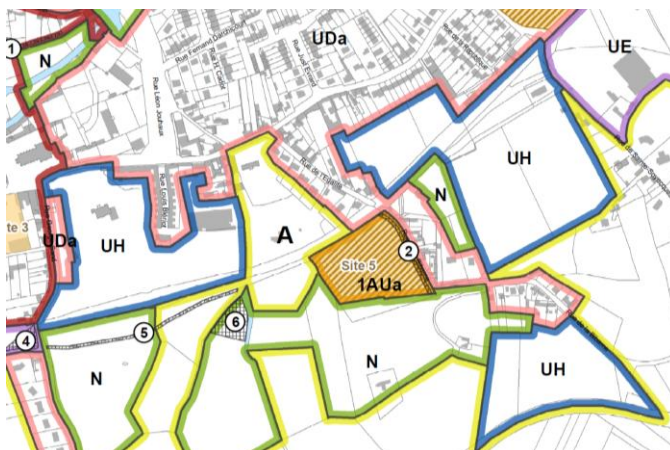


La zone UH

Plusieurs zones urbaines à vocation d'équipements sont identifiées sur la commune.

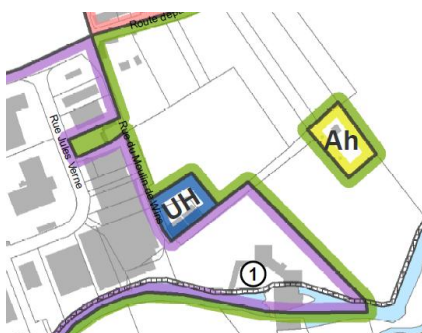
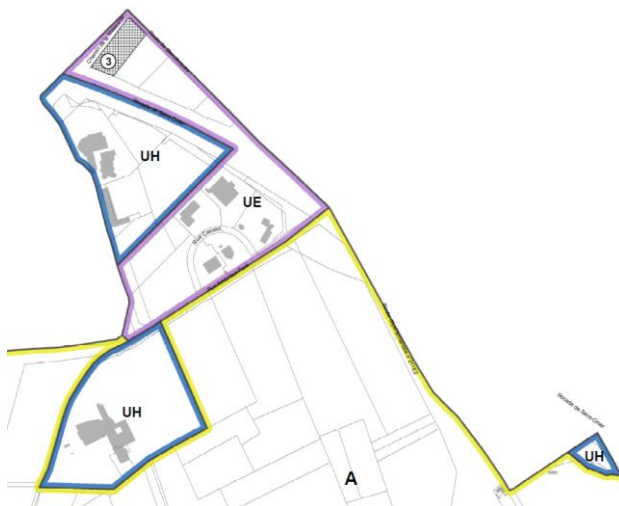
Sur le centre bourg et à l'est de la communes, les zones UH identifient :

- l'emprise des équipements communaux existants, le parc du château de la Vallée, qui accueille l'hôtel de ville ainsi qu'une salle de sport,
- l'ancien cimetière communal et le nouveau cimetière.



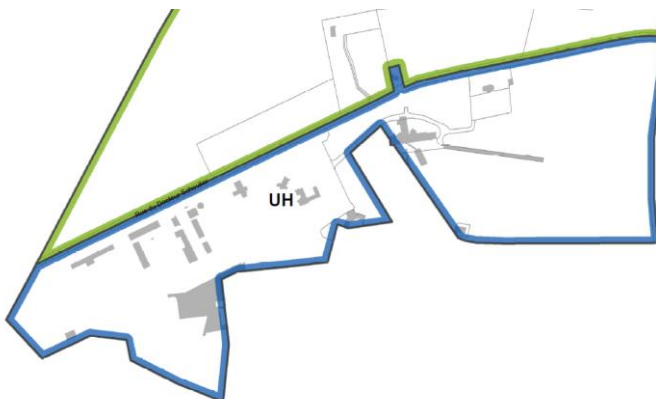
En limite d'Arques, la zone UH reprend les équipements sportifs de l'entreprise Arc.

Sur la partie Nord de la commune, la zone UH reprend l'emprise du collège et lycée privé La Malassise, la clinique de Saint-Omer ainsi qu'une partie de l'aire d'accueil des gens du voyage située sur la commune d'Arques.



A l'ouest de la commune, la Zone UH correspond au bâtiment du Siden.

Le forage de la CAPSO est repris en Ah.



Au sud ouest de la commune, la zone UH reprend l'emprise du centre hospitalier de la région de Saint-Omer. Le périmètre est identique à celui du PLU.

Plusieurs projets sont en cours sur le site et notamment un projet d'EHPAD.

b) Les zones d'urbanisation future

Le PLU communal affichait :

- 3 zones d'urbanisation future à vocation d'habitat dont 2 zones 1AU et 1 zone 2AU.
- 3 zones d'urbanisation future à vocation d'activités, dont 1 zone 1AUc et 2 zones 2AUe.

La zone 2AU à vocation d'habitat située au niveau du Fort-Mahon est déclassée au PLUi.

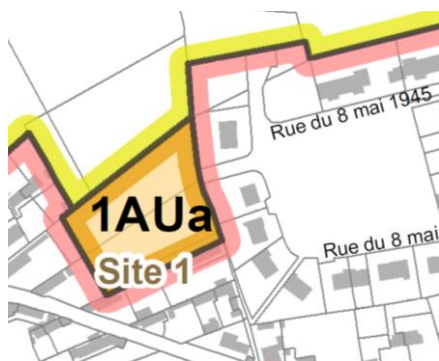
Les zones 2AUe sont déclassées au PLUi et repris en zone agricole. Il s'agit des secteurs des Frais-Fonds et de l'arbre Hardi. En outre, la zone 1AUc repasse en zone UE au plan de zonage.

Le PLUi reprend 2 secteurs d'urbanisation future :

- 1 petite zone 1AU situé dans le prolongement du lotissement réalisé rue Georges Cartiaux, déjà classée en zone 1AU au PLU,
- 1 zone 1AU situé au niveau de la rue de la Bibarne,
- 1 zone AU situé rue Georges Sand, également reprise en zone 1AU au PLU communal

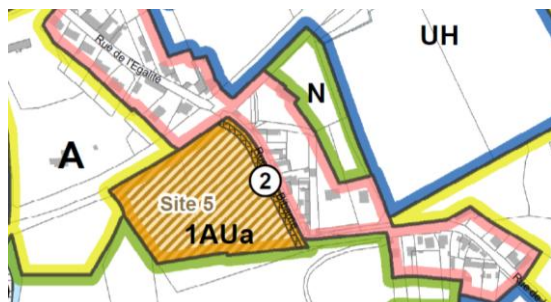
Une partie de ces zones se situe en dehors du rayon des 300 mètres par rapport au centre bourg, du fait de l'impossibilité de trouver des zones de développement suffisantes dans ce rayon.

Toutefois des sites de renouvellement urbain sont identifiés dans ce périmètre.



Le site 1, qui représente 0,43 hectare et qui est situé dans le prolongement du lotissement de la rue Georges Cartiaux fait l'objet d'une OAP.

Celle-ci prévoit la réalisation a minima de 11 logements avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare.

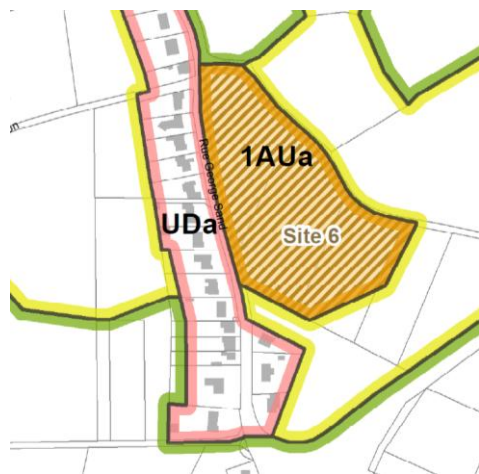


Au niveau de la rue de la Bibarne, la zone 1AU représente une superficie de 1,5 hectares.

Il s'agit d'un nouveau secteur d'urbanisation qui n'était pas inscrit dans le cadre du PLU communal. Ce secteur est situé en dehors des enjeux environnementaux.

Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Elle prévoit les grands principes d'aménagement de la zone.

En termes de programmation, le PLUI y prévoit la réalisation a minima de 37 logements dont un minimum de 9 logements en locatif social. Ainsi, environ 25 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux. La Densité minimale est fixée à 25 logements par hectare.



Le site 6 se situe au niveau de la rue Georges Sand. Ce secteur faisait déjà l'objet d'un classement en zone 1AU dans le cadre du PLU. Il est situé en périphérie sud de la ville.

Sa superficie est de 2,3 hectares. Un permis d'aménager a été accordé et une opération est en cours de réalisation.

L'OAP reprend les grands principes d'aménagement du permis d'aménager qui a été accordé sur ce site.

Le PLUi prévoit de :

- Veiller à l'intégration paysagère de ce secteur dans le paysage à dominante agricole et forestière visible depuis la RD 77.
- Veiller à l'intégration de l'opération au regard des constructions existantes de l'autre côté de la RD 77.
- Veiller à la qualité architecturale, urbaine et paysagère au nord de l'opération au regard du périmètre Monument Historique lié à l'église
- Conforter le corridor forestier au nord
- Sécurisation du flux piétonnier le long du site, rue George Sand (D477), afin d'assurer le lien de ce secteur résidentiel avec le centre-ville
- Gestion des eaux de surface et de ruissellement.

En termes de programmation, le PLUi y prévoit la réalisation a minima de 41 logements dont un minimum de 10 logements en locatif social. Ainsi, environ 25 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux. La densité minimale de l'opération est de de 17 logements par hectare.

c) Les zones agricoles et naturelles

Le territoire est concerné par des enjeux environnementaux forts, principalement sur sa partie sud :

- Une ZNIEFF de type 1 Plateau siliceux d'Helfaut à Racquinghem,
- Une ZNIEFF de type 1 Les ravins de Pihem et Noir Cornet et Coteau de Wizernes,
- Un site Natura 2000 Pelouses, bois acides à neutro-calcaïques, landes nord-atlantiques du plateau d'Helfaut et système alluvial de la moyenne vallée de l'Aa,
- Une RNV du Plateau d'Helfaut,
- Un APB Landes du plateau d'Helfaut (Blendecques, Heuringhem).

Ces secteurs sont repris en zone naturelle au plan de zonage.

Il en est de même du fond de vallée de l'Aa dans ses parties non urbanisées, du secteur de la Garenne ainsi que des parcs boisés des châteaux.

Le reste du territoire est repris en zone agricole

II.2. La Vallée de l'Aa

L'entité paysagère de la Vallée de l'Aa se compose de 3 communes : Wizernes, Hallines et Helfaut.

II.2. 1. La commune de Wizernes

a) Les zones urbaines

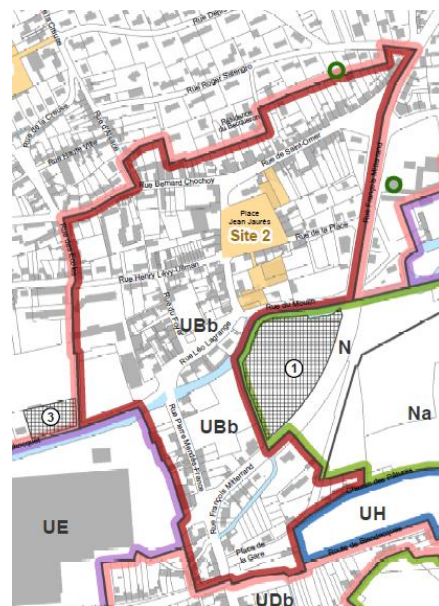
Le tissu urbain de la commune est décomposé en 2 secteurs :

- le secteur UBb qui correspond au centre ancien de la commune
- le secteur UDb qui correspond au reste du tissu urbain.

La zone UBb

La zone UBb reprend les constructions existantes le long de la rue de Saint-Omer, une partie de la rue Bernard Chochoy, le long de la rue Léo Lagrange, ainsi que le long de la rue Mendès France.

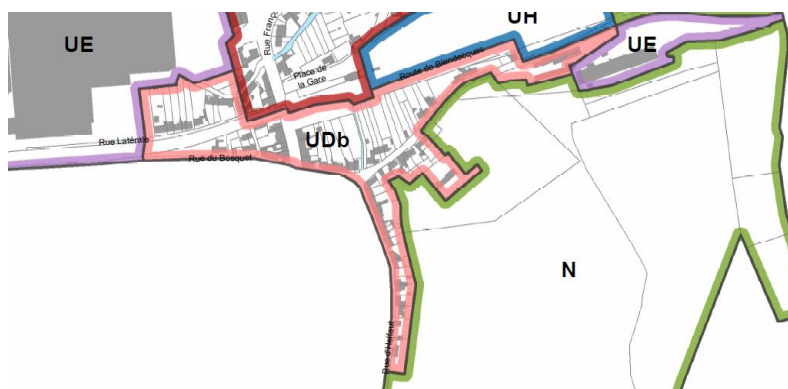
Les limites de la zone UBb reprennent les limites de la zone UB existante au PLU actuel.



La zone UDb

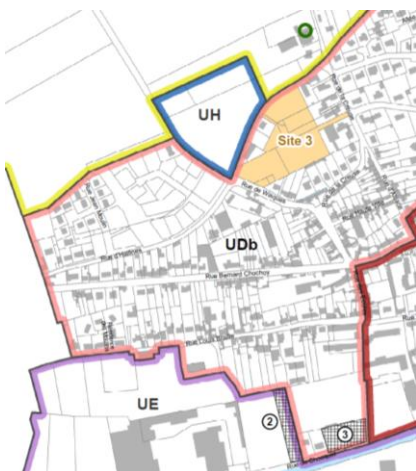
La zone UDb identifie les extensions de l'urbanisation directement rattachées au centre-ville. Les typologies du tissu urbain sont variées au sein de cette zone, notamment en termes d'implantation par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives. La densité des constructions y est également relativement variable.

Les limites de la zone UDb se calquent en majeure partie sur les limites de zone du PLU actuel



Le hameau du Noir-Cornet, situé au sud du territoire communal en limite de la commune de Hallines est repris en zone UDb.

Sur ce secteur, la zone UDb reprend les constructions existantes. La limite de zone se limite aux dernières constructions existantes le long des voies. Aucune extension de la zone UD n'est projetée.



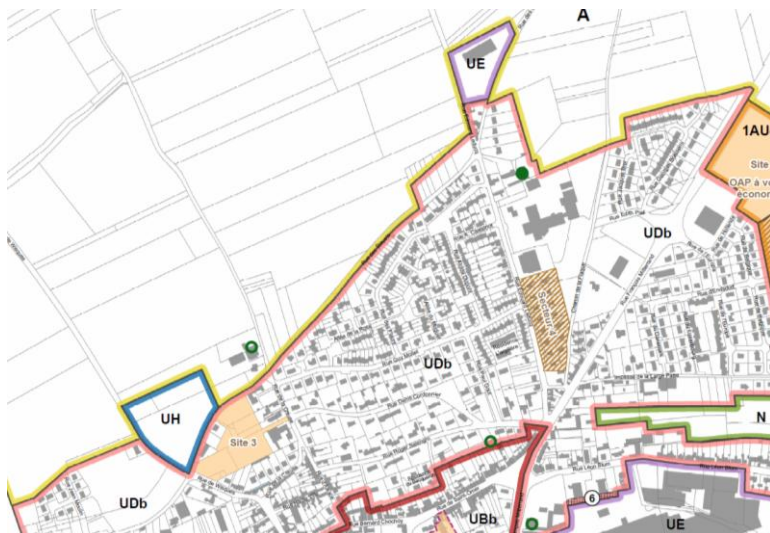
A l'ouest de la commune, en entrée de commune depuis Hallines, au niveau de la rue Bernard Chochoy, la zone UDb reprend les constructions existantes sur le secteur. Les limites de zone se calquent en majorité sur les limites de zone existantes au PLU actuel.

L'habitation existante sur la parcelle AM5 est reprise en zone UDb car elle est indépendante du site de Wizpaper (Arjo Wiggins).

La zone UD reprend également le terrain de sport ainsi que les constructions existantes sur la rue du Chocquet.

Au nord, la zone UD reprend l'opération d'habitat du Val de Wisques, en cours de réalisation.

Sur la partie nord de la commune, la zone UDb reprend l'habitat existant. La limite de la zone urbaine est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies.



Le site 3 qui était repris en zone 2AU dans le cadre du PLU actuel est désormais repris en zone UDb car les réseaux sont existants pour permettre une urbanisation à court terme.

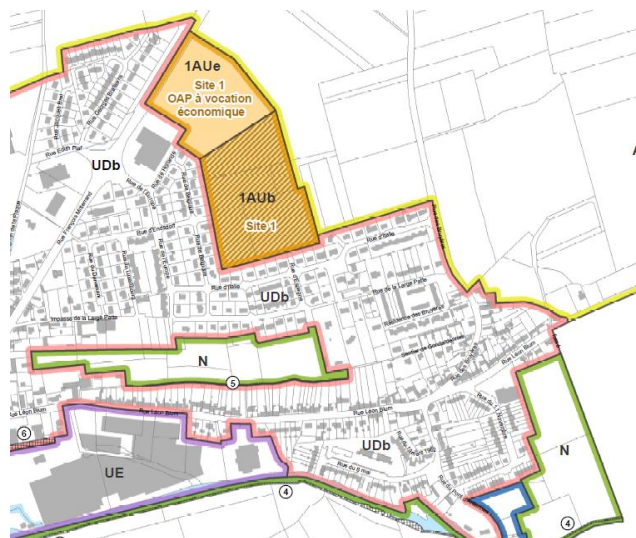
Ce secteur fait l'objet d'une OAP densification qui impose une densité minimale de 18 logements à l'hectare.

Sur la partie est de la commune, la zone UDb se limite aux constructions existantes.

Les lotissements qui ont réalisés au niveau de la Large Patte sont désormais repris en zone UDb.

L'habitat isolé situé rue Léon Blum est maintenu en zone agricole afin de marquer la volonté de ne pas étendre l'urbanisation le long de la voie.

La zone N identifiée dans ce secteur représente une zone marquée par la présence d'une topographie et de talus importants. Ce secteur permettra la réalisation d'une coulée verte.



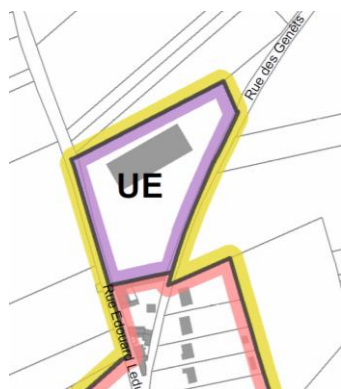
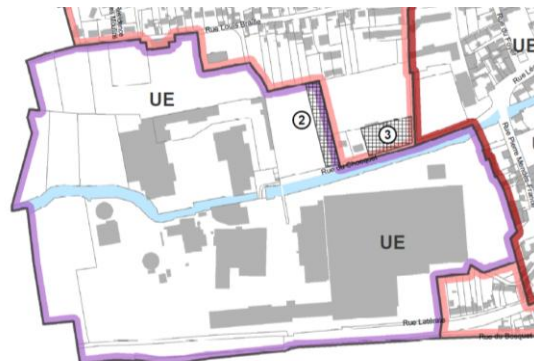
Un site de renouvellement urbain est identifié et fait l'objet d'une OAP. Il s'agit du site 2 au niveau de la Place Jean Jaurès. Ce secteur fait l'objet d'un PAPAG.

La zone UE

Sur Wizernes, la zone UE identifie le tissu économique de la commune. La zone UE regroupe les différentes activités existantes sur le territoire communal (Arjo Wiggins, Sill, Deroo...).

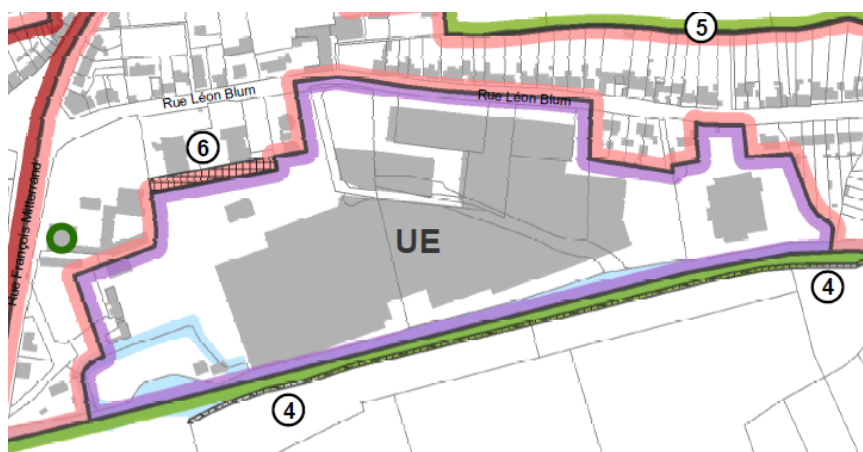
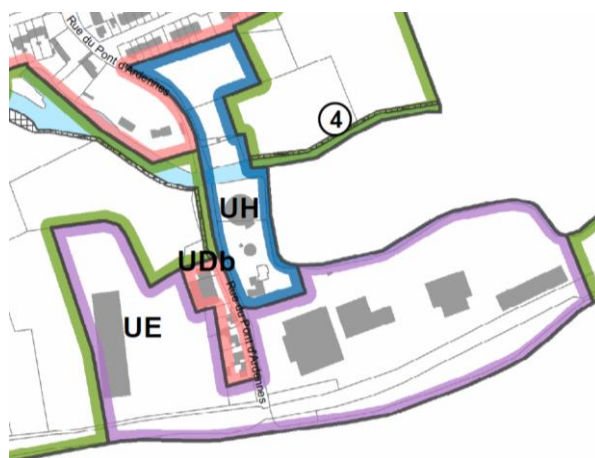
La délimitation des zones UE permet la prise en compte des risques et des nuisances liées à ces activités et des besoins nécessaires à l'agrandissement des entreprises.

Sur le site d'Arjo Wiggins, la zone UE reprend les limites du PLU actuel. La zone UE reprend l'emprise des bâtiments de l'entreprise Arjo Wiggins en permettant une extension éventuelle de l'activité. La zone UE intègre également le parking de l'entreprise



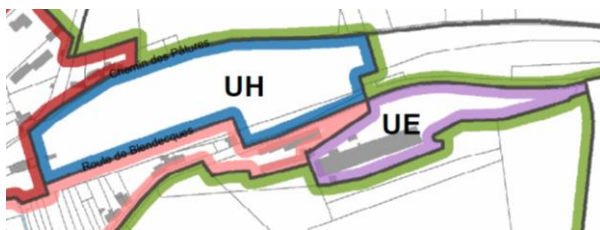
La zone UE située au niveau de la rue Edouard Leducq, au nord de la commune, reprend les bâtiments de l'entreprise Deroo. Les limites de zone restent identiques à celles du PLU.

La zone UE située au niveau de la rue du Pont d'Ardennes reprend l'emprise de l'activité de l'entreprise Deroo. Le zonage reste inchangé par rapport au PLU.



L'emprise de l'entreprise Sill est reprise en zone UE. Les limites de zone restent inchangées par rapport au PLU.

Les parcelles AI890-891-889 et 300 sont ajoutées en zone UE afin de permettre l'extension de l'entreprise. Ces parcelles sont actuellement occupées par une friche commerciale.

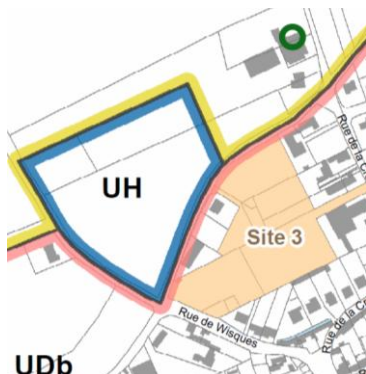


La zone UE située au niveau de la rue Blendecques reprend l'emprise du garage Verstraete.
Les limites de zone sur ce secteur sont inchangées par rapport au PLU.

La zone UH

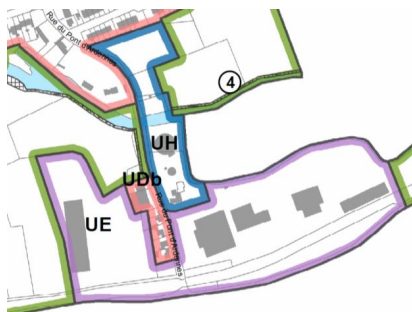
La zone UH reprend les équipements publics et les constructions d'intérêt général présentes sur le territoire communal :

- Le cimetière communal



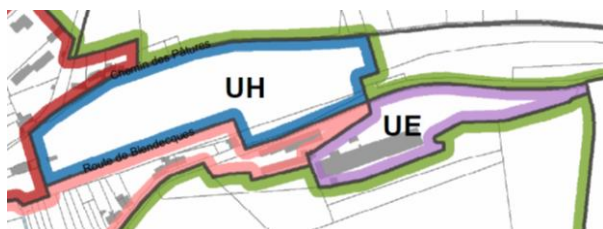
La zone UH reprend l'emprise du cimetière communal, situé entre la rue de Wisques et la rue de la Creuse.
Les parcelles identifiées en zone 1AUh au PLU actuel pour permettre l'extension du cimetière sont réintégrées à la zone UH.

- La station d'épuration



La zone UH identifie la station d'épuration située sur la rue du Pont d'Ardennes. L'emprise de la zone permettra soit une extension éventuelle de cet équipement soit la réalisation d'une aire de jeux.

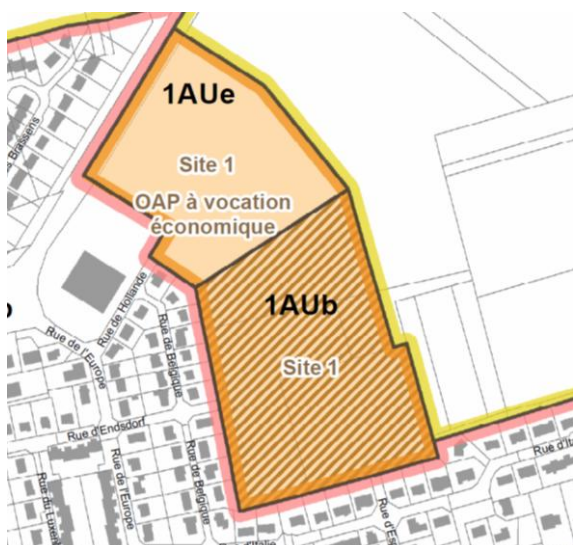
- Aire d'accueil de camping-car



Le secteur UH identifié au niveau du hameau du Noir-Cornet a pour objectif de permettre la réalisation éventuelle d'une aire d'accueil pour campings cars sur la commune.
Ce secteur UH reprend le classement existant à l'ancien POS et au PLU actuel. Il correspond à une friche. Ce classement n'engendre donc pas d'incidences sur le site Natura 2000 situé à proximité puisqu'il se situe en arrière-plan des zones UD et UE.

b) Les zones à urbaniser

Les zones 1AU et 2AU localisent les secteurs destinés à l'urbanisation future de la commune. Il s'agit de zones mixtes dont la principale destination est l'habitat.



Sur la commune de Wizernes, un seul secteur est repris en zone d'urbanisation. Il s'agit du secteur de la Large Patte. Il s'agit du secteur de développement privilégié de la commune car il se situe dans la continuité des opérations qui ont été réalisées ces dernières années.

Un secteur 1AUe correspond à l'extension de la zone d'activités d'intérêt local en entrée de commune depuis Longuenesse sur la RD928 (4), déjà prévue au PLU actuel.

Le zonage sur ce secteur a donc évolué par rapport au PLU actuel. En effet, la zone 1AUe a été étendue, alors que la zone 1AUb à vocation d'habitat a été réduite. Cette extension a fait l'objet d'une procédure de révision allégée du PLU actuel.

avec environ 4 hectares destinés à l'habitat.

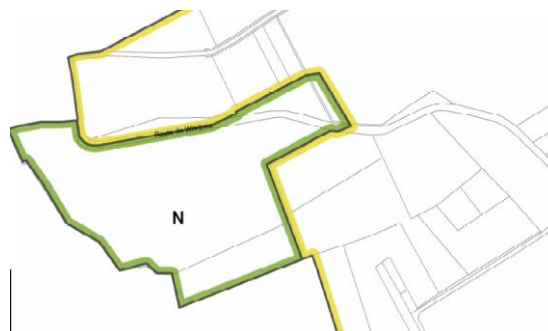
Le reste du développement de la commune se fera par des opérations de densification/renouvellement urbain.

Ce site représente une superficie de 6,8 hectares

c) Les zones agricoles et naturelles

Une majeure partie du territoire communal est repris en zone agricole

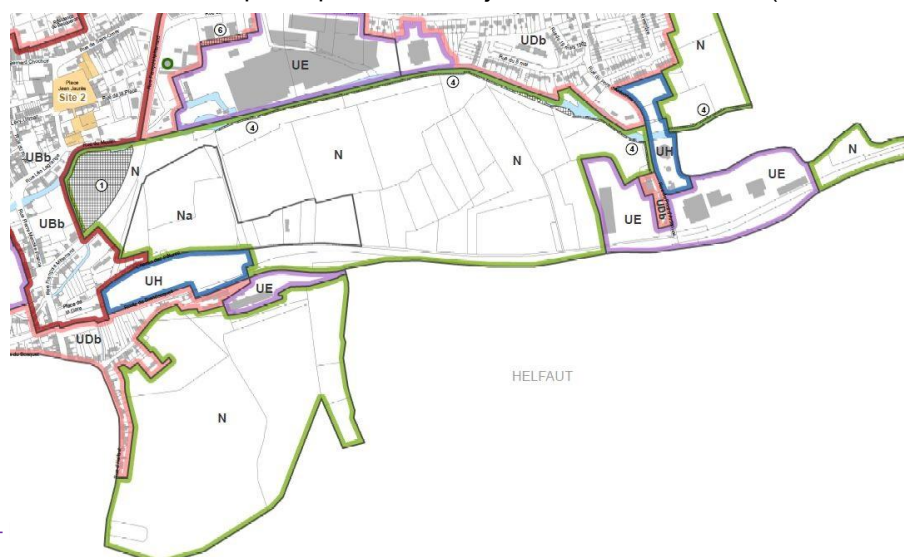
Toutefois, au nord-est de la commune, un secteur est identifié en zone naturelle. Il s'agit du Bois de la Coupe.



Sur la partie sud de la commune, le fond de vallée de l'Aa est repris en zone naturelle. Ce secteur est concerné par de forts risques d'inondation. La planche C du plan de zonage permet d'identifier précisément ces risques.

Le stand de tir ainsi que le terrain de bicross sont repris en zone Na. Le secteur Na permet d'accueillir des équipements à caractère de loisir ou de tourisme d'intérêt collectif, ne comportant que des ouvrages de superstructure très limités et compatibles avec l'environnement.

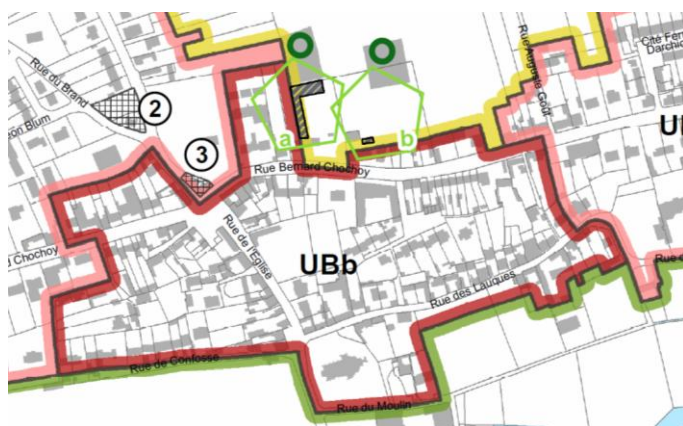
Le lieu-dit le Mont d'Helfaut est également classé en zone naturelle, comme au PLU actuel. Ce secteur est en effet concerné par la présence d'enjeux environnementaux (Znieff, Natura 2000).



a) Les zones urbaines

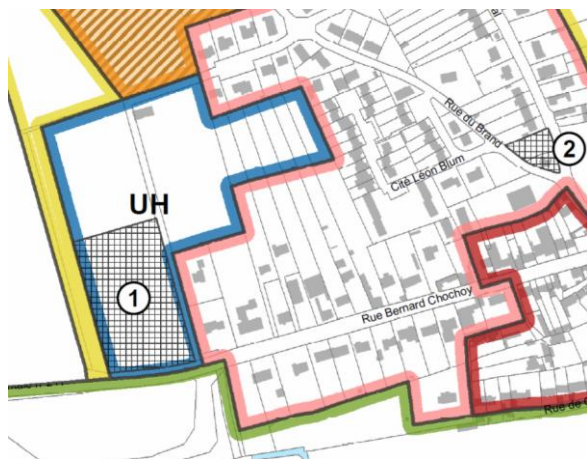
- le secteur UBb qui correspond au centre ancien de la commune
- le secteur UDb qui correspond au reste du tissu urbain.

La zone UBb

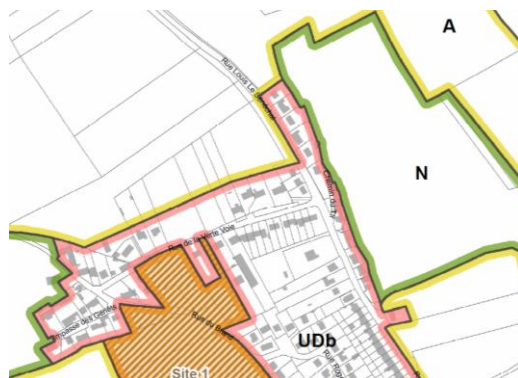


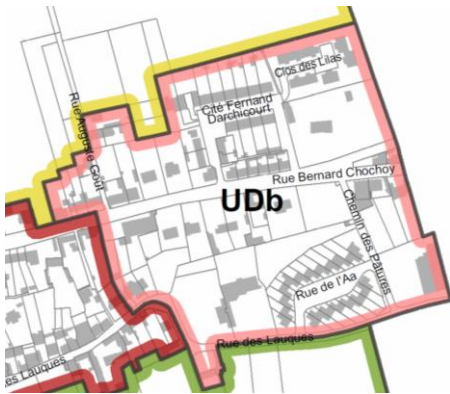
Par rapport au PLU actuel, la zone constructible a été étendue sur une partie de la rue des Lauques. Ce secteur se situe en dehors des risques inondation, en dent creuse et permettra la construction d'environ 4 logements.

La zone UDb reprend le reste du tissu urbain. Les limites de la zone urbaine demeurent inchangées par rapport au PLU actuel.

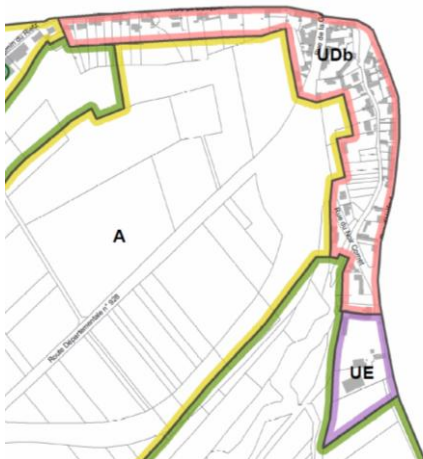


De même, la zone UD de la rue Sénéchal se limite également à la reprise des constructions existantes le long de la voie. Les vis-à-vis non bâtis ne sont pas repris en zone urbaine, afin d'éviter un étalement linéaire.



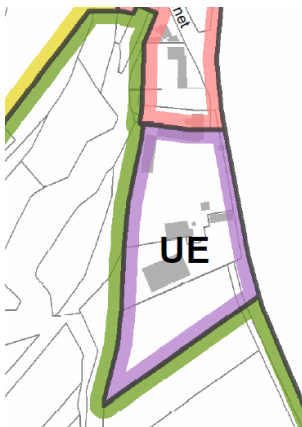


Sur la partie est de la commune, au niveau de la rue Bernard Chochoy, en limite de Wizernes, la zone UD se limite à la reprise des constructions existantes.



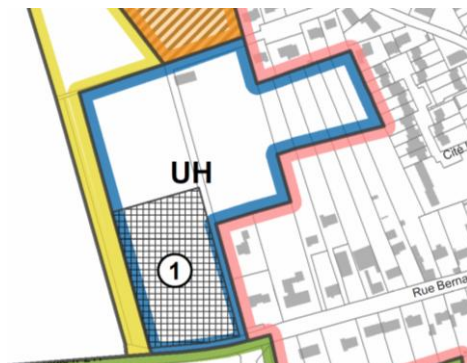
Sur le hameau du Noir-Cornet, comme au PLU actuel, la zone UD se limite à la reprise des constructions existantes. Aucun développement de l'urbanisation n'est envisagé sur ce secteur.

La zone UE



La commune d'Hallines compte une zone UE. Cette zone se situe au sud du hameau du Noir-Cornet et reprend l'emprise d'activités existantes, les entreprises OPTEOR et SCOBAT.

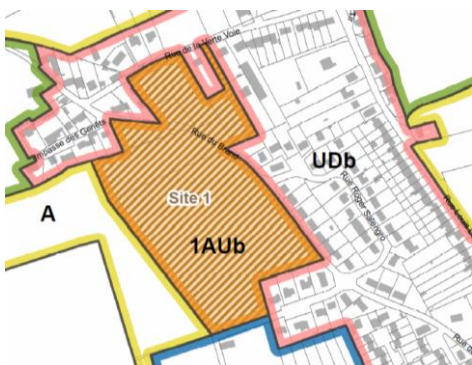
La zone UH



La zone UH reprend l'emprise des équipements sportifs existants sur la commune, terrain de football et terrain de bicross.

La parcelle 197, située en entrée de commune sur la RD211 depuis Esquerdes, est reprise en zone UH avec un emplacement réservé afin de permettre la création d'un cimetière et d'un parking.

b) Les zones à urbaniser



Une zone d'urbanisation future est reprise dans le cadre du PLUi. Cette zone correspond à un secteur qui faisait déjà l'objet d'un classement en zone d'urbanisation future dans le cadre du PLU communal. Ce secteur est repris en zone 1Aub.

Toutefois sa superficie a été réduite afin d'être en cohérence avec les besoins fonciers identifiés sur la commune.

Ce secteur couvre une superficie de 4,7 hectares. L'OAP réalisée sur ce secteur prévoit une urbanisation en 3 phases.

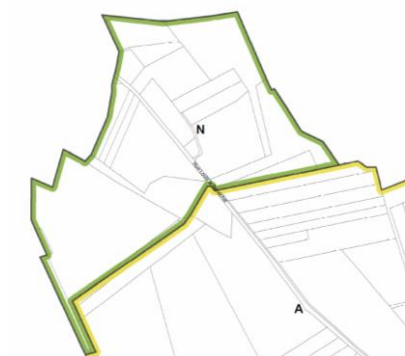
Si le site n'est pas implanté entièrement dans un rayon de 300 mètres autour de la centralité du village, il est toutefois compris dans un périmètre de moins de 800 mètres. Le centre bourg ne peut en effet être renforcé du fait des risques d'inondation liés au passage de l'Aa.

Ce secteur représente la meilleure opportunité de développement sur la commune, dans la continuité du tissu urbain existant et à proximité immédiate des équipements communaux.

La partie nord permet, en priorité le comblement d'un cœur d'ilot. La parcelle est insérée dans le tissu urbain et ne présente que peu d'intérêt agronomique.

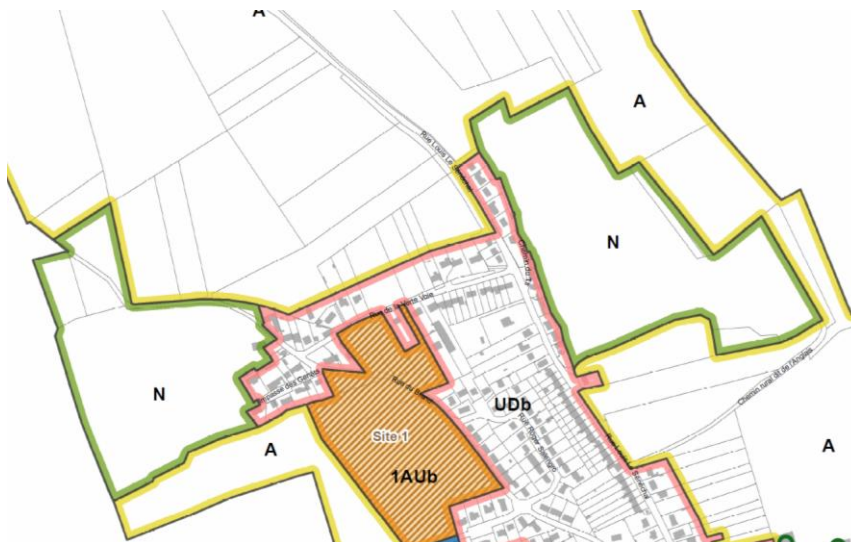
La partie sud permettra de réaliser une continuité urbaine entre la partie actuellement urbanisée au nord de la rue du Brand et les équipements communaux. Elle viendra équilibrer le développement urbain de la ville de part et d'autre de la rue du Brand.

c) Les zones agricoles et naturelles



La partie nord du territoire communal est reprise en zone naturelle notamment du fait de la présence d'une ZNIEFF de type 1 « Bois et Landes de Wisques » et la présence de boisements intéressants.

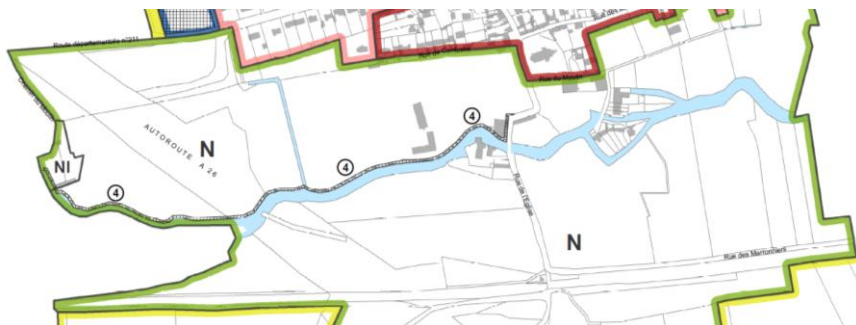
Les anciennes carrières Dessous de la Coupe et le grand Brand constituent des espaces d'intérêt écologique majeur et sont à ce titre repris en zone naturelle dans le cadre du PLUi.



Le fond de vallée de l'Aa est repris en zone naturelle. Une partie du secteur est concernée par les risques d'inondation (PPRi Vallée de l'Aa Supérieure). Les constructions existantes dans le fond de vallée de l'Aa sont maintenues en zone naturelles.

Un sous-secteur NI est créé sur les parcelles AE24 et AE25. Sur la parcelle AE24, un projet de construction d'une annexe à la maison du papier situées sur Esquerdes est en cours. La parcelle AE25 est occupée par les espaces de stationnement de cet équipement.

Cet équipement est aujourd'hui en cours de repositionnement pour l'accueil de groupe mais aussi comme « spot » de sport de nature.



Sur la partie sud du territoire, le plan de zonage a été modifié par rapport au PLU existant. Une partie de ce secteur a été rebasculé en zone agricole.

En effet, n'ont été repris en zone naturelle que les parcelles présentant des enjeux environnementaux forts, avec la présence de Znieff de type 1 notamment correspondant aux ravins de Pihem et Noir Cornet et Coteau de Wizernes et d'un site Natura 2000 correspondant aux Pelouses, bois acides à neutro-calcaires, landes nord-atlantiques du plateau d'Helfaut et système alluvial de la moyenne vallée de l'Aa.

En dehors de ces espaces à enjeux, les terrains ont été repris en zone agricole du fait de l'occupation des sols qui est agricole.



II.2. 3. La commune d'Helfaut

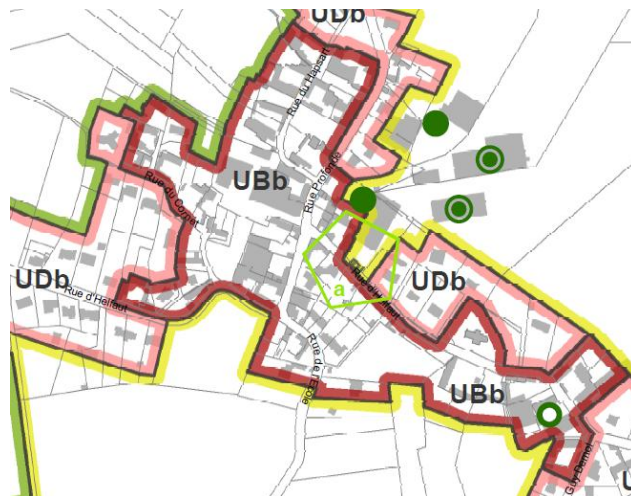
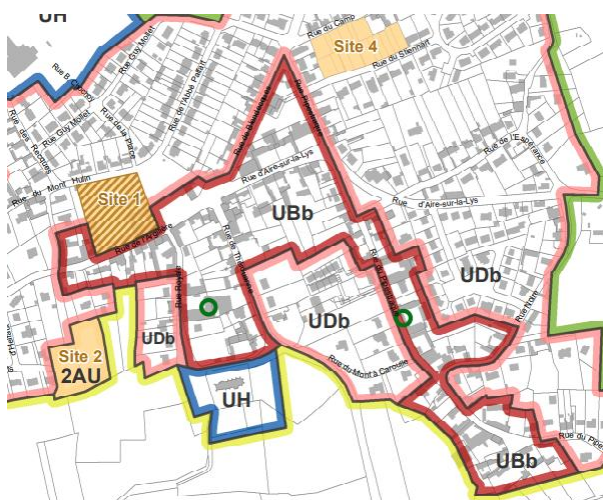
a) Les zones urbaines

Contrairement au PLU qui n'identifiait qu'une zone urbaine à vocation mixte sur la commune, la zone UD qui regroupait l'ensemble de la trame urbaine, le PLUi identifie sur la commune 2 types de zone urbaine à vocation mixte :

- La zone UBb qui reprend le tissu ancien du centre bourg historique,
- La zone UDb qui identifie les extensions plus récentes de l'urbanisation.

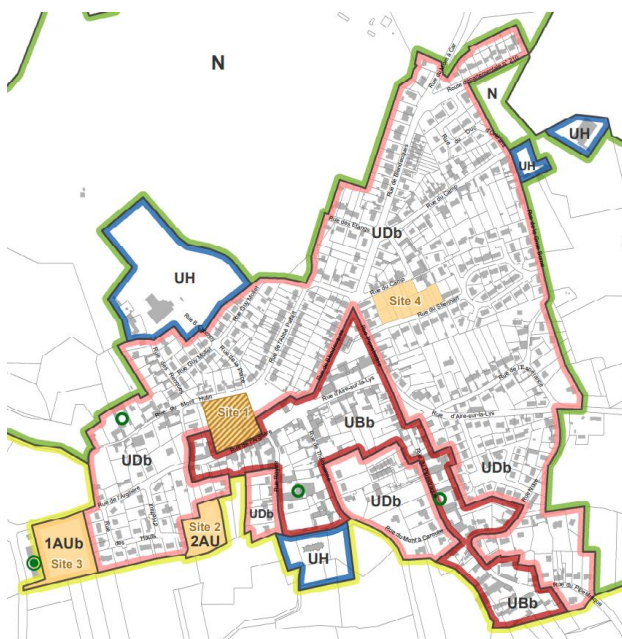
La zone UBb

Deux secteurs UBb sont identifiés sur la commune, correspondant aux deux centres anciens de la commune, l'un au niveau du centre bourg, l'autre au niveau du hameau de Bilques.



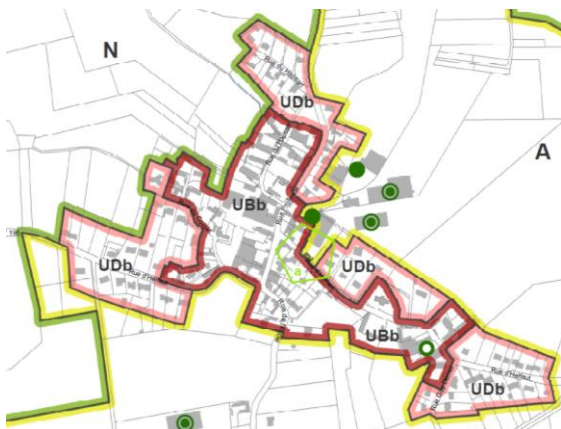
La zone UDb

Les contours de la zone urbaine sont majoritairement les mêmes que ceux des zones urbaines du PLU



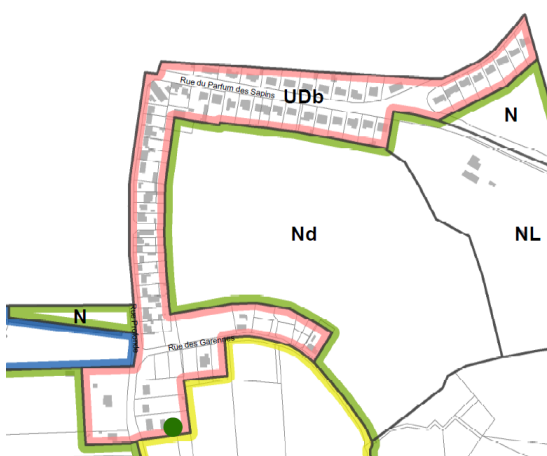
Sur le centre bourg, la limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies.

La profondeur de la zone UDb est souvent délimitée par rapport aux espaces naturels à enjeux situés au pourtour du village.



De la même manière, sur le hameau de Bilques, la limite de la zone UDb est fixée par rapport aux dernières constructions existantes le long de chaque voie.

Une grande partie des exploitations agricoles situées au pourtour de la zone urbaine sont reprises en zone agricole afin de leur permettre un éventuel développement.



Sur le Parfum des Sapins, la zone UDb se limite aux constructions existantes aux parcelles sur lesquelles des permis de construire ont été accordés.

Dans le cadre du PLU, une zone d'urbanisation future était affichée sur ce secteur. Celle-ci a été retirée dans le cadre du PLUi du fait des enjeux environnementaux importants sur cette partie du territoire (Znieff de type 1) et de la position éloignée de ce secteur par rapport au centre bourg, même si ce secteur a déjà été viabilisé.

Deux sites de densification sont identifiés sur Helfaut et font l'objet d'une OAP

- Le site 1 : Rues de l'Argilière, du Mont Hulin et de l'Abbé Palfart
- Le site 3 : RD 195 ; RD 212

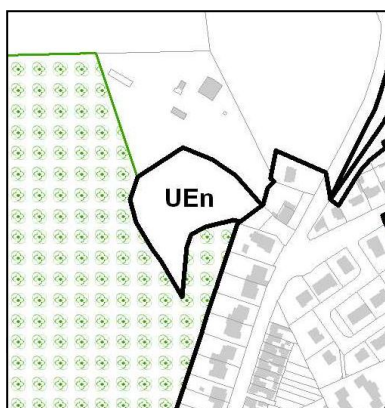
La zone UE

Le zonage du PLU comprenait deux zones à vocation d'activités :

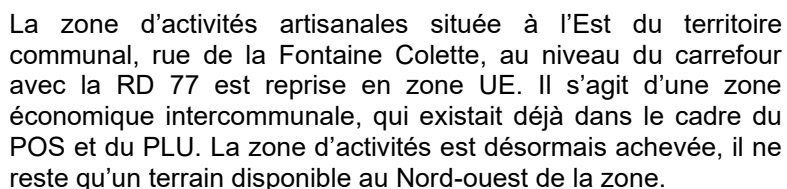
- Une zone UE : la zone artisanale d'intérêt communautaire
- Une zone UEn : la petite zone d'activités au Nord du village

La zone UEn a été supprimée dans le cadre du PLUi. Ce secteur reprenait une activité de récupération/recyclage de véhicules. Au vu des enjeux environnementaux forts sur ce secteur et de l'absence de projet d'évolution de l'activité en place, ce secteur a été déclassé et repris en zone naturelle au plan de zonage du PLUi.

En effet, le site sur lequel se positionne l'activité fait partie de l'entité naturelle des étangs et landes d'Helfaut.



Ci-joint le zonage du PLU actuel et celui du PLUi sur ce secteur.



Le PLUi reprend cinq secteurs en zone UH :

Du fait des enjeux environnementaux forts sur ce secteur (site Natura 2000, arrêté de protection de biotope, inventaire ZNIEFF de type 1...), le périmètre de la zone UH se limite à la reprise des espaces urbanisés aujourd'hui réellement dédiés à l'activité hospitalière : bâtiments, installations, espaces urbanisés, imperméabilisés, espaces verts d'accompagnement ou de liaison entre ces différents éléments. Des possibilités d'extension limitée des bâtiments existants sont intégrées au périmètre de la zone UH.

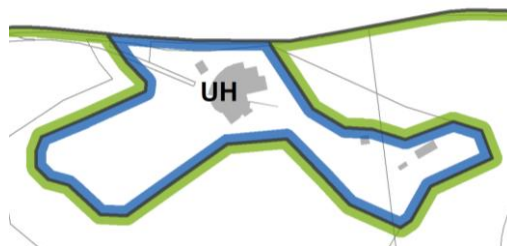
Plusieurs projets d'extension du site sont aujourd'hui à l'étude.

De la même manière que pour le CHRSO, la Coupole d'Helfaut est installée au contact du site des étangs et landes d'Helfaut.

Sur ce secteur, le plan de zonage du PLUi reprend le périmètre existant.

Dans un objectif de préservation, la zone UH reprend le périmètre du PLU actuel et reste réduite

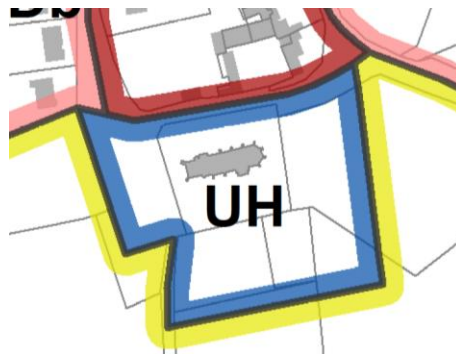
aux équipements existants : aires de stationnement, espaces imperméabilisés et bâtiments.



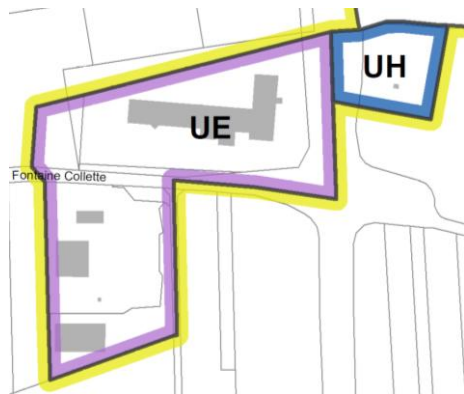
Les équipements sportifs communaux, localisés à l'interface des étangs/landes et des quartiers d'habitation sont repris en zone UH comme au Plu actuel. Le périmètre de la zone reste inchangé. La limite Nord de la zone UH épouse la lisière de la partie boisée. La zone UH ne reprend que les équipements existants (salle de sport, terrains de football, stand de tir, aires de stationnement) sans empiéter sur les espaces boisés ou naturels.

L'église et ses abords

Comme au PLU actuel, l'église, le cimetière communal et son extension à l'Est de la zone, ainsi que les aires de stationnement sont repris en zone UH.



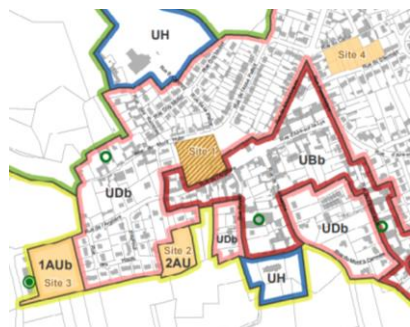
La station d'épuration



Dernier équipement public recensé sur la commune, la station d'épuration située en limite de commune avec Heuringhem est également classée en zone UH, comme au PLU actuel. Les limites de zone sont inchangées.

b) Les zones à urbaniser

2 zones d'urbanisation future sont affichées au PLUi.



La première zone (site 3) se situe en entrée de commune au niveau de la rue de l'Argillère. Cette zone est classée en zone 1AUb. Elle représente une superficie de 1 hectare.

Ce site est situé à proximité d'une exploitation agricole identifiée sur le plan de zonage. Toutefois, cette ferme bien qu'encore classée n'est plus en activité depuis 10ans.

Le second secteur (site 2) existait déjà dans le cadre du PLU.

La zone 2AU constituera, à terme, la continuité Est du lotissement de l'Argillère, les derniers terrains urbanisables au Sud du village avant le versant abrupt au pied duquel se déploie la zone agricole.

Le site 1 est localisé dans un périmètre de 300m autour des équipements et services. Le site 3 est lui plus excentré du fait de contraintes environnementales mais reste tout de même dans un rayon de 800m autour du centre.

Les sites 1 et 2, autrefois classés en zone AU au PLU actuel sont désormais repris en zone urbaine au PLUi puisqu'il ne s'agit pas de secteurs d'extension urbaine. Toutefois, ils font l'objet d'OAP qui prévoient l'aménagement futur de ces secteurs et leur densification.

La zone 1AU du PLU située au niveau de la rue Noire est reprise en zone UDb car le lotissement a été réalisé.

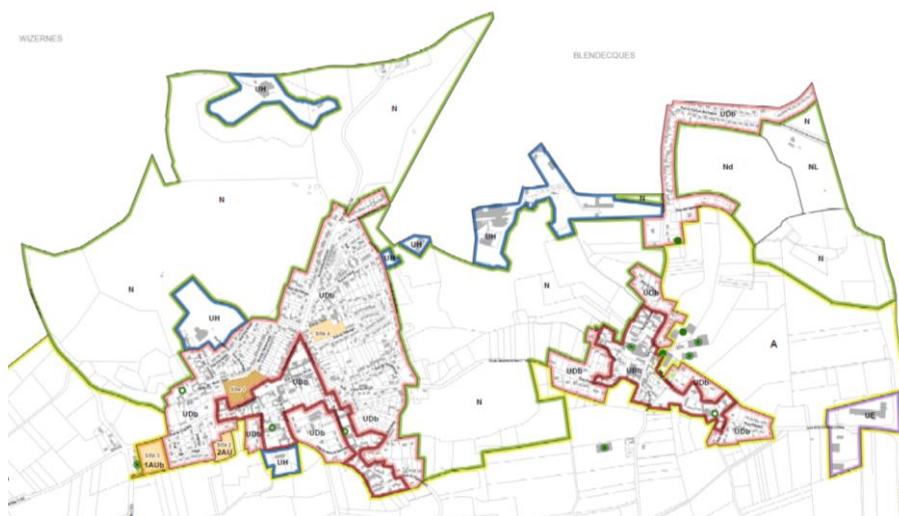
c) Les zones agricoles et naturelles

La commune d'Helfaut est concernée par des enjeux environnementaux forts, essentiellement sur la partie Nord de son territoire (RNV, Znieff 1, Natura 2000, APB). Ces espaces concernent :

- Les ravins de Pihem et Noir Cornet et Coteau de Wizernes,
- Pelouses, bois acides à neutro-calcoïques, landes nord-atlantiques du plateau d'Helfaut et système alluvial de la moyenne vallée de l'Aa,
- Le Plateau d'Helfaut ainsi que les landes,

- Plateau siliceux d'Helfaut à Racquinghem.

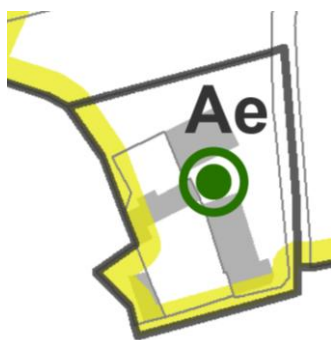
Ces secteurs sont repris en zone naturelle au plan de zonage.



Un sous-secteur Nd correspond à l'emprise d'une ancienne zone de carrière qui n'est plus exploitée, mais qui est actuellement remblayée de matériaux inertes en vue d'une remise en l'état des lieux.

Un sous-secteur NI est une zone naturelle à vocation touristique et de loisir. Dans le cas présent, elle reprend l'emprise du camping municipal. La zone NI reprend le périmètre de l'établissement touristique dans son ensemble.

La partie sud du territoire est reprise en zone agricole. En effet, l'ensemble des terres situées au Sud du village et du hameau de Bilques sont dédiées à l'activité agricole. C'est pourquoi, à l'image du PLU, elles sont reprises en zone agricole A au PLUi



Un sous-secteur Ae, situé au sud-ouest de la commune, identifie une exploitation agricole exerçant une double activité, à la fois une activité agricole et une activité de travaux publics. Le but de ce classement est de permettre le développement de ces deux activités. L'emprise du sous-secteur Ae reprend l'emprise des bâtiments existants et la parcelle concernée.

II.3. La Vallée de la Hem

L'entité paysagère de la Vallée de la Hem se compose de 3 communes : Nordausques, Tournehem-sur-la-Hem et Zouafques.

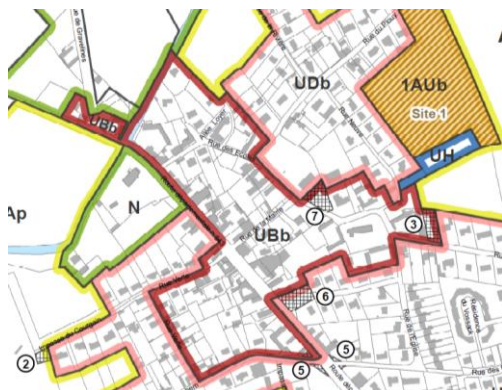
II.3. 1. La commune de Nordausques

a) Les zones urbaines

Le tissu urbain de la commune est décomposé en 2 secteurs dans le cadre du PLUi

- le secteur UBb qui correspond au centre ancien de la commune
- le secteur UDb qui correspond au reste du tissu urbain.

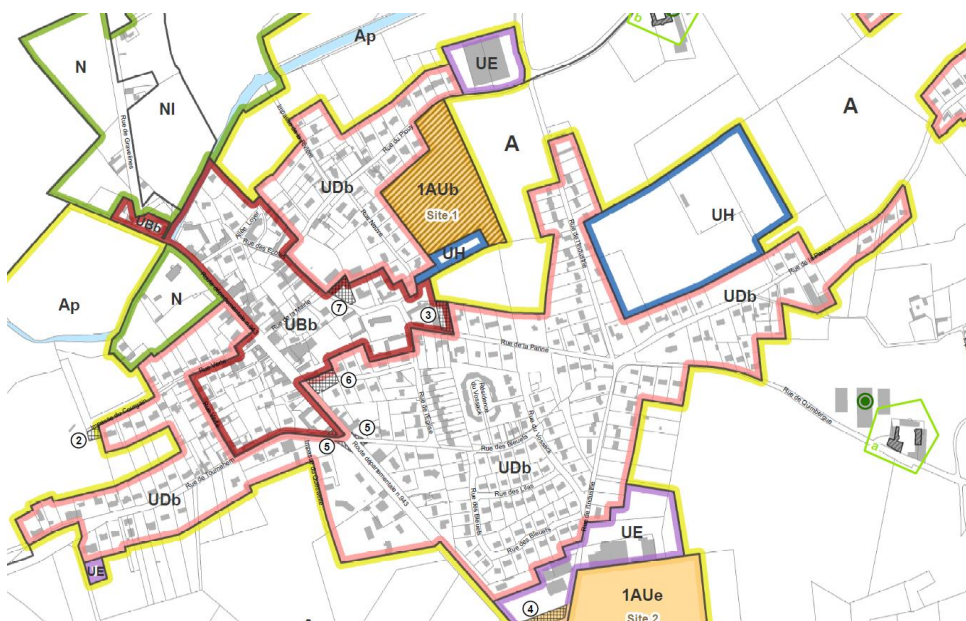
La zone UBb



La zone UBb reprend le centre ancien de la commune, autour de l'église, de la rue de la mairie, de la rue des écoles, et de la rue Verte.

La zone UDb

Sur le centre bourg, les limites de la zone ont été fixées à partir des constructions existantes. La limite de la zone UDb a été fixée par rapport aux dernières constructions existantes le long des voies. Ces limites correspondent à la délimitation de la zone urbaine, qui avait été établie dans le cadre du PLU communal qui a fait l'objet d'une annulation par le tribunal administratif. Seule un terrain supplémentaire est repris au niveau de la rue de la Panne, en vis-à-vis de l'existant car il s'agit d'une parcelle sur laquelle un permis de construire a été accordé.



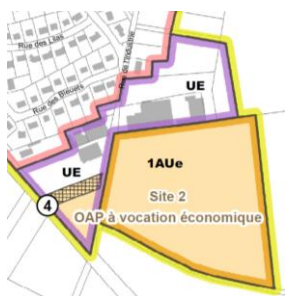


zone agricole.

Sur le hameau de la Panne, à l'est de la commune, la zone urbaine est limitée

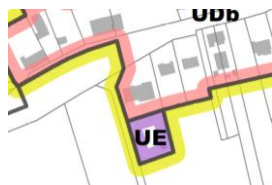
- à l'ensemble des constructions existantes et aux dents creuses situées le long de la rue de Bayenghem
 - à l'ensemble des constructions desservies de part et d'autre de l'Impasse des Libis. Une coupure est toutefois identifiée entre l'impasse et la rue de La Panne : des axes de ruissellements ont été identifiés ainsi des risques d'inondations.
 - aux constructions existantes et aux dents creuses existantes sur la rue des moines.
 - aux constructions existantes et aux dents creuses rue de la Panne.
- Les coupures urbaines existantes sur ce secteur sont maintenues en

La zone UE



Les limites de la zone UE se basent sur l'utilisation actuelle des parcelles par les entreprises implantées

La zone UE reprend les terrains occupés par les bâtiments d'activités ainsi que les cours de matériaux et les espaces de stationnement.



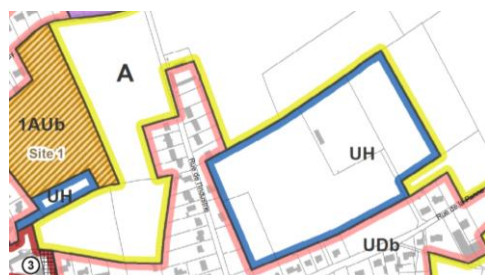
Une petite zone UE située en entrée de commune au niveau de la rue de Tournehem reprend l'emprise d'une activité existante.

Au nord de la commune, la zone UE reprend un site industriel qui intègre deux entreprises. Il s'agit notamment des anciennes entreprises textiles. Ces terrains sont concernés par des risques d'inondation.

Un secteur UE reprend également l'entreprise située à l'angle des rues du Plouy et de l'Industrie. Les limites de la zone UE sont fixées par rapport à l'emprise des activités en place.



La zone UH



La zone UH reprend l'emprise des équipements communaux. On y retrouve les terrains de football actuels et les terrains adjacents qui pourraient servir à terme à une extension des équipements.

La zone UH située dans la continuité de la zone 1AUb reprend l'emprise du cimetière.

b) Les zones d'urbanisation future

Les zones 1AU



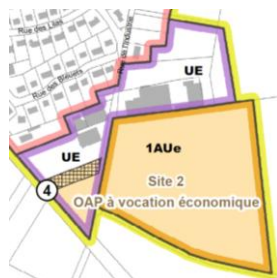
Une zone de développement est identifiée entre la rue du Plouy et la rue Neuve.

Le site est localisé dans un périmètre de 300 m autour des équipements. Il représente 3,6 hectares.

- Projet de territoire

Le site jouxte le nouveau cimetière de la commune et se situe à proximité immédiate de l'église. Les autres services tels que l'école, la mairie et des équipements de loisirs se concentrent au bout de la rue du Plouy, à l'ouest du site. Ce secteur se situe en dehors des enjeux environnementaux et agricoles.

Il permettra la réalisation a minima de 37 logements dont un minimum de 7 logements en locatif social. Ainsi, au moins 20% des logements du site seront des logements locatifs sociaux avec une densité moyenne théorique de 18 logements/ha.



Le projet intègre également une zone d'urbanisation future à vocation économique d'envergure locale. L'objectif est ainsi de permettre aux entreprises artisanales ou de services de s'implanter sur un secteur adapté à proximité d'un axe de circulation majeur et en dehors de la zone urbaine. Cette zone se situe dans la continuité de la zone d'activité existante qui est aujourd'hui entièrement occupée.

Cette zone représente une superficie de 14,3 hectares et fait l'objet d'une OAP.

c) Les zones agricoles et naturelles

La commune est concernée par des enjeux environnementaux sur la partie nord de son territoire et notamment par la présence de Znieff de type 1 liée notamment à la Haute Vallée de la Hem entre Audenfort et Nordausques ainsi que par la présence de risques d'inondation liés au passage de la Hem.

Afin de préserver ces enjeux environnementaux, ces espaces sont repris soit en zone naturelle soit en zone Ap (agricole protégée) lorsque l'occupation des sols est agricole. La reprise de ces espaces en zone Ap n'engendre pas de modification au niveau de la réglementation applicable sur ces secteurs puisque le règlement de la zone Ap reprend celui de la zone naturelle. Il s'agit essentiellement d'une question d'affichage pour montrer la réelle vocation des sols.

Les secteurs identifiés en dehors de ces enjeux environnementaux sont reprise en zone agricole au plan de zonage.



Un sous-secteur NI reprend le terrain de parcours de pêche et le camping existants le long de la RD 218. Ce secteur est concerné par les risques d'inondation identifiés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

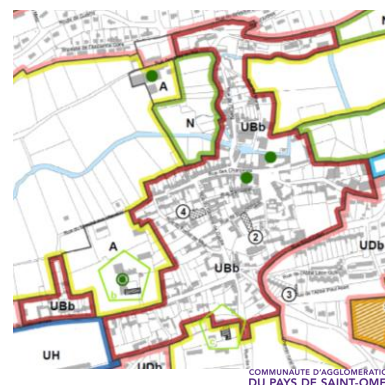
II.3. 2. La commune de Tournehem-sur-la-Hem

a) Les zones urbaines

Le PLU de la commune de Tournehem identifiait 2 secteurs de zone urbaine à vocation mixte, les secteurs UA et UB. Afin d'harmoniser le règlement graphique sur l'ensemble du pôle territorial de Longuenesse, le PLUi reprend cette distinction entre le centre ancien traditionnel et les extensions plus récentes de l'urbanisation, toutefois ces secteurs sont rebaptisés UBb pour le centre ancien (ancien secteur UA) et UDb pour les extensions récentes (ancien secteur UB).

La zone UBb

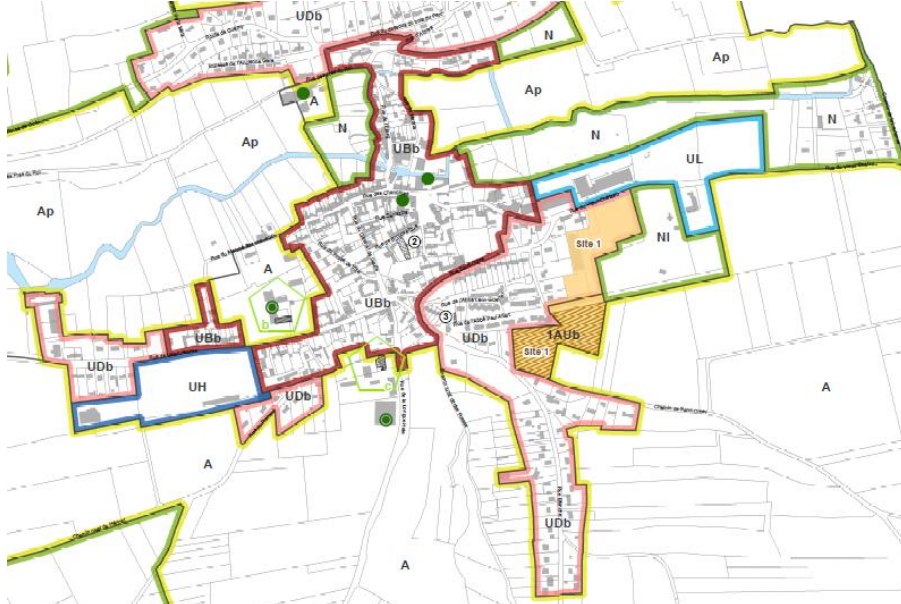
La zone UBb reprend ainsi le tissu traditionnel de la commune. Celui-ci se concentre essentiellement en cœur de commune.



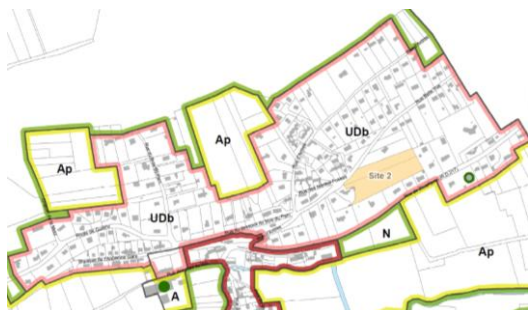
La zone UDb

La zone UDb reprend les extensions récentes de l'urbanisation, avec la présence d'un habitat essentiellement pavillonnaire.

La limite de la zone UDb est fixée par rapport aux dernières constructions existantes le long des voies, c'est le cas en centre bourg, au niveau de la rue de Valenciennes, de la rue du Préhaut, de la rue Blanche, de la rue de Saint-Omer et du chemin du Château.



Les constructions existantes au bout de la rue du Vieux-Château, sur le secteur de la Leulenne, sont déclassées en zone naturelle, du fait de leur localisation excentrée par rapport au centre de la commune et du faible nombre de logements qui constituent cette entité.

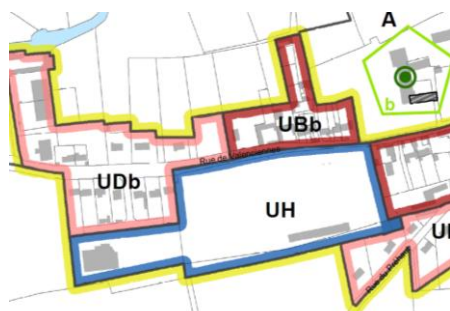


Sur la partie Nord de la commune, de la même manière, la limite de la zone constructible est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies.

Le hameau de Guémy est repris en habitat isolé car il se situe en dehors du rayon de 1 kilomètre par rapport au centre bourg et compte moins de 50 logements.

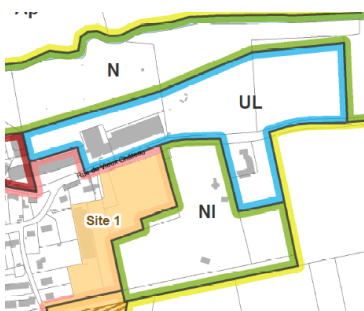


La zone UH



La zone UH reprend les équipements sportifs de la commune ainsi que la salle des fêtes.

La zone UL



Un secteur de la commune est repris en zone urbaine à vocation de loisir. Il s'agit du parc d'attraction Bal Parc. Le secteur UL reprend à la fois l'emprise du parc actuel et intègre un projet de parking sur la parcelle AE66.

En effet, le parking actuel a été préempté par la commune pour la réalisation d'une opération de logements et ne pourra plus être utilisé par le parc dès que les travaux d'aménagement du nouveau projet seront entrepris.

L'exploitation du Parc n'est pas concevable sans cette possibilité étant donné que la route départementale qui passe devant le Parc ne permet

absolument pas le stationnement.

Après quelques années de fermeture, le parc a réouvert en juin 2016 et a accueilli l'année de sa réouverture environ 50 000 visiteurs.

En 2017, malgré une météo peu favorable, le parc a atteint les 65 000 visiteurs sur la saison. L'objectif du parc est de poursuivre son développement avec notamment l'implantation de nouveaux manèges pour les prochaines saisons.

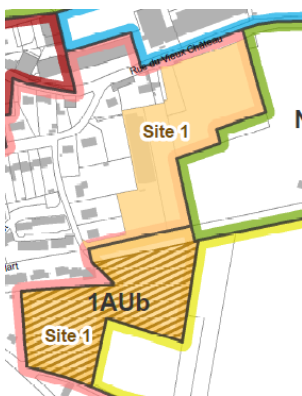
En termes de stationnement, ce sont environ 400 à 450 voitures par jour qui stationne sur le parking actuel du parc. En outre, le parc compte également beaucoup de bus car il dispose d'une très grande salle de spectacles dans laquelle sont organisés des déjeuners spectacles à l'intention des clubs seniors ou CCAS de communes environnantes.

Actuellement, le parking d'environ 1 hectare affiche « complet » les jours d'affluence, durant les vacances scolaires, les jours de beau temps.

Le projet de parking intégrera les enjeux paysagers et naturels présents sur ce secteur. Il se fera principalement en front à rue afin de préserver les enjeux environnementaux présents en fond de parcelle.

Le projet prévoit la réalisation d'un parking perméable afin de prendre en compte les enjeux liés à la présence de la Hem en fond de parcelle.

b) Les zones à urbaniser



Une zone d'urbanisation future est inscrite dans le cadre du PLUi. Ce secteur faisait déjà l'objet d'un classement en zone d'urbanisation future dans le cadre du PLU communal, toutefois sa superficie a été fortement réduite afin d'être en cohérence avec les besoins en logements comptabilisés sur la commune.

Cette zone est reprise en zone 1AUb et se situe dans le prolongement direct de l'opération de renouvellement urbain programmée sur la commune. L'ensemble de ce secteur fait donc l'objet d'une OAP commune.

Ce secteur représente une superficie de 0,9 hectares. Ce secteur se situe pour partie dans un périmètre de 300 m à vol d'oiseau autour des équipements du centre-bourg.

L'OAP prévoit la réalisation a minima de 18 logements en locatif social avec une densité minimum de 20 logements/ha sur le site de renouvellement urbain.

Pour la zone AU, l'OAP prévoit la réalisation a minima de 27 logements dont un minimum de 5 logements en locatif social. Ainsi, au moins 20% des logements du site seront des logements locatifs sociaux. La densité minimum prévue est de 18 logements/ha.



Dans le cadre du PLU communal, une zone AU était prévue au niveau de la rue Bellevue. Ce secteur est désormais repris en zone urbaine UDb puisqu'il s'agit d'un secteur intégré au tissu urbain. Toutefois, une OAP a été réalisée afin d'imposer une densité minimum de 18 logements à l'hectare sur ce secteur.

c) Les zones agricoles et naturelles

Une majeure partie de la commune est reprise en zone naturelle ou en zone agricole protégée du fait des enjeux environnementaux forts présents sur le territoire.

Il s'agit notamment :

- De La forêt domaniale de Tournehem et sa lisière située au sud du territoire (Znieff de type 1 et site Natura 2000).
- Pelouses et bois neutrocalcicoles des cuestas du Boulonnais et du Pays de Licques et forêt de Guines (natura 2000)
- La couronne boisée au nord de Licques (bois de l'Abbaye, bois de Licques, bois de Bouquehault, bois de Courte Bourne, bois d'Autingues, bois de Clerques, bois (Znieff 1)
- Du Mont Gasart
- Du Mont de Guémy
- Du Le Mont de Bonningues
- De la Haute Vallée de la Hem entre Audenfort et Nordausques

Les espaces situés en dehors de ces enjeux environnementaux sont repris en zone agricole.

Sur la commune, certaines exploitations agricoles sont concernées par la présence d'enjeux environnementaux notamment de Znieff ou de zones humides. Dans ce cas un pastillage de zone agricole est défini autour de l'exploitation afin de reprendre à la fois les bâtiments existants ainsi que les projets de développement de ces activités. Ces pastillages ont été défini avec la Chambre d'Agriculture dans le cadre de réunions de concertation avec la profession agricole. C'est le cas par exemple de GAEC de la Ronville.



Le plan de zonage fait également apparaître 2 sous-secteurs NI. Les sous-secteurs NI se limitent à l'emprise des campings existants sur la commune.

II.3. 3. La commune de Zouafques

a) Les zones urbaines

Sur la commune de Zouafques, 3 entités urbaines sont reprises en zone U au plan de zonage :

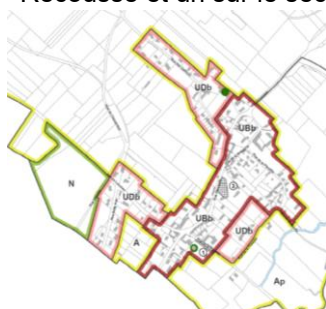
- Le centre bourg
- La Recousse
- La partie sud du hameau de Wolphus.

En dehors de ces secteurs, les habitations existantes sont reprises en zone agricole ou en zone naturelle en fonction de leur localisation.

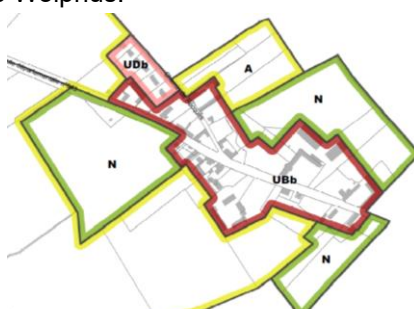
Comme sur les autres communes, le plan de zonage fait apparaître deux secteurs de zone urbaine à vocation mixte, le secteur UBb et le secteur UDb.

La zone UBb

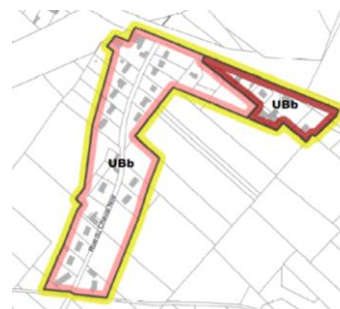
La zone UBb reprend les centres anciens de la commune qui regroupent la majeure partie de l'habitat traditionnel. Un secteur UBb est ainsi identifié sur le centre bourg, un autre sur le hameau de la Recousse et un sur le secteur de Wolphus.



Centre bourg



La recousse



Wolphus

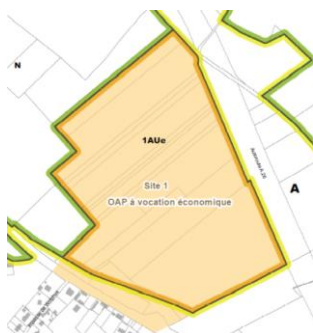
La zone UDb

Sur l'ensemble de la commune, les limites de la zone UDb sont fixées aux dernières constructions existantes le long des voies.

La zone UDb intègre donc les constructions existantes ainsi que les dents creuses. Le projet ne prévoit aucun étalement linéaire.

b) Les zones à urbaniser

Le PLUi ne prévoit pas de zones à urbaniser pour de l'habitat sur la commune de Zouafques. Le développement urbain se fait uniquement à l'intérieur du tissu urbain par le biais du comblement des dents creuses.



A contrario, une zone à urbaniser à vocation d'activités est inscrite dans le cadre du PLUi. Ce secteur était déjà classé à vocation d'activités dans le cadre de la carte communale de Zouafques.

Ce secteur est repris en zone 1AUe. Il s'agit de la ZAC de la Porte de la Hem. La zone d'urbanisation future est encadrée par la RD 943 à l'ouest, l'A26 à l'est et la voie ferrée au sud.

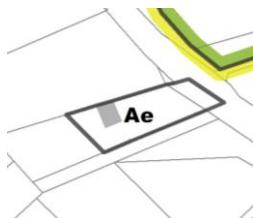
Le dossier de création de la ZAC a été adopté par le Conseil Communautaire de la CAPSO en Novembre 2016.

La superficie de la zone est de 18 hectares.

c) Les zones agricoles et naturelles

La majeure partie du territoire est reprise en zone agricole. Seuls les principaux espaces boisés de la commune sont repris en zone naturelle.

La partie sud du territoire est reprise en zone Ap, agricole protégée. Ce secteur est concerné par la Znieff de type 1 Haute Vallée de la Hem entre Audenfort et Nordausques, cependant l'occupation des sols est agricole.



Un sous-secteur Ae identifie une activité existante en zone agricole. Il s'agit d'une exploitation forestière.

II.4. L'entité Plaine entre Flandres et Lys

L'entité paysagère Plaine entre Flandres et Lys se compose de 3 communes : Racquingham, Wardrecques et Campagne-les-Wardrecques.

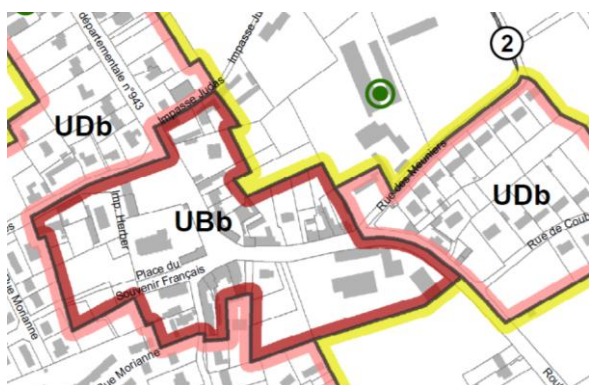
II.4. 1. La commune de Racquingham

a) Les zones urbaines

Contrairement au plan de zonage du POS qui ne reprenant qu'une zone urbaine unique, la zone UD, comme sur le reste du territoire, le tissu urbain de Racquingham est décomposé en 2 secteurs :

- Le secteur UBb qui reprend le centre ancien de la commune
- Le secteur UDb qui reprend les extensions plus récentes de l'urbanisation.

La zone UBb



La zone UBb reprend le centre ancien de la commune autour de l'église et de la place du souvenir Français.

Ce secteur est marqué par un habitat traditionnel (bâti traditionnel, ancien corps de ferme).

La zone UDb

Le reste du tissu urbain est repris en UDb. Ce secteur est essentiellement marqué par un habitat pavillonnaire, même si quelques constructions traditionnelles sont présentes au cœur de ces secteurs d'extension.

Sur le centre-bourg, la limite de la zone UDb est toujours fixée aux dernières constructions existantes le long des voies afin de freiner le développement linéaire de l'urbanisation.

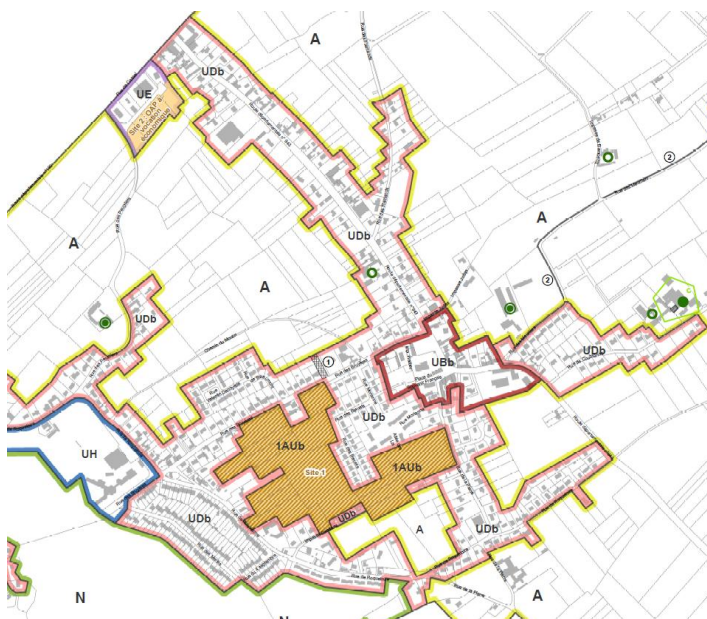
C'est le cas au nord de la commune au niveau de la RD943 et le long de la rue des Flamands ainsi que sur la rue de Roquetoire.

Sur la rue de Roquetoire, certaines parcelles ont été déclassées par rapport au POS car il s'agit d'une urbanisation linéaire et pas de dents creuses.

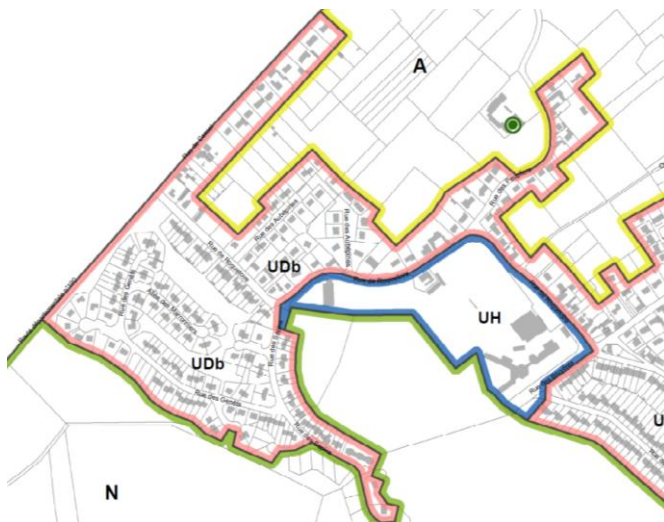
Le long de la rue de Coubron, la zone UDb reprend le tissu urbain existant. Toutefois les exploitations agricoles situées en vis-à-vis des constructions existantes en maintenues en zone agricole.

Il en est de même au niveau de la rue des Peupliers. L'exploitation agricole a été reprise en zone agricole ainsi que les parcelles attenantes.

Les constructions existantes qui ne situent pas dans la continuité du tissu urbain existant sont maintenues en zone agricole.



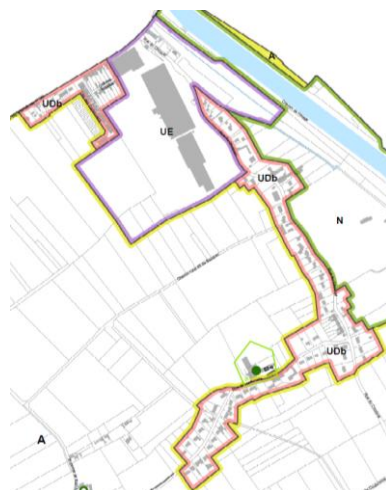
En outre, dans le cadre du PLUi, une harmonisation de la profondeur de la zone UDb a été réalisée. La limite de la zone urbaine est fixée à la limite parcellaire lorsque les parcelles ont une profondeur inférieure à 50 mètres ou elle est fixée à 50 mètres dans le cas de parcelles dont la profondeur est inférieure à 50 mètres.



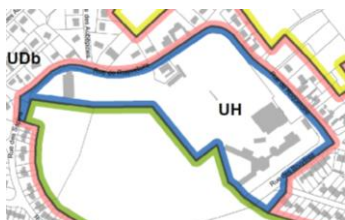
Sur la partie sud du territoire, au niveau du hameau de Baudringhem, la zone urbaine est limitée aux constructions existantes et aux dents creuses.

Au niveau de la rue des Sapins, un nombre important de terrains ont été déclassés par rapport au POS. La limite de la zone constructible tient compte en effet des enjeux environnementaux présents sur ce secteur (ZNIEFF de type1, APB).

Il en est de même sur la partie nord est de la commune, en limite de Blaringhem. La zone UDb se limite à la reprise des constructions existantes et des éventuelles dents creuses.

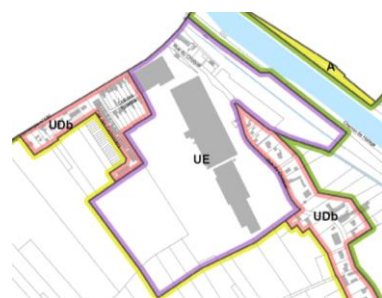


La zone UH



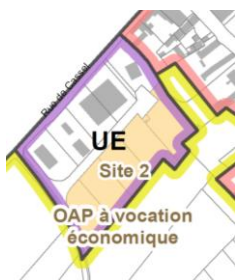
La zone UH reprend les équipements communaux existants au niveau de la place de la mairie (école, salle, mairie, équipements sportifs). Ce secteur faisait l'objet d'un classement en zone 32ND dans le POS communal.

La zone UE



Deux secteurs de la commune sont identifiés en zone UE, à vocation d'activités au plan de zonage.

Le premier secteur se situe au nord de la commune, en limite avec les communes de Wardrecques et de Blaringhem. Il s'agit de la Briqueterie et Tuilerie Imerys Toiture. Ce secteur faisait l'objet d'un classement en zone UJ au POS.

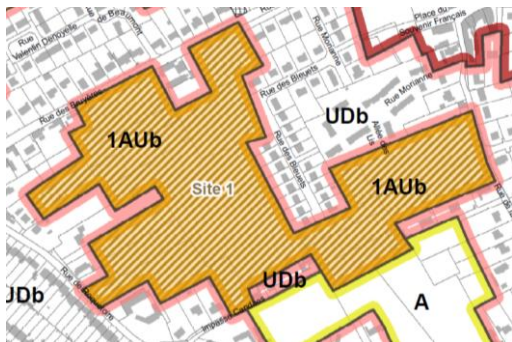


La seconde zone UE se situe au niveau de la rue de Cassel, en limite de Wardrecques.
Il s'agit d'une petite zone d'activités située le long de la RD190 et d'intérêt local.
8 000 m² encore disponibles.
Une OAP a été réalisée sur ce secteur.

b) Les zones à urbaniser

Le POS reprenait plusieurs secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat ou d'activités. La plupart ont été déclassés au PLUi. Le POS prévoyait ainsi :

- Une zone 30Na en centre bourg
- Une zone 30 NA au niveau de la rue des Bruyères
- Une zone 20 NA au niveau de la rue de Cassel
-



Un seul secteur de développement est maintenu dans le cadre du PLUi.

Il s'agit d'une zone 1Aub, à vocation mixte. Ce secteur représente 8,2 hectares.

Sa desserte est assurée par des routes communales: la rue des Bruyères au nord, la rue de la Pierre à l'est et la rue de Roquette à l'ouest.

Ce secteur se situe dans le rayon des 300 mètres autour du centre bourg.

Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Elle prévoit une urbanisation du site en 3 phases.

Le projet prévoit a minima la réalisation de 128 logements dont un minimum de 15 logements en locatif et/ ou accession social à effectuer sur les phases 2 et 3. Ainsi, 25% des logements prévus sur les phases 2 et 3 seront des logements sociaux (locatif et/ou accession).

Une densité minimale de 18 logements / ha est prévue sur les phases 2 et 3.

c) Les zones agricoles et naturelles

Le territoire de Racquinghem présente des enjeux environnementaux forts :

- Znieff de type 1 Plateau siliceux d'Helfaut à Racquinghem
- Site Natura 2000 Pelouses, bois acides à neutro-calcoïques, landes nord-atlantiques du plateau d'Helfaut et système alluvial de la moyenne vallée de l'Aa
- Arrêté de protection de biotope : Landes du plateau d'Helfaut (Blendecques, Heuringhem).

Ces enjeux se situent majoritairement sur la partie sud du territoire. Ces espaces sont ainsi repris en zone naturelle au plan de zonage.

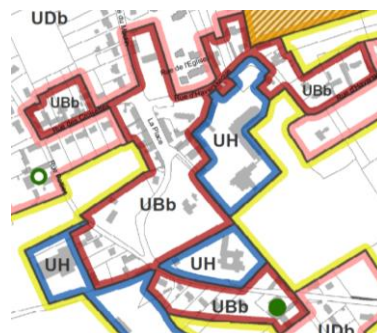
La partie nord est concernée par la présence de zones humides, du fait notamment du passage du canal. La localisation de ces secteurs apparaît sur la planche C du plan de zonage.

II.4. 2. La commune de Wardrecques

a) Les zones urbaines

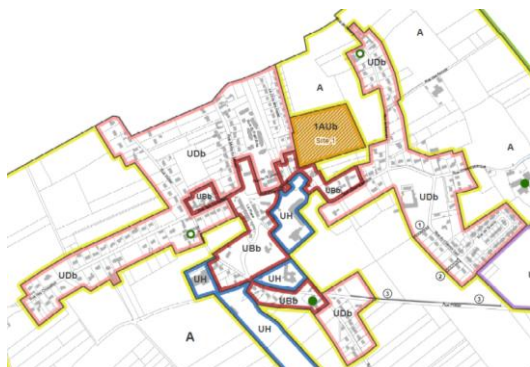
La zone UBb

La zone UBb reprend l'habitat ancien de centre bourg, aux pourtours de la place, de la rue de l'Eglise et des équipements communaux.



La zone UDb

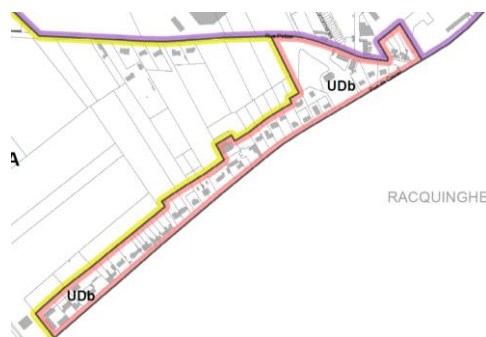
La zone UDb reprend les extensions de l'urbanisation qu'a connu la commune ces dernières années. La limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes le long de voies et intègre les dents creuses ainsi que les sites de densification.



Sur le centre bourg, la zone urbaine reprend l'habitat existant. La limite de la zone constructible est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies, sans reprise des vis-à-vis.

A noter, une exception au sud du centre bourg au niveau de la rue de la Cauchy, la zone urbaine intègre des vis-à-vis car une DP division a été accordée sur ce secteur. Celle-ci étant valable 5 ans, il a été décidé de maintenir ce secteur en zone constructible.

Près de la cartonnerie, le long de la rue de Cassel (RD 190), la zone urbaine se limite à la reprise des constructions existantes.



A proximité de Baudringhem, la limite de la zone urbaine reprend exactement celle du PLU aucune extension n'y est prévue.

La zone UE

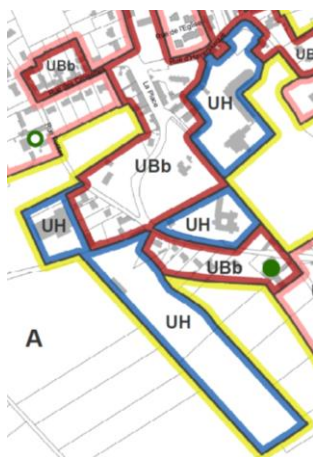


Le périmètre de la zone correspond à l'emprise actuelle de la papeterie et de ses bassins ainsi que d'une extension possible.

La zone UE est limitée au sud par la RD 199, la RD 190I et à l'est par la bande d'espace naturelle située entre le canal de Neuffossé et le fossé.

Dans le cadre du PLUi, il est prévu une extension de la zone UE sur la parcelle ZD 11 afin de permettre une extension de l'entreprise.

La zone UH



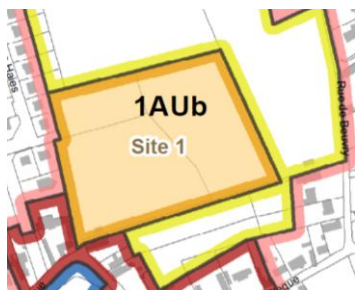
La zone UH correspond à un lieu déjà investi par les équipements scolaires et sportifs (terrain de foot et vestiaires) et au terrain nécessaire à la réalisation du projet d'agrandissement, de valorisation des équipements sportifs et culturels de la commune. Le périmètre étendu correspond à la parcelle en lien direct avec les équipements actuels sur l'arrière de la zone urbaine, en sortie de village afin de limiter au mieux les nuisances pour les riverains.

Le site de l'Ave Maria où se trouve un établissement d'accueil pour personnes âgées est également repris en zone UH.

b) Les zones à urbaniser

Plusieurs zones à urbaniser étaient affichées au PLU de la commune de Wardrecques, décomposées en zones 1AU et 2AU.

Par rapport aux besoins qui ont été identifiés sur la commune, le PLUi ne retient qu'une zone d'urbanisation future à court terme, classées en zone 1AUb.



Il s'agit d'un secteur qui était repris en zone 2AU dans le cadre du PLU, toutefois sa superficie a été réduite. Elle est désormais de 2,4 hectares.

Le site est localisé, pour partie, dans un périmètre de 300 m à vol d'oiseau autour des services du centre du village.

Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Elle prévoit la réalisation a minima de 45 logements dont un minimum de 7 logements en locatif social. Ainsi, 15% des logements du site seront des logements locatifs sociaux. La densité minimale prévue est de 18 logements / ha

c) Les zones agricoles et naturelles

La majeure partie du territoire communal est repris en zone agricole.

Le plan de zonage fait toutefois apparaître une zone naturelle le long du canal.



De la même manière, sur la partie sud du territoire, au niveau du hameau de Baudringhem, le plan de zonage reprend des espaces en zone naturelle. Il s'agit de la Znieff de type 1 correspondant au plateau siliceux d'Helfaut à Racquinghem

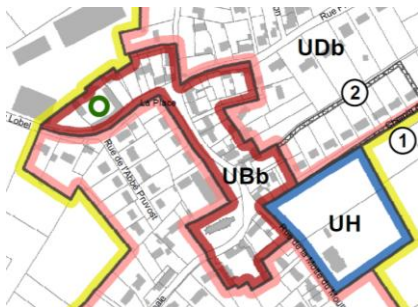
II.4. 2. La commune de Campagne-les-Wardrecques

a) Les zones urbaines

Comme sur l'ensemble des entités paysagères, la zone urbaine à vocation mixte est composée de la zone UBb qui correspond aux centres anciens et de la zone UDb qui correspond aux extensions plus

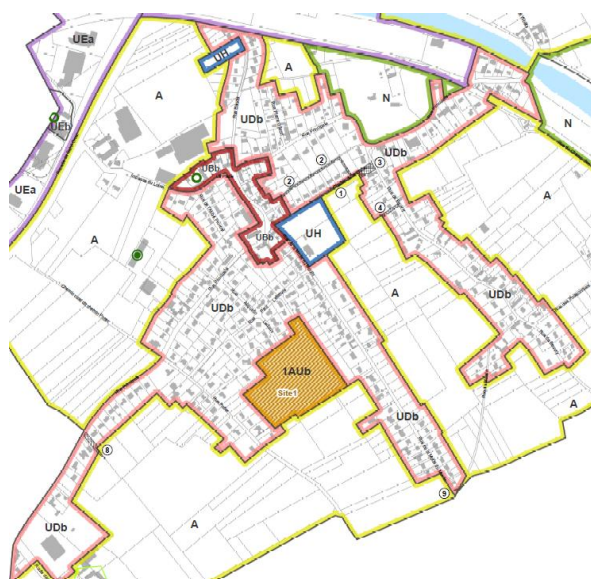
récentes de l'urbanisation.

La zone UBb



La zone UBb reprend le noyau historique de la commune autour de l'église et de la place, où l'on retrouve la majorité de l'habitat traditionnel de la commune.

La zone UDb

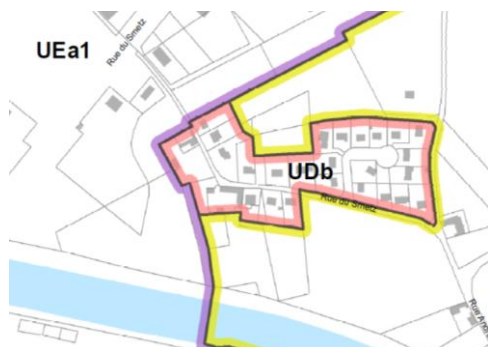
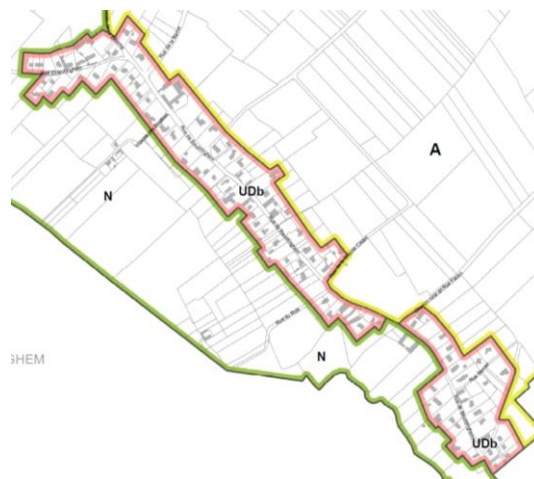


Sur le centre bourg, les limites de la zone UDb sont fixées par rapport aux dernières constructions existantes le long des voies.

Au niveau de la rue de la Motte du Moulin, les parcelles ZC230 à 237 ainsi que les parcelles ZC222 à 225 sont reprises en zone UDb. Ces parcelles ne constituent pas des dents creuses, toutefois une DP division ainsi que des permis de construire ont été délivrés sur ces parcelles. Il a donc été décidé de les maintenir en zone constructible.

Le long de la RD943, la zone UDb reprend l'emprise du supermarché.

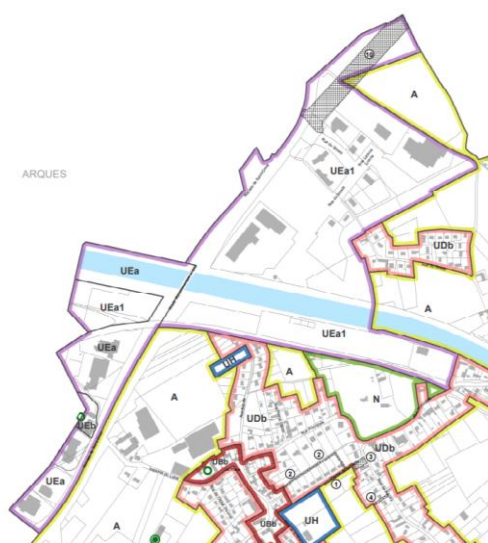
Sur le hameau de Baudringhem, la zone UDb se limite à la reprise des constructions existantes et des dents creuses.



Sur la partie Nord du territoire, en limite de la PMA, au niveau de la rue du Smetz, seules les constructions existantes sont reprises en zone UDb.

La zone UE

La commune de Campagne les Wardrecques compte 2 zones urbaines à vocation d'activités, la zone UEa et la zone UEa1.



La zone UEa est située à l'ouest du territoire communal au sud du canal, de part et d'autre de la voie de chemin de fer. Il s'agit en fait d'une partie de la ZAC du Lobel (zone d'activités créée le 23 juin 1981) principalement implantée sur Arques.

Les règles en matière de construction sont plus permissives qu'en zone UE, ce afin de permettre l'implantation d'installations ou de superstructures spécifiques : pas de règles en matière d'emprise au sol (art. 9) et possibilité de dépassement des 13 mètres de hauteur autorisés (art. 10).

L'application de la loi Barnier implique une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD942. Toutefois, une étude d'urbanisme complémentaire jointe au dossier de PLUi réduit cette bande d'inconstructibilité à 20 mètres

La zone UEa1 est localisée au lieu-dit « le Smetz », au nord de la commune la zone est insérée entre le canal et la route départementale 942. Elle a fait l'objet d'une procédure de ZAC : la ZAC de la Porte Multimodale de l'Aa, créée le 14 décembre 2004.

La localisation de cette zone est stratégique. Située à l'intersection du canal et de la RN 42 et proche d'une voie ferroviaire (Saint-Omer Hazebrouck), la trimodalité de la zone, ou tout au moins sa bonne desserte, constitue un atout indéniable pour l'accueil d'activités logistiques. Cette zone a d'ailleurs toujours été présentée (au travers des Schémas Directeurs de 1973 et 1997) comme une zone de développement économique importante et privilégiée de l'agglomération.

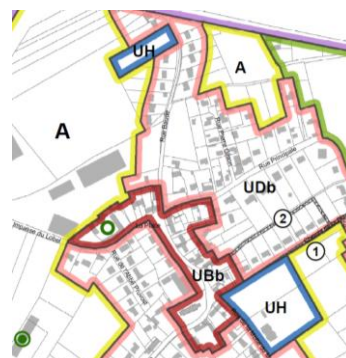
Sa vocation à recevoir tous types d'activités implique des règles de construction relativement permissives avec néanmoins le souci permanent d'intégration paysagère des constructions et des activités, tout particulièrement le long des axes structurants, mais aussi en front à rue.

Une attention particulière est portée aux abords de la RD 942 où, compte tenu de l'étude d'impact relative à la loi Barnier, la marge de recul des constructions est de 50 m par rapport à l'axe du tronçon qui serait ultérieurement mis à 2 x 2 voies, et de 25 m par rapport à l'axe du tronçon qui serait déclassé en voie de desserte.

Un sous-secteur UEb identifie une activité agricole existante insérée au cœur de la zone d'activités. L'objectif de ce classement est d'identifier l'exploitation et de permettre son évolution.

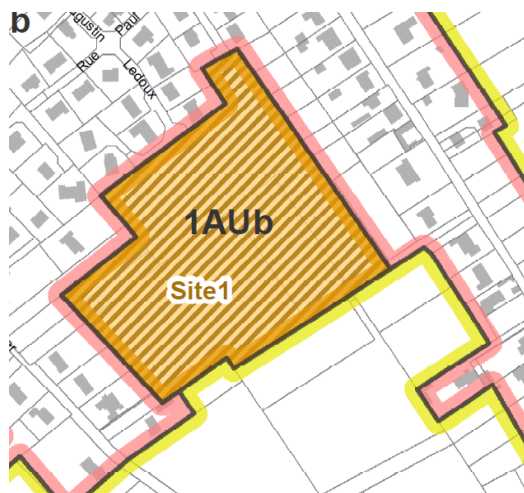
La zone UH

La zone UH reprend les équipements communaux. Sont ainsi repris en zone UH les équipements sportifs ainsi que le cimetière.



b) Les zones à urbaniser

Le PLU actuel prévoyait 3 types de zones d'urbanisation future.



Le PLUi ne retient qu'un site d'urbanisation future, à vocation principalement d'habitat. Ce secteur est repris en zone 1AUb. Le site reprend en partie une zone 1AU qui était inscrite dans le cadre du PLU communal.

Le site est localisé majoritairement dans le périmètre des 300 mètres autour des équipements et de la centralité administrative du village, entre la rue Pottier et la rue de la Motte du Moulin.

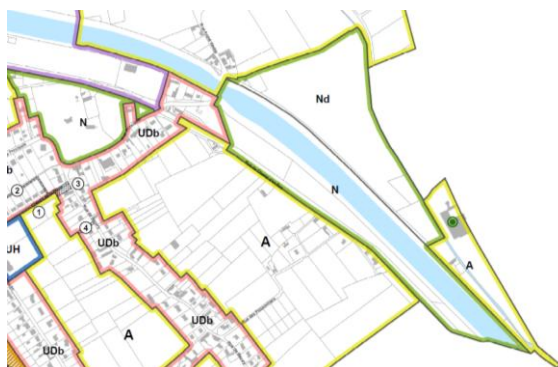
Une OAP a été réalisée sur ce secteur et prévoit la réalisation a minima de 54 logements dont un minimum de 8 logements en locatif social. Ainsi, 15% des logements du site seront des logements locatifs sociaux. La densité minimale prévue est de 18 logements/ha.

c) Les zones agricoles et naturelles

Campagne-les-Wardrecques est une commune rurale et les zones agricoles restent importantes sur son territoire. Le sud de la commune, tout d'abord, est essentiellement consacré à l'activité agricole, depuis notamment les abords de la RN 43 jusqu'au Hameau de Baudringhem. Plus au nord, jusqu'au canal, l'urbanisation est circonscrite à l'ouest comme à l'est par des zones agricoles. Enfin, une zone A s'étale sur une grande partie du territoire communal au nord du canal.

La municipalité souhaite conserver et protéger ces espaces agricoles qui confèrent à la commune son caractère essentiellement rural.

Sur la commune, on trouve surtout un site écologiquement riche (constitué de landes atlantiques) au sud du territoire communal, au sud du hameau de Baudringhem. Ce secteur est repris en zone naturelle au plan de zonage.



Le sous-secteur Nd correspond à une zone de dépôt des Voies Navigables de France. N'y sont autorisés que les exhaussements et affouillements des sols.

II.5. L'entité Plateaux et collines de l'Artois

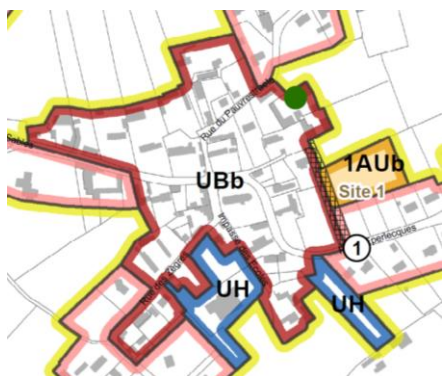
L'entité paysagère Plaine entre Flandres et Lys se compose de 6 communes : Bayenghem-les-Eperlecques, Eperlecques, Mentque-Nortbécourt, Moringhem, Nort-Leulinghem et Tatinghem.

II.5. 1. La commune de Bayenghem-les-Eperlecques

a) Les zones urbaines

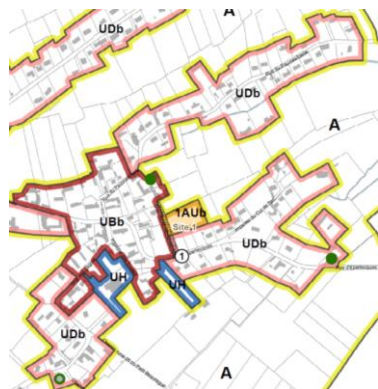
Comme sur l'ensemble des entités paysagères, le tissu urbain de la commune est découpé en zone UBb et UDb.

La zone UBb



La zone UBb reprend le centre ancien de la commune où se trouve la majorité des constructions traditionnelles. Ce secteur se retrouve sur le pourtour de l'église, au niveau de l'impasse des écoles et sur une partie de la rue Pauvrestraete.

Le reste du territoire est repris en zone UDb.



Sur le centre bourg, la limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes le long de voies.

Les exploitations agricoles insérées en plein cœur du tissu urbain sont maintenues en zone urbaine.

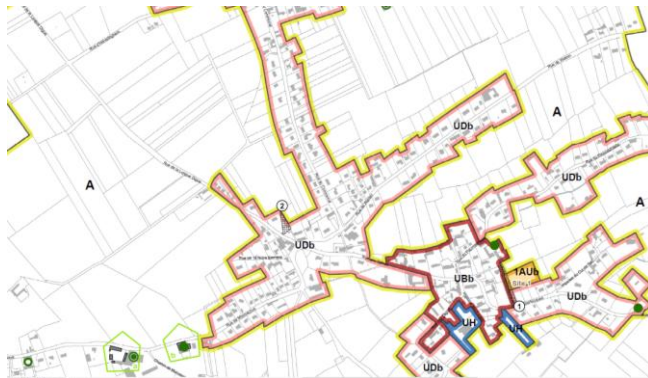
Plus au nord de la commune, la définition de la zone urbaine reprend les mêmes principes.

Au niveau de la rue de Watten, la zone constructible est réduite par rapport à la carte communale. En effet, le zonage du PLUi prévoit de maintenir la coupure d'urbanisation existante sur ce secteur, en limite de la commune d'Eperlecques.

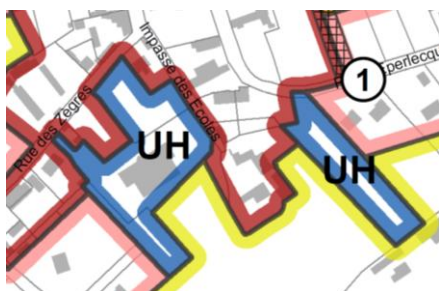
De la même manière, la zone urbaine est réduite le long de la rue de Monnecove. Une coupure urbaine est clairement identifiée de par la présence d'exploitations agricoles en activités. La limite de la zone urbaine est donc fixée par rapport à la présence de ces exploitations. Au-delà, les constructions existantes sont considérées comme de l'habitat isolé.

Le long de la rue de la Longue Digue, l'Er 2 a pour objectif de préserver un accès aux terres agricoles.

Enfin, sur la partie nord du territoire, la limite de la zone UDb est également fixée aux dernières constructions existantes le long des voies



La zone UH

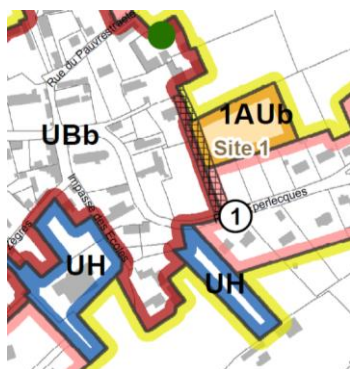


La zone UH reprend les principaux équipements communaux : mairie, salle polyvalente, terrains de sport...

Un sous-secteur UHa identifie le projet de maison de santé prévu sur la commune de Bayenghem les Eperlecques. Ce projet prévoit se situe le long de la RD943. Cet axe est soumis aux dispositions de la loi Barnier, c'est pourquoi une étude loi Barnier est jointe en annexe du dossier de PLUi



b) Les zones à urbaniser



Une zone d'urbanisation future est identifiée au centre de la de commune (dans le rayon de 300 mètres du centre bourg). Le site est desservi au sud par la rue d'Eperlecques (RD 221).

Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Elle prévoit la réalisation a minima de 8 logements avec une densité minimale de 18 logements par hectare.

c) Les zones agricoles et naturelles

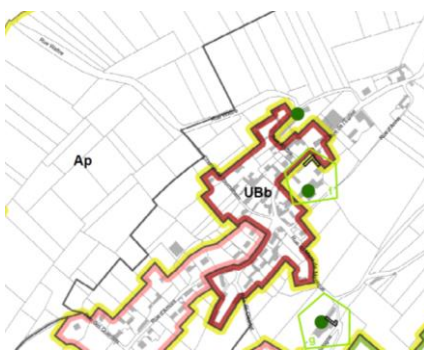
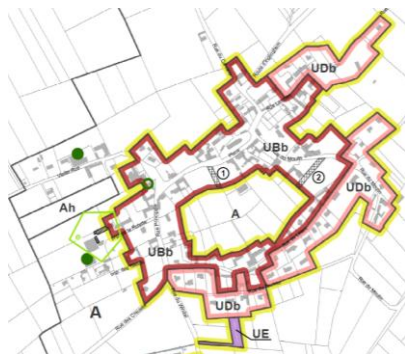
L'intégralité du territoire communal est reprise en zone agricole.

III.4. 2. La commune de Mentque-Nortbécourt

a) Les zones urbaines

Deux centres anciens sont identifiés sur la commune de Mentque-Nortbécourt (UBb). Le reste du tissu urbain est repris en zone UDb.

La zone UBb

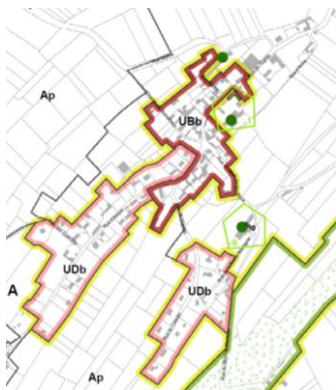


Une partie du hameau de Nortbécourt est repris en zone UBb. Ce secteur regroupe une part importante de constructions traditionnelles et d'anciens corps de ferme.

Il en est de même sur le hameau de Mentque.

La zone UDb

La zone UDb correspond aux extensions plus récentes de l'urbanisation.



Sur la partie Nortbécourt, la zone UDb se limite à la reprise des constructions existantes et des dents creuses.

La limite de la zone urbaine est toujours fixée à la dernière construction existante le long des voies.

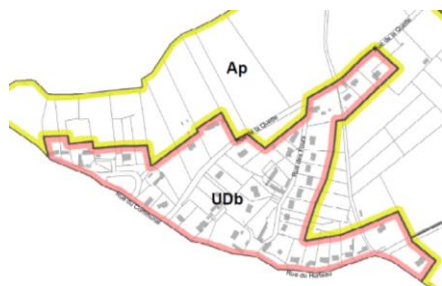
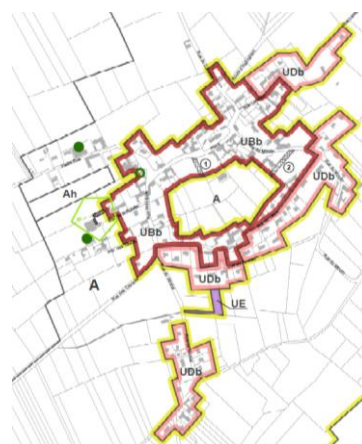
Cette délimitation tient compte de la présence d'exploitations agricoles

Sur la rue du Windal, la coupure d'urbanisation est préservée entre les 2 secteurs UDb.

De la même manière, sur la partie Mentque, la limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies.

La coupure d'urbanisation identifiée sur la rue Clesdat est préservée.

La délimitation de la zone urbaine tient également compte des exploitations agricoles présentes sur ce secteur.



Le hameau de la Wattine est repris en zone UDb car il compte plus de 50 logements.

Ce hameau se situe en effet à cheval avec la commune de Acquin-Westbécourt.

La zone UDb se limite toutefois à la reprise des constructions existantes et des dents creuses.

Le hameau d'Inglinghem est quant à lui maintenu en zone agricole.

Il ne répond pas en effet aux critères de développement définis dans le projet de territoire.

En outre, les constructions présentes sur ce secteur sont principalement agricoles.



b) Les zones à urbaniser

La commune de Mentque-Nortbécourt ne compte pas de zones d'urbanisation future. Le développement de la commune est prévu par le comblement des dents creuses et par le potentiel de densification.

c) Les zones agricoles et naturelles

Une Znieff de type 1, la forêt domaniale de Tournehem et ses lisières, couvre une partie du territoire de la commune de Mentque-Nortbécourt.

Ces espaces sont repris en zone naturelle au plan de zonage ou en zone Ap (agricole protégée) en fonction de l'occupation des sols.

Une partie de ces espaces est également reprise en Espace Boisé Classé au plan de zonage afin d'apporter une protection plus importante sur ces espaces à forts enjeux environnementaux.

II.6. 2. La commune d'Eperlecques

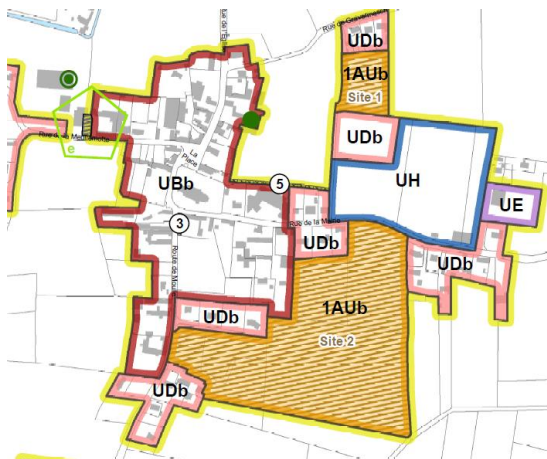
a) Les zones urbaines

La définition des zones urbaines s'est basée essentiellement sur celles existantes au PLU:

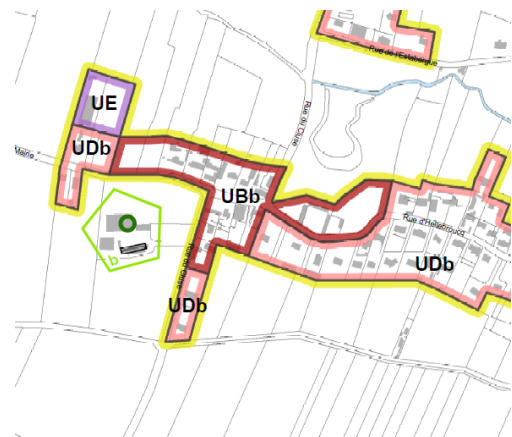
- les zones urbaines existantes au PLU sont maintenues, il n'est pas prévu de déclassement de terrains, hormis dans le cas de contraintes agricoles.
- aucune extension de la zone urbaine n'est envisagée sur les hameaux.

Le zonage du PLUi ne reprenait toutefois qu'un type de zone urbaine, la zone UD. Afin d'adapter la réglementation notamment pour l'implantation des constructions, le plan de zonage du PLUi distingue la zone UBb qui reprend les centres anciens et la zone UDb qui identifie les extensions plus récentes de l'urbanisation.

La zone UBb



Une zone UBb est identifiée au niveau du centre bourg, autour de l'église, la place, sur une partie de la route de Moulle, de la rue de l'église et de la rue de la mairie.



Un centre ancien est également identifié sur le hameau de Hellebroucq.

La zone UDb

Sur le centre bourg

Sur le centre du village, la zone UDb reprend majoritairement les limites de zone existantes au PLU.

Au niveau de la rue de la Meulmotte, la zone urbaine reprend les limites du PLU. Une coupure d'urbanisation est préservée. En effet, ce secteur est concerné par la présence d'une exploitation

agricole classée. L'exploitation agricole ainsi que son vis-à-vis sont donc repris en zone agricole et identifiées par un symbole au plan de zonage.

Sur la route de Moulle, la limite de la zone UD reprend les limites du PLU. Les constructions isolées existantes le long de cet axe en vis-à-vis de l'activité sont reprises en zone agricoles.

Sur la rue de Gravernersch, la zone UD reprend les limites du PLU. Aucun développement n'est envisagé sur ce secteur.

Au niveau de la rue de la mairie, la limite de la zone UD demeure identique à celle du PLU. Les constructions existantes sur l'arrière sont reprises en zone agricole afin de ne pas développer l'urbanisation sur ce secteur.

Sur le secteur de la Poste, la zone UD se limite à la reprise des constructions existantes.

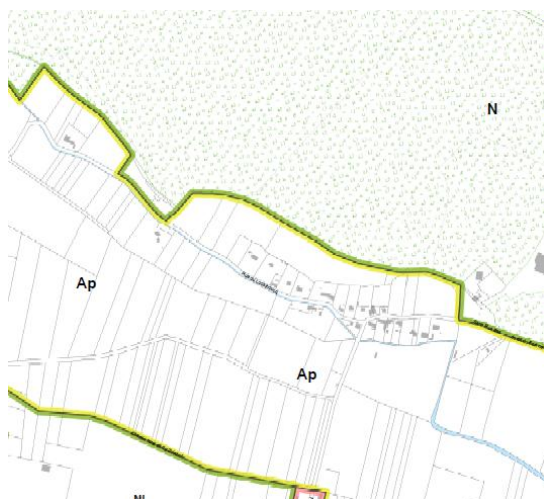
La coupure d'urbanisation est préservée entre le centre village et le secteur de la Poste. Ce secteur est repris en zone naturelle dans le but de préserver le bocage existant et de permettre l'aménagement d'un parc bocager autour du centre bourg.

Sur la parcelle A44, la zone UDb correspond à un projet de béguinage.

Les habitations isolées en zone agricole sont reprises en zone agricole afin de conforter l'existant.



Sur les Sarts



Le hameau des Sarts est repris en zone agricole protégée. Ce secteur est en effet concerné par la présence de la Znieff de type 1 Forêt d'Eperlecques et ses lisières. Aucun développement urbain n'est donc projeté sur ce secteur.

Sur le Gandspette

Sur le hameau du Gandspette, les limites de zone reprennent les limites du PLU.

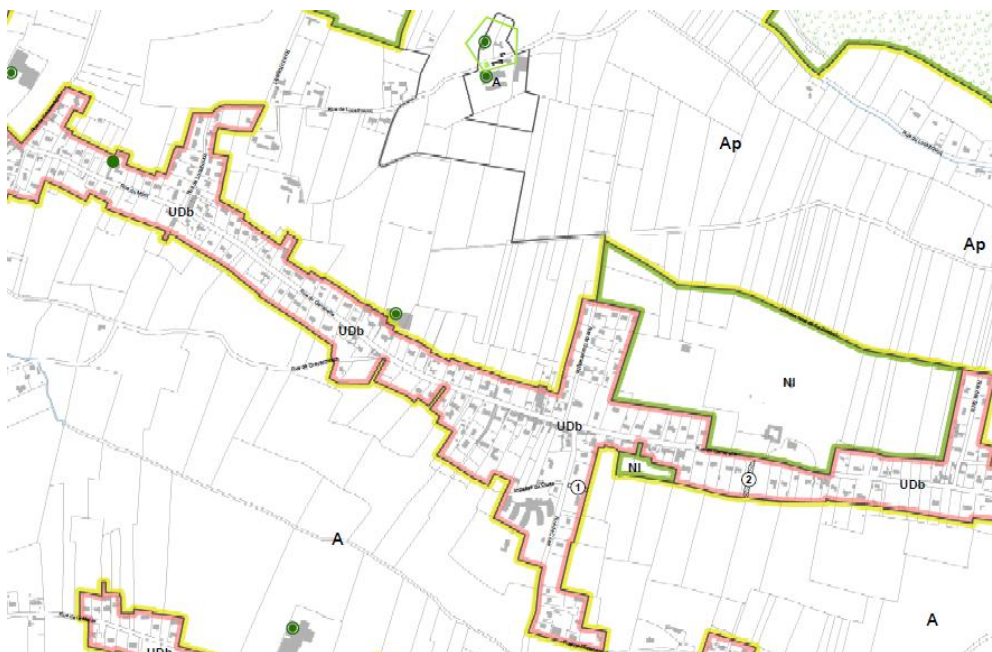
Au nord, sur la rue de Graverwèghe, la limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes.

Au niveau de la RD207, le PLU reprend les limites de zone du PLU. La zone UDb se limite aux constructions existantes.

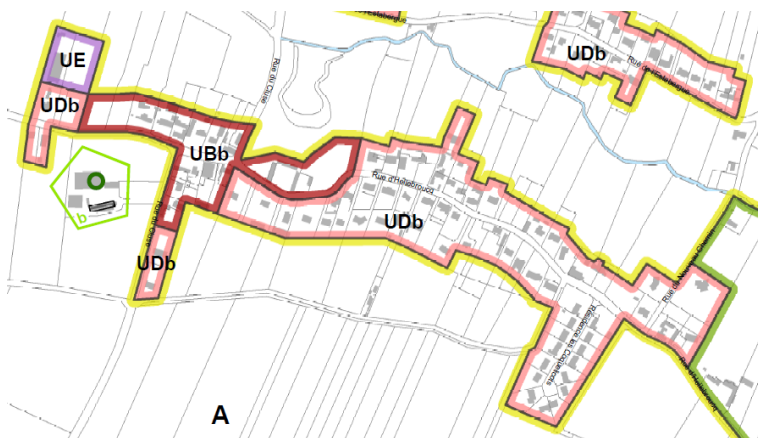
Sur la rue du Loosthoucq, la zone UDb reste identique à celle du PLU.

Les deux décrochés dans la zone UD identifient des passages de bête liés à l'activité agricole.

L'exploitation agricole classée située le long de du Gandspette est maintenue en zone agricole et identifiée par un symbole au plan de zonage. Ce classement engendre un périmètre de protection de 100 mètres autour des bâtiments classés, toutefois les parcelles situées à l'intérieur de ce périmètre, qui constituent des dents creuses sont maintenues en zone UD. La volonté communale est en effet de permettre la constructibilité dans ce secteur, qui se trouve déjà dans un milieu fortement urbanisé. La Chambre d'Agriculture sera consultée pour tout dépôt d'autorisation d'urbanisme sur des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de protection de l'exploitation agricole.



Sur Hellebrouck



Sur le hameau de Hellebrouck, la zone UD reprend les limites de zone existantes au PLU.

La limite de la zone U est fixée aux dernières constructions. Au-delà les coupures d'urbanisation sont préservées.

Les constructions isolées situées en zone agricole ou en zone naturelle selon leur localisation.

Les exploitations agricoles classées

sont reprises en zone agricole et identifiées au plan de zonage par un symbole. Toutefois, les dents creuses situées à l'intérieur de ce périmètre sont maintenues en zone UDb. Les demandes d'autorisation d'urbanisme pour les terrains situés à l'intérieur de ce périmètre seront donc soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.

Sur le Mont

Sur la rue de Nordstraete, la limite de la zone UD est fixée par rapport aux limites du PLU. Le vis-à-vis est également maintenu en zone UD car des permis de construire ont été accordés sur ces parcelles. L'habitat dispersé en direction de la forêt est repris en zone agricole afin de stopper l'urbanisation en direction de la forêt.

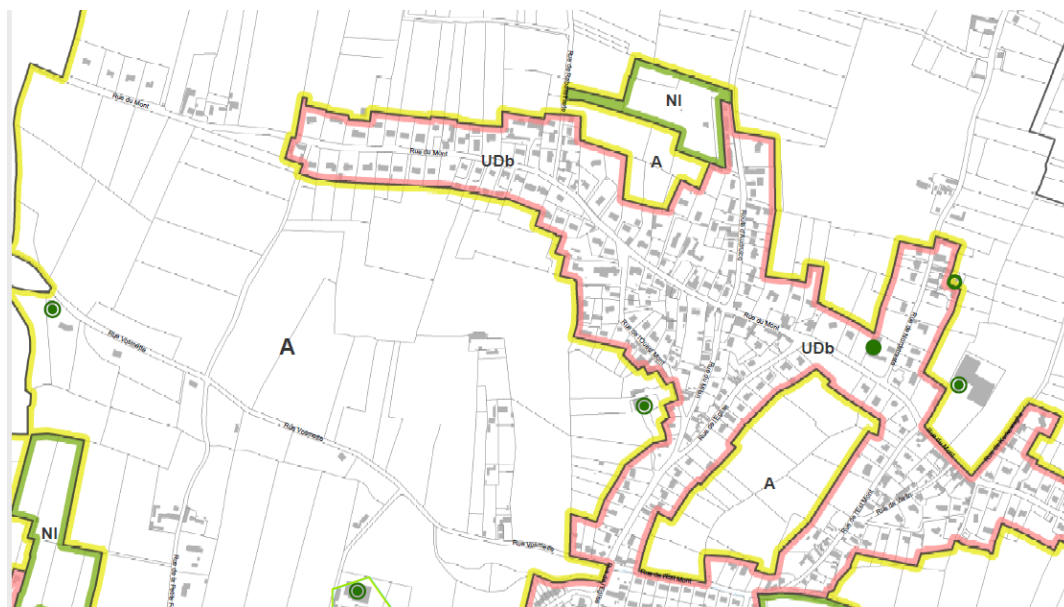
Au niveau de la route d'Audruicq, les limites de la zone UD correspondent aux limites du PLU et aux dernières constructions existantes le long de la voie.

Sur la rue de Rabasstraète, la limite de la zone UD est fixée aux dernières constructions existantes le long de la voie.

Le long de la RD221, la zone urbaine reprend les limites de zone existantes au PLU. L'habitat dispersé situé en limite de la commune de Bayenghem-les-Eperlecques sont repris en zone agricole. L'objectif de ce classement est de stopper la dynamique linéaire le long de la voie et de préserver la coupure d'urbanisation existante entre les communes d'Eperlecques et Bayenghem-les-Eperlecques.

Le long de la rue de Vosmette, la zone UD reprend les limites du PLU. Toutefois, la parcelle AI 70 est déclassée et reprise en zone agricole.

Les exploitations agricoles classées sont reprises en zone agricole et identifiées par un logo. Les dents creuses situées à proximité des exploitations agricoles classées sont maintenues en zone UDb. Ce classement tient compte de l'urbanisation déjà existante sur ce secteur. Les demandes d'autorisation concernant les parcelles classées en zone UDb incluses dans le périmètre de protection d'une exploitation agricole classée seront soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.

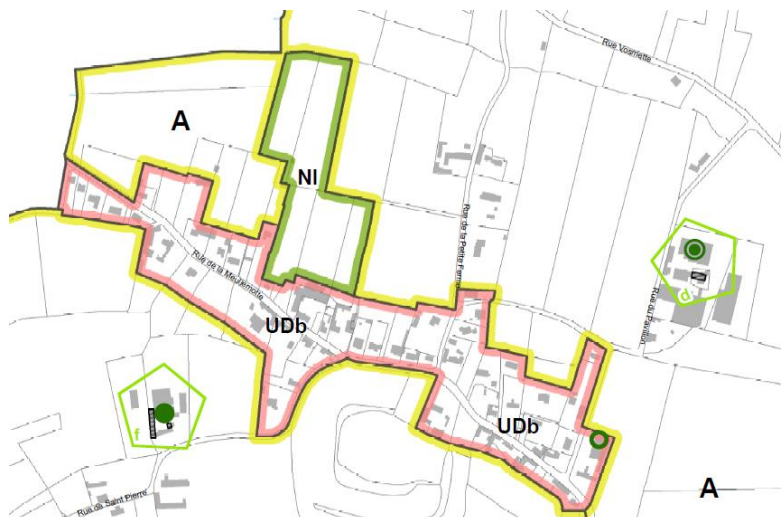


Sur la Meulmotte

Sur le hameau de la Meulmotte, la zone UD correspond dans sa grande majorité aux limites de zone existantes au PLU.

Les exploitations agricoles identifiées sur ce secteur sont reprises en zone agricole.

L'habitat dispersé est repris en zone agricole.

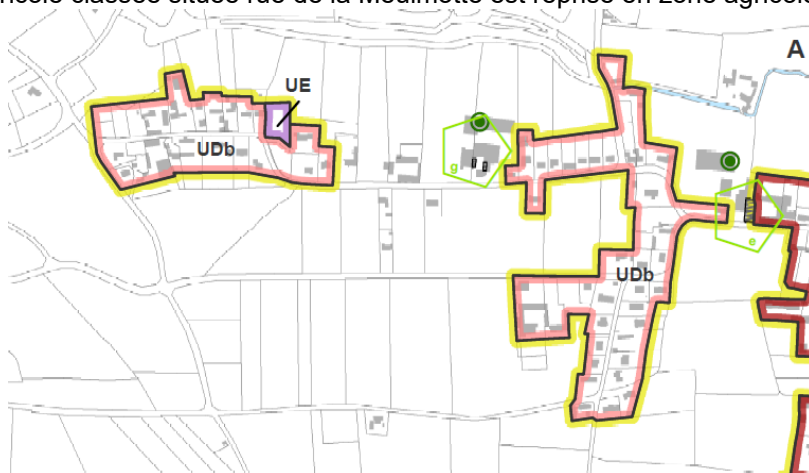


Sur le hameau de Westrove

Sur le hameau de Westrove, la zone UDb reprend les limites du PLU.

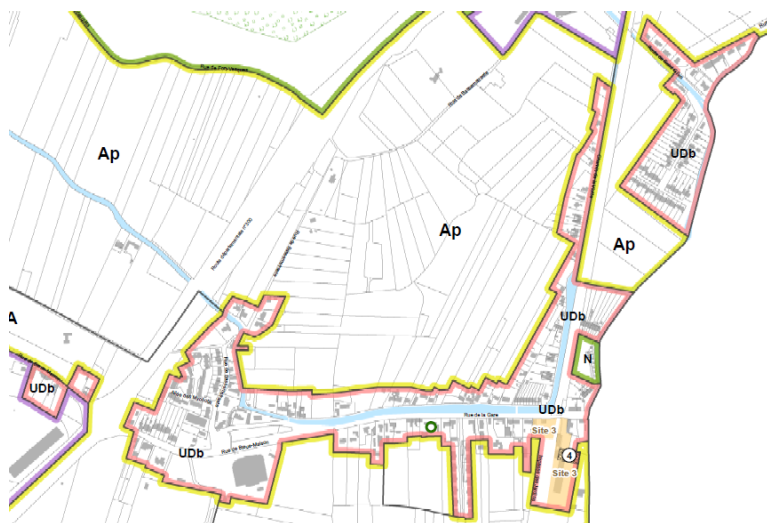
Au niveau de la rue de Contredique, la zone UD reprend les limites du PLU. La construction située sur la rue de la Balance est également reprise en zone UD.

Sur la rue de la Meulmotte, la zone UDb se limite à la reprise de la construction existante. L'exploitation agricole classée située rue de la Meulmotte est reprise en zone agricole.



Sur Bleue-Maison

Sur le hameau de Bleue-Maison, la zone UDb se limite à la reprise des constructions existantes sur le



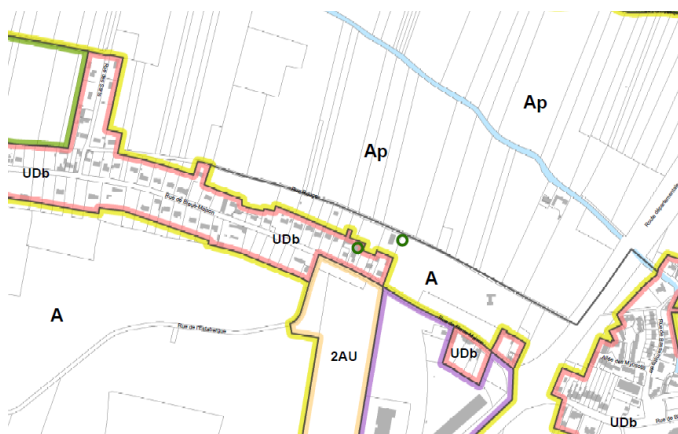
secteur ainsi que les dents creuses. Aucun développement de l'urbanisation n'est envisagé, du fait de la présence d'un aléa d'inondation. Cet aléa d'inondation est identifié sur la planche C du plan de zonage.

Le secteur de la gare est repris en zone UDb, contrairement au PLU communal où il faisait l'objet d'un classement en zone UE. Une OAP

a été réalisée sur ce secteur afin de permettre une opération de renouvellement urbain.

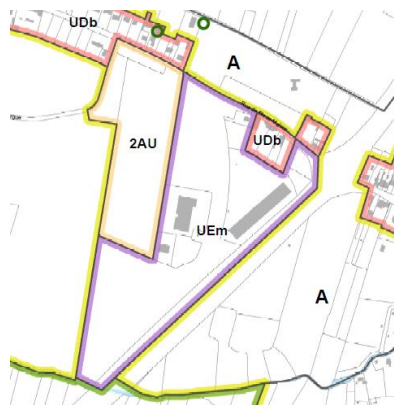
En entrée de commune, face à la zone d'activités du Muguet, la zone UDb est limitée par rapport au PLU afin de circonscrire le développement linéaire.

Sur la rue des Sars, la limite de la zone UDb Est fixée aux dernières constructions le long de la



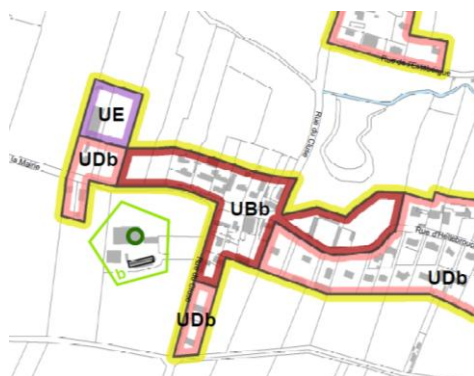
La zone UE

Plusieurs zones UE sont identifiées sur le territoire.



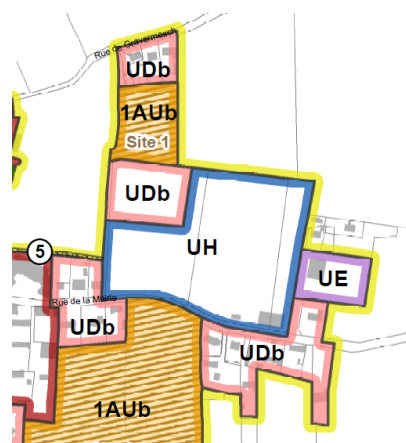
La zone UEm reprend le périmètre de la zone d'activités du Muguet.

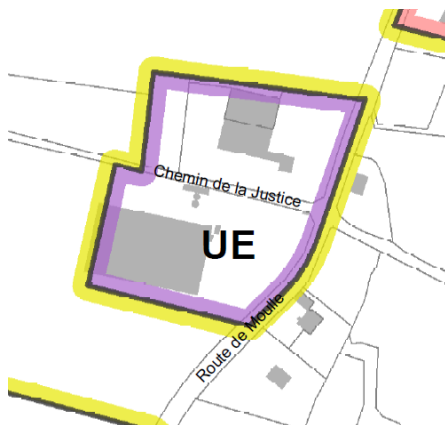
La zone UEb identifie une exploitation agricole exerçant une double activité, à la fois une activité agricole et une activité de négoce de matériaux. Le but de ce classement est de permettre le développement de ces deux activités. Le périmètre de la zone UEb est inchangée par rapport au PLU.



Sur Hellebroucq, la zone UE reprend l'emprise d'un bâtiment d'activité existant.

Sur le centre bourg, la zone UE identifie un bâtiment d'activités existant.





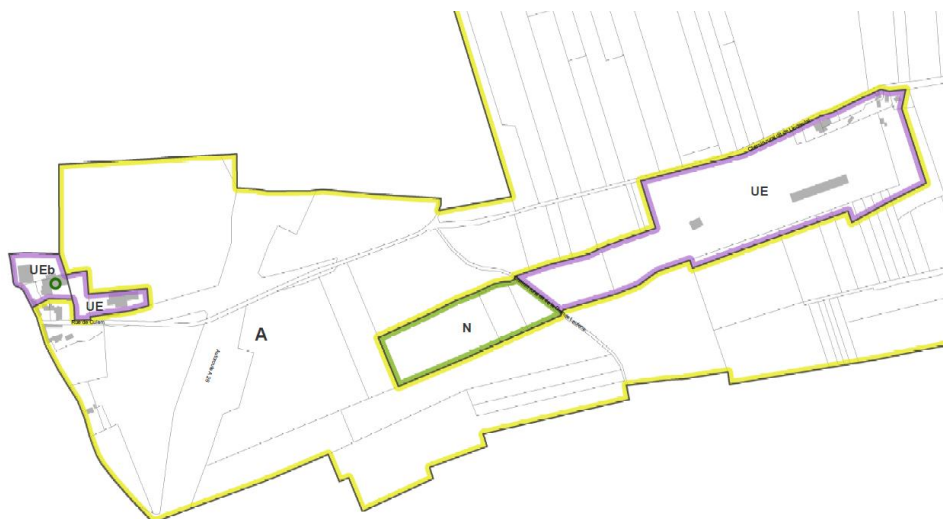
Au niveau de la route de Moule, la zone UE reprend l'emprise des établissements Duriez.

Sur Culem, la zone UE identifie une centrale à béton, dans la continuité des carrières.

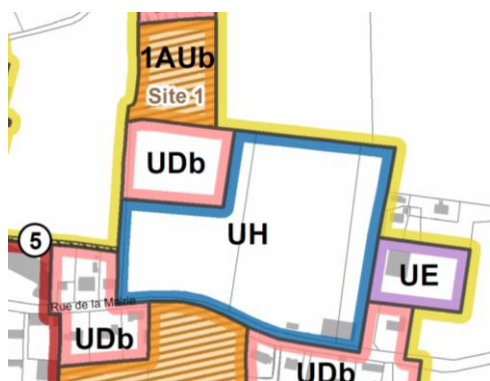
Le secteur UE situé au sud-ouest du hameau identifie la présence d'un artisan.

Le secteur UEb identifie une exploitation agricole exerçant une double activité, élevage de bovins et de faisans d'une part, et activité de travaux publics d'autre part. Le but de ce classement est de permettre le développement de ces deux activités.

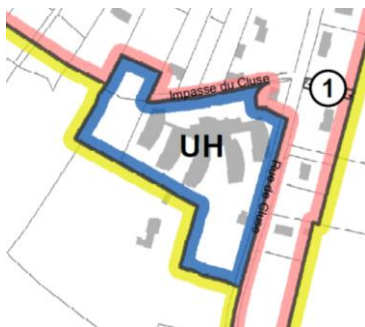
L'élevage de chevaux est maintenu en zone agricole.



La zone UH

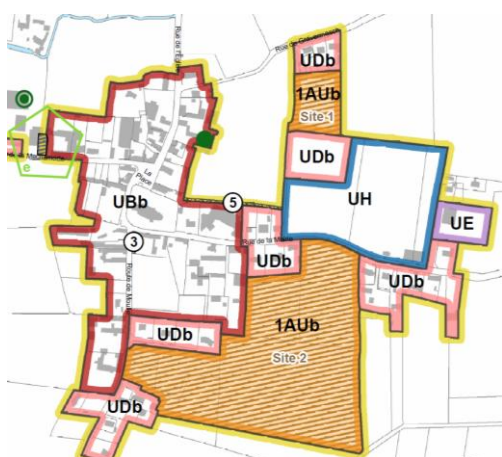


Deux zones UH sont identifiées sur la commune. La première correspond au terrain de sport ainsi qu'au projet de groupe scolaire qui va être réalisé sur la commune.



La seconde correspond à la Maison d'Accueil Spécialisé « Le domaine de Rachel ».

b) Les zones d'urbanisation future



Le projet de territoire prévoyait de renforcer l'urbanisation sur la commune, à la fois sur le centre bourg et sur le hameau de Bleue-Maison afin de développer l'urbanisation à proximité de la gare.

Toutefois, du fait des contraintes importantes sur le secteur de Bleue-Maison, l'ensemble du développement futur de la commune a été localisé sur le centre bourg.

Le centre bourg affiche ainsi 2 zones d'urbanisation future, reprises en zones 1AUb.

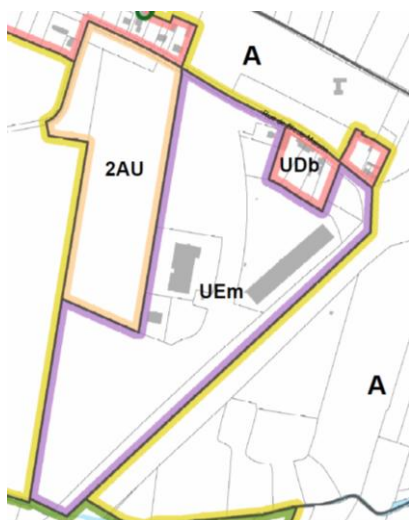
Les deux sites sont localisés entièrement dans le rayon de 300 mètres autour de la centralité du village.

Le site 1 se situe au nord des équipements communaux. Sa superficie est de 0,6 hectares.

La desserte du site 1 se fera au sud par la future voie passant à l'ouest du groupe scolaire et du béguinage et reliant à la RD 219. Cette route départementale permet aussi, avec la RD 119, d'assurer l'accès au site 2. Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Le projet y prévoit la réalisation a minima de 13 logements dont un minimum de 4 logements en locatif social. Ainsi, au moins 30% des logements du site seront des logements locatifs sociaux. La densité minimale est fixée à 22 logements par hectares.

La superficie du site 2 est de 6,6 hectares. Ce secteur permet de conforter la centralité autour de l'église et assurer une connexion avec les équipements présents à proximité.

Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Celle-ci prévoit sur le site la réalisation a minima de 145 logements dont un minimum de 43 logements en locatif social. Ainsi, au moins 30% des logements du site seront des logements locatifs sociaux. La densité minimale fixée est de 22 logements par hectare.



Une zone 2AU est identifiée dans la continuité de ZAC du Muguet.

Le projet de territoire prévoit en effet le confortement et l'extension de la zone d'activités du Muguet. Le périmètre de la zone 2AU reste inchangé par rapport au PLU communal.

c) Les zones agricoles et naturelles

Le plan de zonage du PLUi a pour objectif de préserver les secteurs d'intérêt écologiques majeurs présents sur le territoire.

A ce titre, la commune d'Eperlecques est concernée par la présence de plusieurs inventaires :

- La ZNIEFF 1 Forêt d'Eperlecques et ses lisières
- La ZNIEFF 1 Le marais de Warland et les étangs de la Musardière

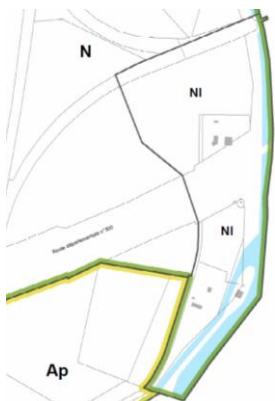
Mais également par la présence d'un Natura 2000 :

- Prairies, marais tourbeux, forêts et bois de la cuvette audomaroise et de ses versants

Ces espaces sont ainsi repris au plan de zonage du PLUi en zone naturelle ou en zone agricole protégée en fonction de l'occupation des sols sur ces secteurs.

Afin d'assurer une protection maximale, la forêt d'Eperlecques fait en outre l'objet d'un classement en espace boisé classé.

Un sous -secteur NI permet d'identifier les différents campings présents sur la commune

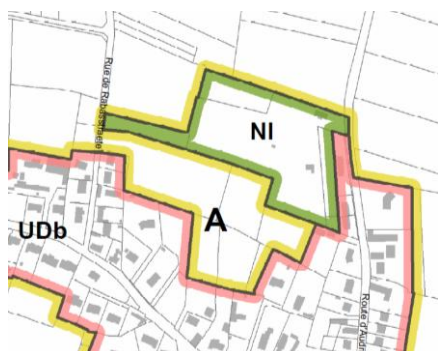


Sur Bleue-Maison, le sous-secteur NI identifie le camping du Ranch

Sur le Gandspette, le sous- secteurs NI identifient deux campings existants, le camping du Gandspette le camping le Quénelet. Les périmètres de ces secteurs restent changés par rapport au PLU.

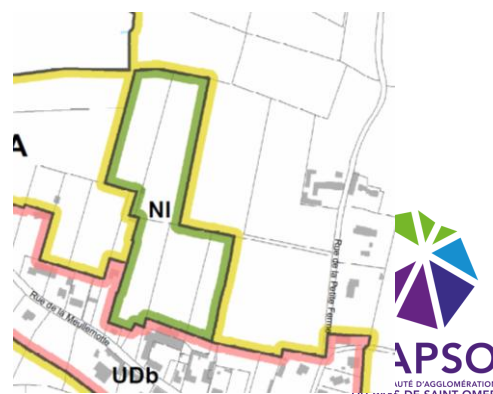


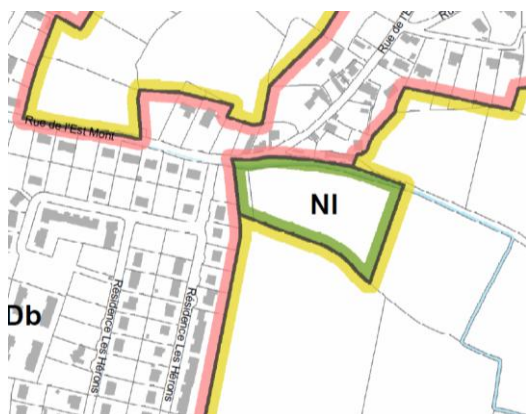
et



Sur le Mont, le sous-secteur NI identifie l'emprise du camping du Mont.

Sur la Meulmotte, le camping de l'Archer est également repris en NI au plan de zonage.





Au niveau de la rue de l'Est Mont, la zone NI reprend une zone de loisirs comprenant des étangs de pêche.

III.6. 3. La commune de Moringhem

a) Les zones urbaines

Sur la commune de Moringhem, la zone urbaine reprend :

- Le centre bourg,
- Le hameau de Petit Difques
- Le hameau de Barbinghem
- Le hameau de Liheuse
- Le hameau de Barlinghem

Les hameaux de Petit Difques, Barbinghem et Liheuse répondent en effet aux critères de développement validés dans le cadre du PADD.

Le hameau de Barlinghem est également repris en zone urbaine, même s'il ne répond pas aux critères de développement identifiés.

Toutefois il s'agit d'un cas particulier. En effet, le hameau a été repris en zone constructible dans le cadre du PLU communal, qui a fait l'objet de 3 arrêts de projet. Le 3^{ème} arrêt a été réalisé le 29 février 2008. Par courrier du 19 août 2008, le Préfet du Pas-de-Calais a émis un avis favorable au projet de PLU intégrant la constructibilité du hameau et le PLU a été approuvé le 2 Décembre 2008.

Suite à l'approbation du PLU, la commune a ainsi décidé de réaliser un lotissement de 27 parcelles et a engagée 530 000 euros de frais. La PVR devait en partie couvrir ces dépenses. Or, aujourd'hui il reste 15 parcelles à commercialiser et 247 500 euros à la charge de la commune.

La commune a réalisé cet investissement suite à l'avis favorable du préfet sur son PLU et l'absence de recours du contrôle de légalité.

Le classement en zone non constructible du hameau serait donc très pénalisant pour la commune.

Le hameau est donc réintégré en zone urbaine suite à l'enquête publique sur le PLUi.

En dehors de ces entités urbaines, les constructions existantes sur le reste du territoire sont considérées comme de l'habitat isolé et sont reprises en zone agricole au plan de zonage. Il s'agit des hameaux de :

- Grand Difques
- Guslinghem

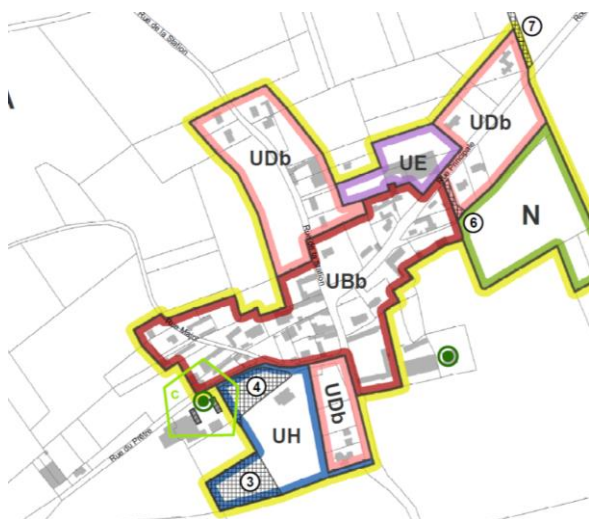
Les secteurs structurés sont repris en zone UBb ou UDb au plan de zonage en fonction des typologies de logements qui sont présents.

La zone UBb reprend les centres anciens où l'on retrouve la majorité de l'habitat traditionnel présent sur la commune.

La zone UDb reprend les extensions plus récentes de l'urbanisation.

Les zones UBb et UDb

Sur le centre bourg



La zone UBb reprend le centre ancien de la commune sur une partie de la rue principale, de la rue de la station et de la rue Major.

La zone UDb reprend les constructions plus récentes de l'urbanisation ainsi que les dents creuses.

Au nord, sur la rue de la Station, la limite de la zone constructible est fixée aux dernières constructions existantes le long de la voie.

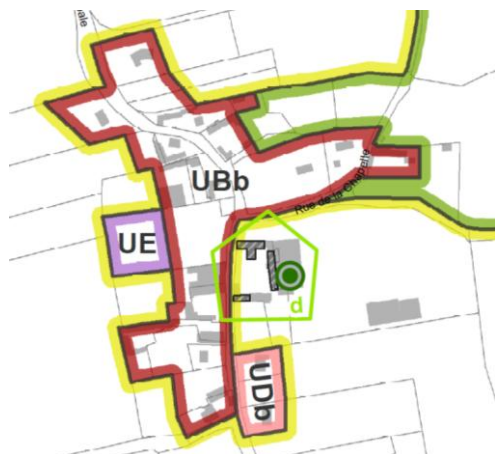
Au niveau de la rue Principale, la limite de la zone constructible est également fixée à la dernière

construction existante le long de la voie. Le vis-à-vis est toutefois repris en zone constructible car une DP division a été accordée sur ces parcelles.

Au sud du centre bourg, au niveau de la rue Principale, la limite de la zone UDb est fixée à la dernière construction existante. La coupure d'urbanisation avec le hameau de Barbinghem est maintenue.

A l'est, au niveau de la rue du Prête, la zone constructible est réduite par rapport au PLU actuel du fait de la présence d'une exploitation agricole qui marque une coupure dans le tissu urbain.

Sur le hameau de Barbinghem

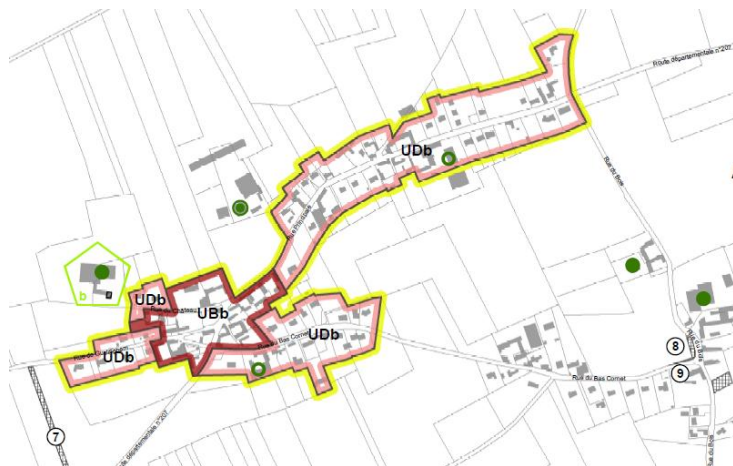


La majeure partie du hameau est reprise en zone UBb, car celui-ci compte essentiellement un habitat traditionnel avec la présence d'anciens corps de ferme.

La limite de la zone urbaine est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies.

Une coupure d'urbanisation est identifiée sur la rue Principale, du fait de la présence d'une exploitation agricole classée.

Sur le hameau de Petit Difques



Le secteur UBb reprend la partie plus ancienne du hameau.

La limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies.

Des parcelles ont été déclassées par rapport au PLU communal notamment au niveau de la rue Principale du fait de la présence d'une exploitation agricole classée.

Les exploitations existantes non classées et insérées au tissu urbain sont maintenues dans la zone urbaine.

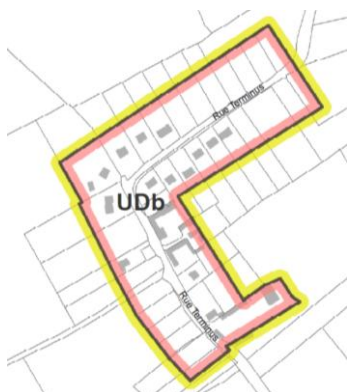
Sur le hameau de Liheuse



Sur le hameau de Liheuse, la zone UDb reprend les constructions existantes et les dents creuses.

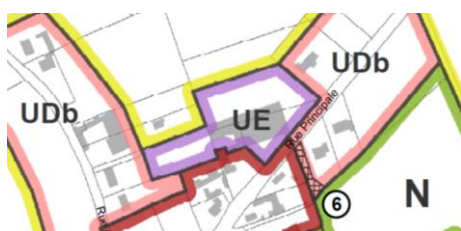
Au nord du hameau, sur la rue Principale, le vis à vis est repris en zone constructible car des autorisations d'urbanisme ont été accordées sur cette parcelle.

Sur le hameau de Barlinghem



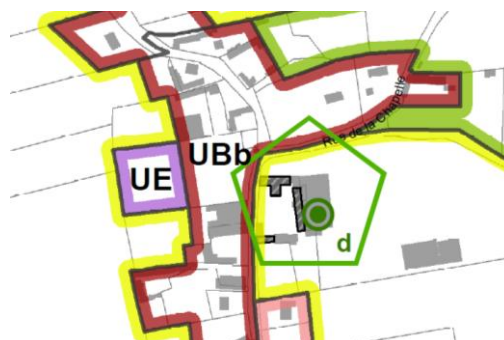
L'intégralité du hameau de Barlinghem est reprise en zone UD, conformément au PLU communal.

La zone UE

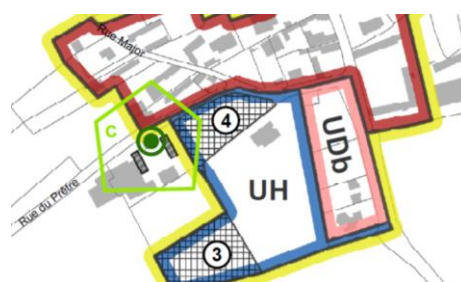


Une zone UE est identifiée sur le centre bourg, elle correspond à une entreprise existante. Le projet d'extension se situe dans la continuité du bâtiment d'activités existant. Ce secteur est repris en UE afin de n'autoriser sur cette parcelle que des constructions à usage d'activités.

Il en est de même sur le hameau de même sur le hameau de Barbinghem.



La zone UH



Identifiée sur le centre bourg, Il s'agit d'une zone urbanisée destinée à l'accueil d'équipements culturels et sportifs. Elle correspond :

- pour partie à un lieu déjà investi par la salle des fêtes et les terrains de sports, qui pourrait être complété d'un atelier municipal,
- pour l'autre secteur (à l'ouest) à une extension possible des équipements existants (cimetière notamment).

Au Nord, l'ER 4 Prévoit la création de stationnement en lien avec les équipements.

b) Les zones d'urbanisation future

La commune de Moringhem ne compte pas de zones d'urbanisation futures. Les zones AU prévues au PLU communal ont été déclassées.

Le développement de la commune se fera en comblement des dents creuses et par le potentiel de densification/renouvellement urbain.

c) Les zones agricoles et naturelles

La majeure partie du territoire communal est repris en zone agricole.



La zone naturelle reprend les principaux boisements de la commune.

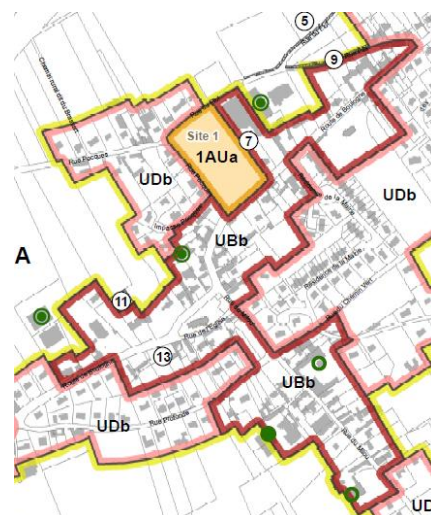
III.6. 4. La commune déléguée de Tatinghem

a) Les zones urbaines

Deux types de zone urbaine à vocation mixte sont délimitées sur la commune.

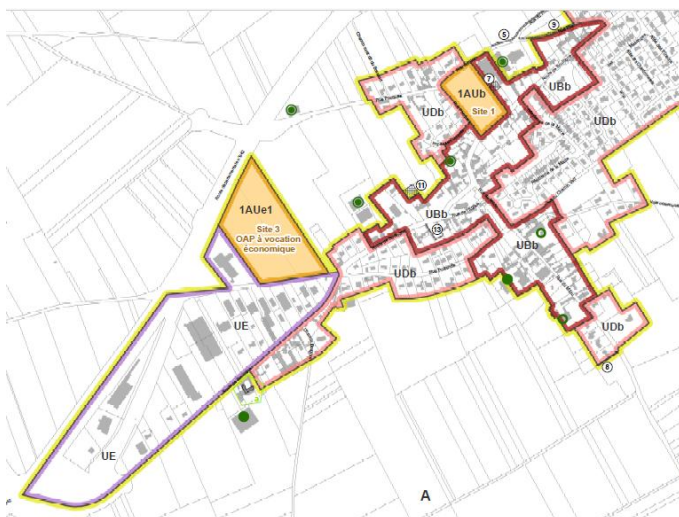
La zone UBb

La zone UBb identifie le tissu ancien de la commune, au pourtour des équipements, de l'église et sur une partie de la rue de Boulogne.



La zone UDb

Au-delà de la zone UBb, le reste du tissu urbain est repris en zone UDb, qui correspond aux extensions plus récentes de l'urbanisation.

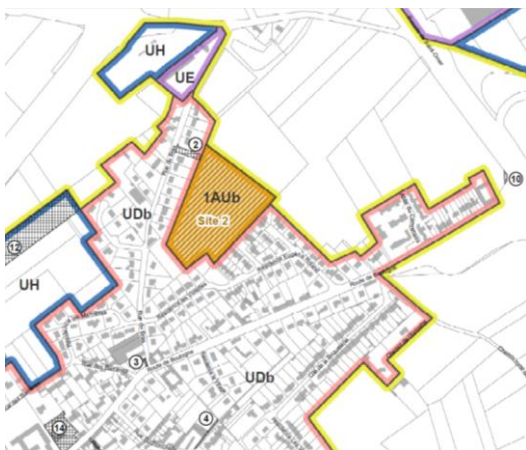


Les limites de la zone UDb restent inchangées par rapport au PLU communal. Elle s'étale sur l'ensemble des terrains urbanisés de la commune qui ne seraient pas classés en UBb.

Elle est présente de part et d'autre de la route de Boulogne et délimite clairement l'espace urbanisé bien regroupé sur la commune.

Sa limite ouest borde la zone d'activités légères en périphérie du village, à l'est, elle englobe l'habitat situé route de Boulogne à proximité de la rocade.

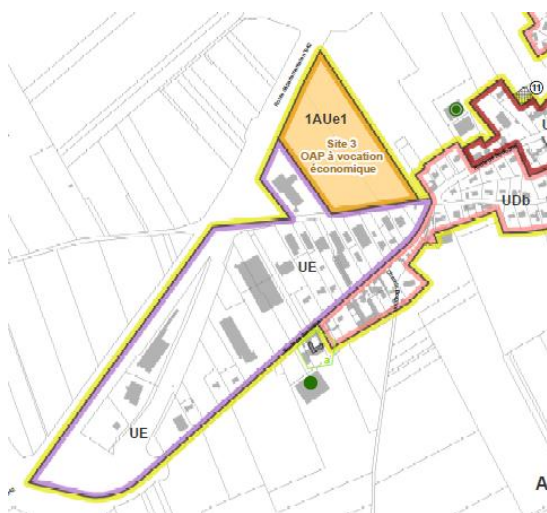
La limite de la zone UDb vient, au sud, s'échouer sur la rue du Chemin Vert, et au nord, est fortement limitée par la présence de la rocade.



L'urbanisation linéaire est ainsi proscrite sur la rue du Bras et la route de Boulogne.

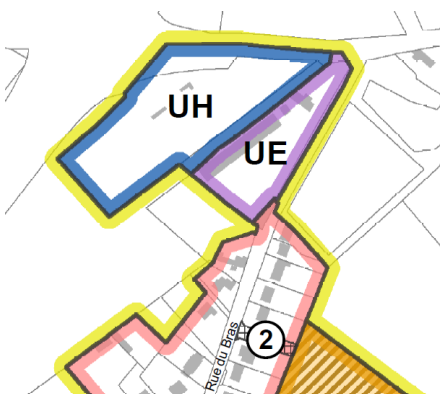
La zone UE

Deux secteurs de la commune sont repris en zone UE au plan de zonage du PLUi.



Une zone UE à l'ouest du territoire cerne la principale zone d'activités de la commune, à savoir une zone d'activités légères d'intérêt communautaire. Cette zone est occupée dans sa grande majorité.

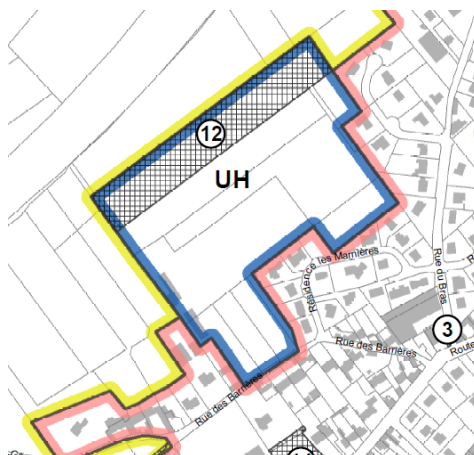
La zone d'activités est concernée par les dispositions de la loi Barnier, une étude d'urbanisme complémentaire a donc été réalisée de manière à réduire la zone inconstructible, en justifiant, en fonction des spécificités locales, que les règles de la zone UE sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

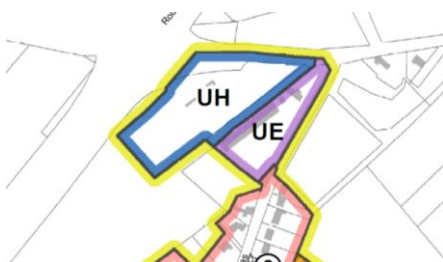


La seconde zone UE reprend une petite zone d'activités située rue du Bras.

La zone UH

La zone UH couvre les terrains affectés à des équipements sportifs ou récréatifs localisés entre la rue des Barrières et la RD942.





Une zone UH est également identifiée entre la rue du Bras et la RD942. Elle correspond au périmètre de la déchetterie.

b) Les zones à urbaniser

Le PLU comptait plusieurs zones d'urbanisation future :

- 4 zones AU destinées principalement à l'habitat situées à proximité du centre,
- Une zone AU situées à proximité de la zone d'activités à l'ouest de la commune afin de permettre une légère extension de cette dernière.

Les zones AU à vocation principale d'habitat

Le PLUi opère un toilettage par rapport aux secteurs identifiés dans le PLU communal.

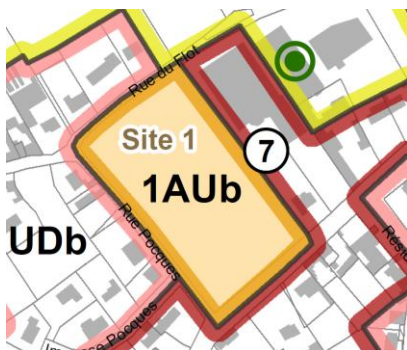
La zone 1AU située au niveau de la rue de la Clef des Champs est reprise en zone UDb car le lotissement a été réalisé.

La zone 1AU située rue de Boulogne, en direction de Saint-Martin, sur l'arrière des constructions existantes est déclassée et reprise en zone agricole. Ce secteur se situe en effet à l'écart du centre et des équipements communaux.

De même la zone 1AU située entre la rue Pocques et la rue de Boulogne. Ce secteur est repris en zone agricole du fait de la présence de deux exploitations agricoles classées à proximité.

Le PLUi retient donc deux zones de développement à vocation mixte sur la commune :

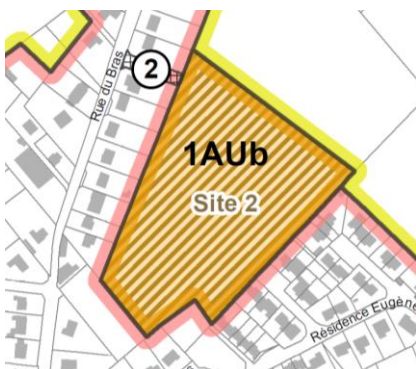
- Une zone 1AU située entre la rue de Boulogne et la rue des Flots.



Elle représente une superficie de 1,2 hectares. Ce site d'urbanisation est situé en cœur de village, dans le rayon des 300 mètres du centre bourg.

Ce secteur a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager qui a été accordé. Une OAP a été réalisée sur ce site à partir du projet accordé. L'OAP prévoit la réalisation a minima de 19 logements avec une densité minimale de 18 logements / ha

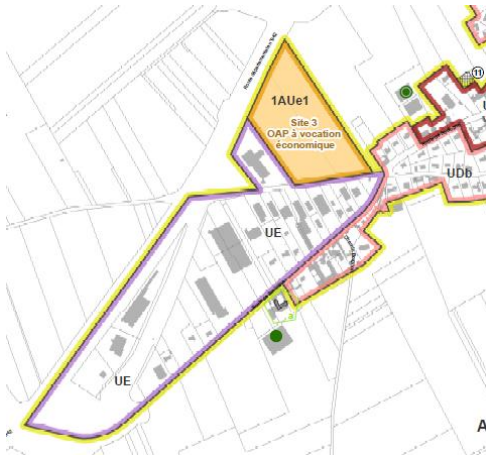
- Le second site est identifié au niveau de la rue du Bras



Il se trouve à plus de 300m des centralités mais sans s'en éloigner de plus de 500m. En effet, au vu des enjeux agricoles très présents sur le centre bourg avec notamment la présence d'exploitations agricoles classées, il a été décidé de reporter le développement en dehors de ces enjeux.

Ce secteur représente une superficie de 2,3 hectares.

Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Elle prévoit la réalisation a minima de 45 logements dont un minimum de 13 logements en locatif social. Ainsi, 28 % des logements présents sur ce site seront des logements locatifs sociaux. La densité minimale est fixée à 18 logements à l'hectare.



En outre, le PLUi identifie une zone d'urbanisation future à vocation d'activités. Celle-ci se situe dans la continuité immédiate de la zone d'activités existante. Ce secteur est repris en zone 1AUe1 et a pour objectif de permettre une extension limitée de la zone d'activité.

Ce secteur représente une superficie de 3,9 hectares et fait également l'objet d'une OAP.

L'OAP prévoit de favoriser l'insertion paysagère du site et d'assurer des connexions douces avec le centre-bourg de Tatinghem

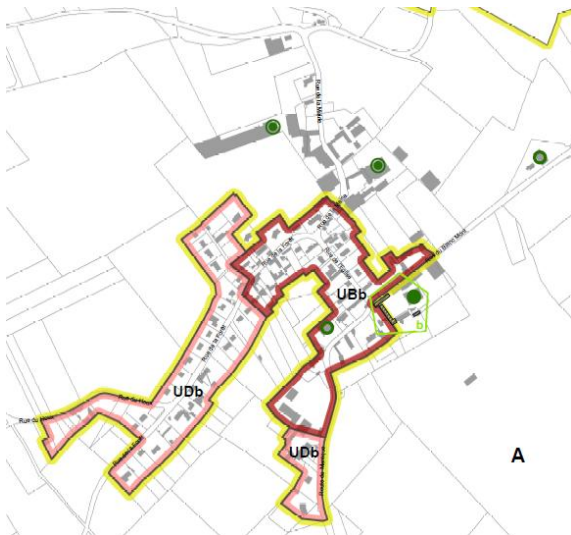
c) Les zones agricoles et naturelles

Le territoire est entièrement occupé par de la zone agricole. Les terres au nord de la RD942 sont exclusivement dédiées à l'agriculture, tout comme l'espace situé entre la RD942 et le village, qui constitue une zone tampon qui protège les habitations des nuisances engendrées par la route nationale.

II.6. 5. La commune de Nort-Leulinghem

a) Les zones urbaines

La commune ne disposait pas jusqu'à aujourd'hui de document d'urbanisme. Elle était soumise au RNU.



La commune se compose d'une seule entité urbaine.

La partie urbanisée de la commune est reprise en zone UBb ou UDb selon les secteurs.

La zone UBb correspond au centre ancien de la commune. Ce secteur est marqué par la présence de bâti traditionnel et d'anciens corps de ferme. Elle s'étale le long de la rue de la mairie, de la rue de l'Eglise, sur une partie de la rue du Blanc Mont et sur une partie de la rue de la Forêt.

Au nord de la commune, au niveau de la rue de la Mairie, la limite de la zone UBb est établie en fonction des exploitations classées présentes le long de cette voie. Les exploitations agricoles sont en effet maintenues en zone agricole.

De la même manière, à l'est de la rue du Blanc

Mont, la limite de la zone UB est fixée par rapport à la présence d'une exploitation agricole.

La zone UDb reprend les constructions plus récentes. La limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies.

b) Les zones à urbaniser

La commune de Nort-Leulinghem ne compte pas de zone d'urbanisation future. Le développement de la commune se fera à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée, en comblement des dents creuses ou par le biais d'opérations de renouvellement/densification du tissu urbain.

c) Les zones agricoles et naturelles

Une très grande partie de la commune est reprise en zone agricole au plan de zonage du PLUi.



Seule la partie au sud-ouest du territoire est reprise en zone Ap. Ce secteur se situe en effet en limite de la commune de Tournehem-sur-la-Hem, dans la continuité de la forêt et est concerné par la ZNIEFF de type 1 La forêt domaniale de Tournehem et ses lisières. Toutefois ces espaces sont aujourd'hui occupés par l'agriculture, c'est pourquoi ils sont repris en zone Ap au plan de zonage plutôt qu'en zone naturelle.

II.6. Le marais Audomarois

L'entité paysagère du Marais Audomarois se compose de 6 communes : Houlle, Moulle, Serques, Salperwick, Tilques et Clairmarais.

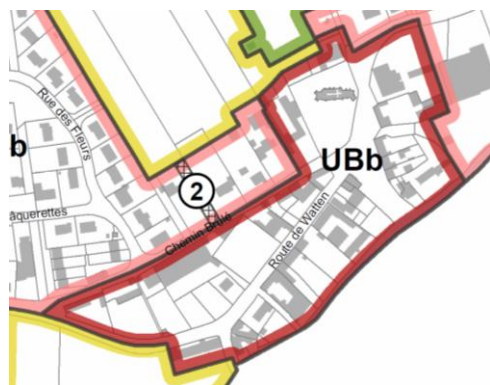
II.6. 1. La commune de Houlle

a) Les zones urbaines

Sur Houlle, 3 entités sont reprises en zone urbaine. Il s'agit du centre bourg, du hameau de Vincq et du hameau Les Marnières.

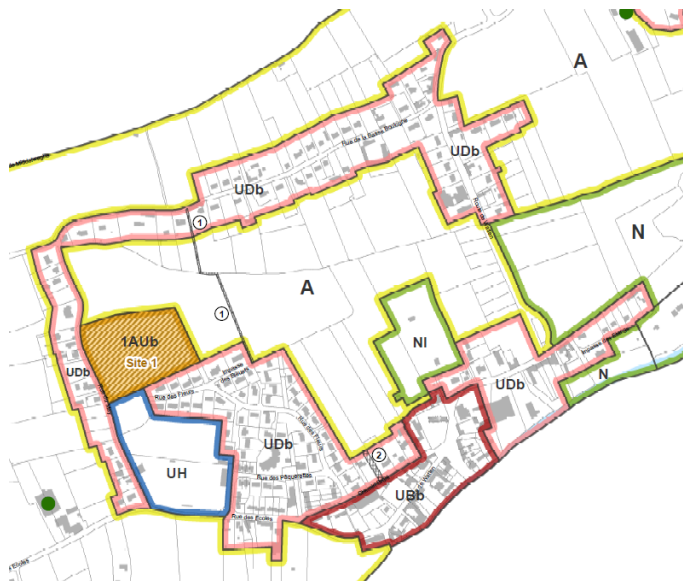
La zone urbaine est décomposée en zone UBb, pour le centre ancien de la commune, et UDb pour les extensions plus récentes de l'urbanisation, contrairement au PLU communal qui ne comptait qu'une zone unique, la zone UD.

La zone UBb



La zone UBb reprend le tissu urbain traditionnel du centre ancien. Il est délimité au pourtour de l'église et sur une partie de la rue de Watten.

La zone UDb



Sur le centre bourg, la zone UDb se limite à la reprise des constructions existantes et des dents creuses.

La limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies.



Sur Vincq, comme sur le centre bourg, la limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies.

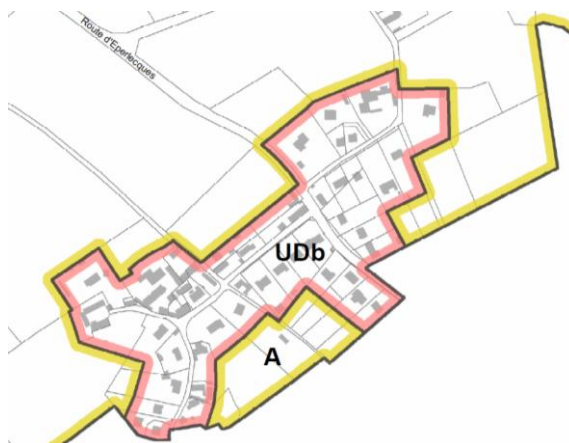
La zone UDb reprend ainsi les constructions existantes et les dents creuses.

La parcelle ZA94 est déclassée afin d'éviter un développement linéaire de l'urbanisation.

L'exploitation agricole classée identifiée sur ce secteur est reprise en zone agricole.

Sur les Marnières, la zone UDb se limite à la reprise des constructions existantes.

Il n'est pas prévu d'étendre l'urbanisation sur ce secteur.



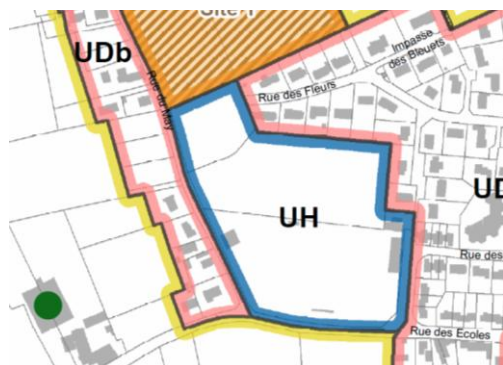
La zone UE

Un secteur de la commune sont identifiés en zone UE.

Une zone UE est créée au niveau de la rue du Vincq.
Le périmètre de la zone UE reprend l'emprise de l'activité existante



La zone UH



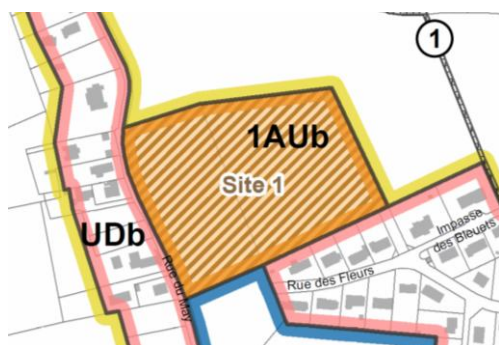
La zone UH reprend les équipements sportifs de la commune.

b) Les zones d'urbanisation future

Le PLU communal intégrait 3 zones d'urbanisation future :

- Une zone AU au niveau du centre bourg le long de la rue du May,
- Une zone 2AU située sur l'arrière du chemin Brulé dans la continuité des lotissements existants,
- Une zone 1AU située au niveau de la rue de Vincq.

Au vu des besoins identifiés dans le cadre du projet de territoire et des critères de développement qui ont été établis, le PLUi ne retient qu'une zone d'urbanisation future sur la commune.



Il s'agit de la zone de développement située le long de la rue du May. Ce secteur est repris en zone 1AUB au PLUi. Le site est localisé à proximité de l'une des centralités du village, organisée autour de l'école, de la salle communale et des équipements sportifs et se situe pour partie dans le périmètre de 300 mètres autour du centre bourg.

Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Elle prévoit la réalisation a minima de 42 logements dont un minimum de 6 logements en locatif social. Ainsi, au moins 15% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.

Ce secteur devra respecter une densité minimum de 18 logements à l'hectare.

c) Les zones agricoles et naturelles

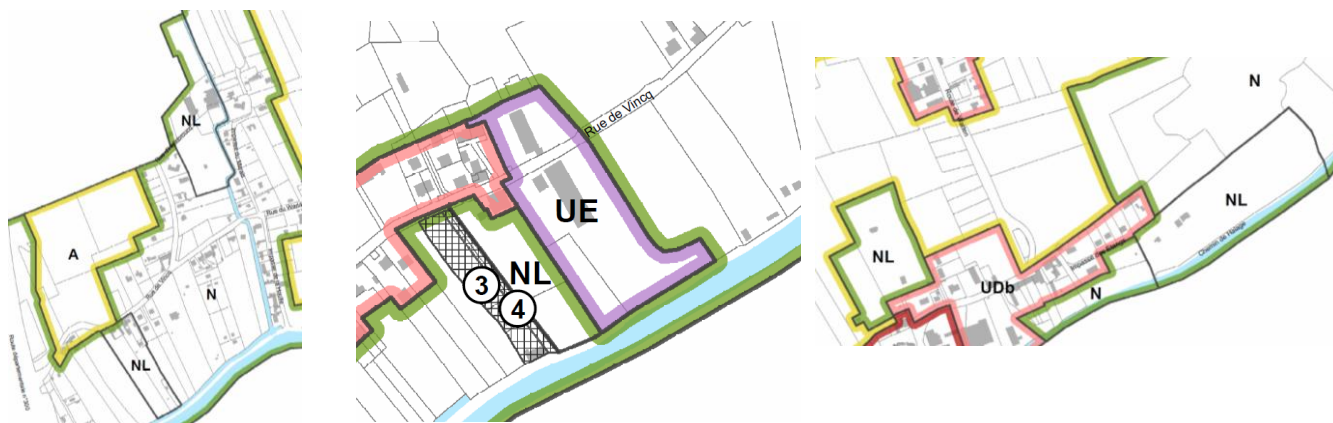
La commune est concernée par des risques inondation et par des enjeux environnementaux du fait notamment de la présence de la Znieff de type 1 Le marais de Warland et les étangs de la Musardière.

Ces espaces ont repris au plan de zonage du PLUi en zone naturelle ou en zone agricole protégée en fonction de l'occupation réelle des sols. La partie marais étant un espace cultivé, il est repris en zone Ap au plan de zonage.

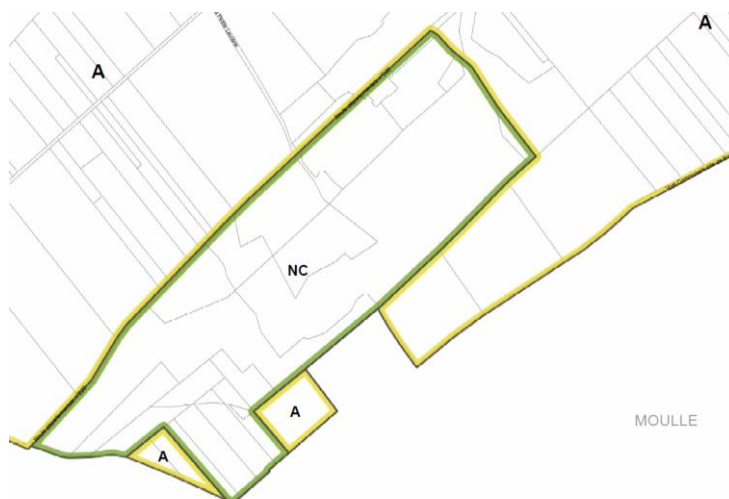
Le reste du territoire est repris en zone agricole.

Le PLU communal identifiait un secteur Nhl correspondant à l'habitat de loisirs dans la zone du marais où étaient autorisés des travaux de confort de l'habitat existant ainsi que le comblement des dents creuses. Le zonage du PLUi reprend ce secteur en zone naturelle afin de circonscrire l'urbanisation sur ces espaces.

Les sous-secteurs NI reprennent les emprises des 5 campings existants sur la commune.



Un sous-secteur Nc identifie le périmètre des Marnières de Houle.



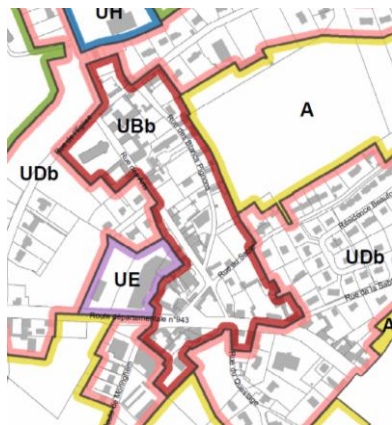
Un sous-secteur Ae est identifié le long de la RD943. Il correspond à l'emprise d'une activité existante.

II.6. 2. La commune de Moule

a) Les zones urbaines

Contrairement au PLU communal, le plan de zonage du PLUi reprend 2 types de zones urbaines mixte sur la commune de Moule, la zone UDb et la zone UDb.

Zone UBb



La zone UBb reprend le centre ancien sur une partie de la rue de l'église, de la rue des Arts, de la rue des Blancs Pignons et de la rue du Sable.

Zone UDb



La zone UDb reprend le reste du tissu urbain sur le centre bourg, ainsi que sur les Marnières.

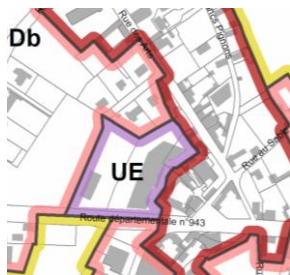
Sur le centre bourg, la limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes le long de voies.

Au niveau de la rue de l'Eglise, les terrains sont maintenus en zone UDb car des permis de construire ont été accordés sur une grande majorité des parcelles. En outre, ces parcelles sont localisées à proximité immédiate du centre bourg.

Au niveau de la RD943, la zone UDb se limite à la reprise des constructions existantes, des dents creuses et des parcelles sur lesquelles des DP division et des PC ont été accordées. Les parcelles classées en zone 2AU dans le cadre du PLU communal sont donc en majeure partie rebasculées en zone agricole.

Sur les Marnières, la zone UDb se limite à la reprise des constructions existantes.

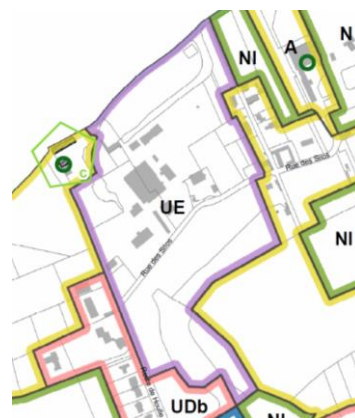
Zone UE



Une zone UE est identifiée sur la commune de Moule. La zone UE reprend l'emprise des établissements Bayard et une activité de vente/réparation de matériel agricole.

Le périmètre de la zone UE est identique à celui du PLU communal.

Au niveau de la rue des Silos, la zone UE reprend les installations de la Lyonnaise.



Zone UL

La zone UL reprend l'emprise du VVF présent sur la commune. Ce secteur est repris en zone urbaine car s'agit d'habitations contrairement aux campings qui sont repris en zone naturelle.

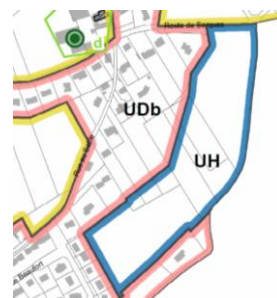


Zone UH



Une zone UH reprend les équipements sportifs et collectifs du centre bourg.

Un second secteur est repris en zone UH au plan de zonage. Il s'agit du site de la Sablière qui regroupe stationnement, tir à l'arc, local associatif...



b) Les zones à urbaniser

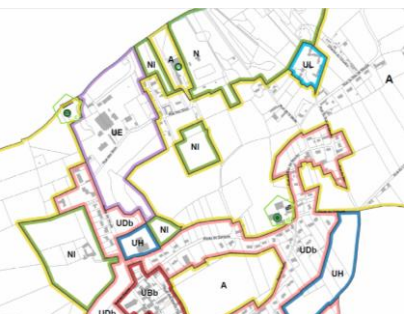
Plusieurs zones d'urbanisation future étaient identifiées dans le cadre du PLU communal.

Dans le cadre du PLUi, la commune ne compte plus de zone à urbaniser, le développement de la commune se fera en comblement des dents creuses et par le potentiel de densification/renouvellement urbain.

c) Les zones agricoles et naturelles



La majeure partie du territoire est reprise en zone agricole. Seule partie nord du territoire est reprise en zone naturelle, du fait de la présence de risques d'inondation.



Des sous-secteurs NI reprennent l'emprise des campings existants sur la commune.

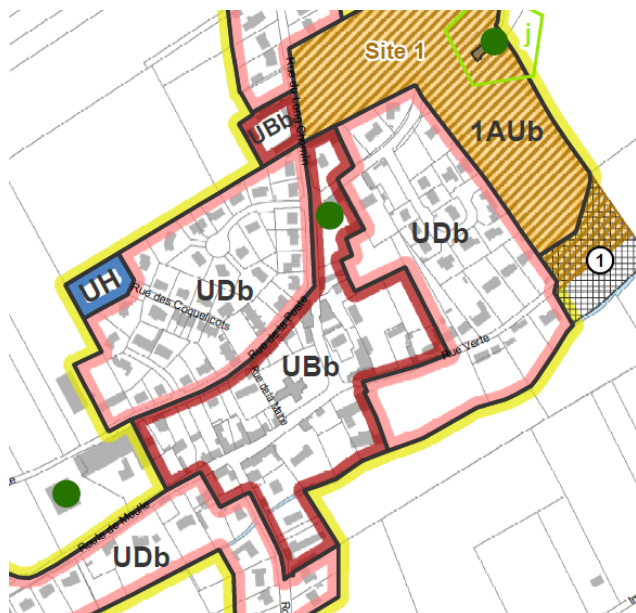
L'habitat dispersé est repris en zone agricole ou naturelle au zonage en fonction de sa localisation.

II.6. 3. La commune de Serques

a) Les zones urbaines

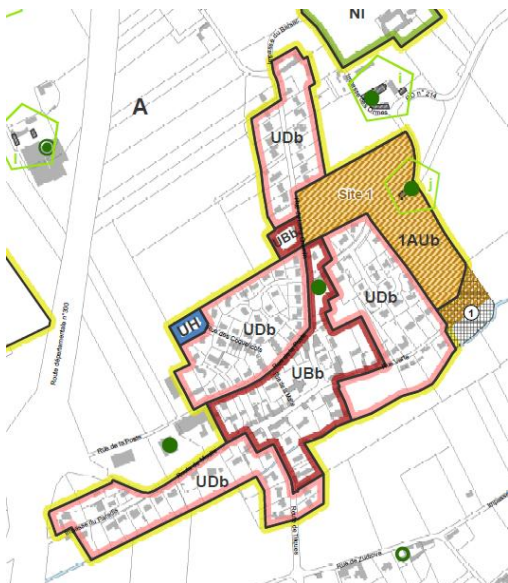
4 entités urbaines sont identifiées sur la commune de Serques : le centre bourg, le hameau de Zudrove, le Coudou et les constructions situées le long de la RD943. Ces secteurs sont repris en zone UBb ou UDb selon la typologie du bâti.

Zone UBb



Un secteur UBb est identifié sur la commune. Il se situe principalement au niveau de la rue de La Poste et de la rue de la mairie.

Zone UDb

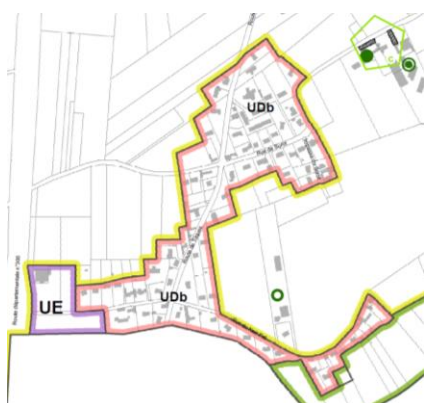
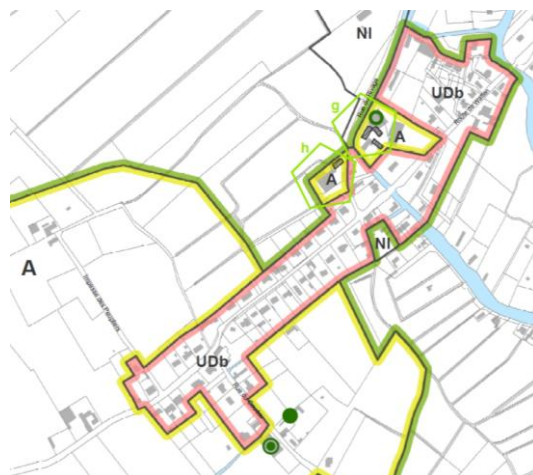


La zone UDb se limite à la reprise des constructions existantes et des dents creuses.

Sur le centre bourg, les limites de la zone UDb se calquent en majeure partie sur les limites du PLU. Au nord, au niveau de l'impasse du Barsac, des parcelles sont déclassées afin de fixer la limite de la zone urbaine aux dernières constructions existantes le long de la voie.

Au niveau de l'impasse du Paradis et de la rue de Tilques, la limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies.

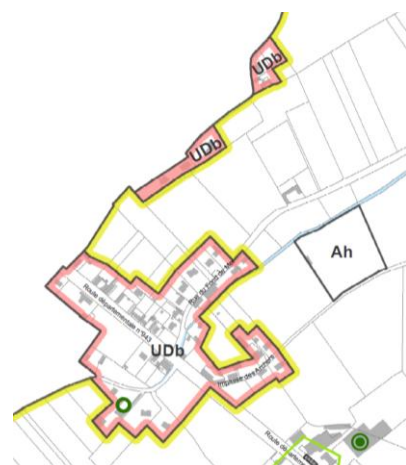
Sur le Coudou, la limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies. Les limites de zones sont inchangées par rapport au PLU communal.



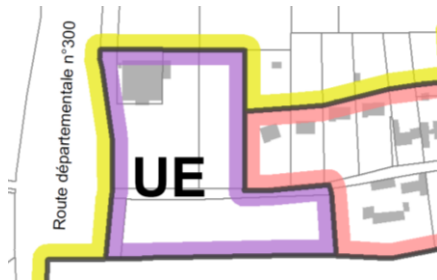
Il en est de même sur le hameau de Zudrove. Les limites de la zone urbaine sont calquées sur celles du PLU. La limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions le long des voies.

Le long de la RD943, la zone urbaine se limite aux constructions existantes et aux dents creuses.

Le long de la rue du Fond de mer, la zone urbaine est réduite afin de stopper le développement linéaire le long de cet axe.

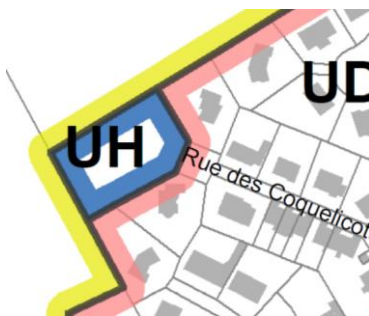


Zone UE



Comme au PLU, une zone UE est identifiée au centre bourg, en limite de la RD300.
La zone UE reprend l'emprise de la discothèque et du parking correspondant.

Zone UH



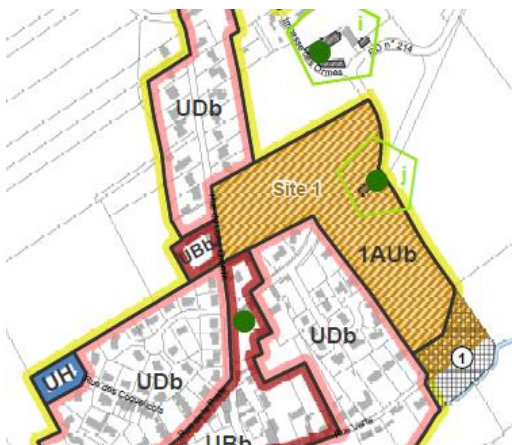
La zone UH reprend l'emprise du nouveau cimetière.
Les autres équipements sont intégrés à la trame urbaine et donc repris en UDb.

b) Les zones à urbaniser

Le PLU communal identifiait plusieurs zones de développement reprises au plan de zonage en zones 1AU et 2AU :

- 2 zones 1AU sur le centre bourg, une de ces 2 zones est aujourd'hui urbanisée et donc reprise en UDb
- 1 zone 2AU localisée sur le hameau de Zudrove.

Le PLUi vise à un renforcement des centralités et ne retient donc qu'un secteur d'urbanisation future en centre bourg.



Le site est localisé majoritairement dans un rayon de 300 mètres autour de la centralité du village. Il se situe à proximité des principaux équipements communaux.
Sa superficie est de 3,6 hectares. Il s'agit d'un secteur qui était déjà identifié pour du développement futur dans le cadre du PLU communal.

Son urbanisation permettra de mettre en valeur et sécuriser l'entrée du village.

Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Elle prévoit la réalisation a minima de 65 logements dont un minimum de 10 logements en locatif social de type bguinage, avec une densité minimale de 18 logements/ha.

c) Les zones agricoles et naturelles

La commune de Serques est concernée par des enjeux environnementaux forts, de par la présence du marais, de zones humides, de risques d'inondation et d'inventaires. La commune compte notamment :

- Une ZNIEFF de type 1 Le marais de Serques à Saint Martin-au-Laërt
- Un site Natura 2000 Prairies, marais tourbeux, forêts et bois de la cuvette audomaroise et de ses versants

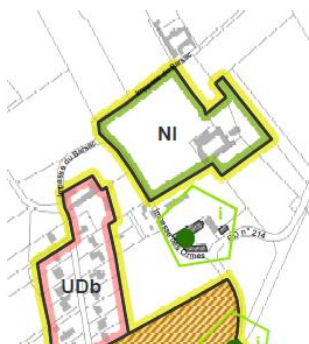
Ces espaces sont repris en zone naturelle au plan de zonage du PLUi.

Un sous-secteur NI reprend l'emprise des campings existants sur la commune. Leur périmètre est inchangé par rapport au PLU communal.



2 campings sont ainsi identifiés sur le Coudou.

Un petit camping est également identifié sur la partie marais. Celui-ci avait fait l'objet d'un oubli dans le cadre du PLU communal. Le PLUi le reprend donc en zone Naturelle de Loisirs.



Un camping est également identifié dans la continuité du centre bourg. Ce secteur a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2012 afin de permettre son extension à l'est de l'existant.



Un sous-secteur NI situé le long de la RD943 reprend également l'emprise d'un camping existant.

Les sous-secteurs reprennent les emprises de zones de dépôts présentes à l'est de la commune en limite de Saint-Momelin.





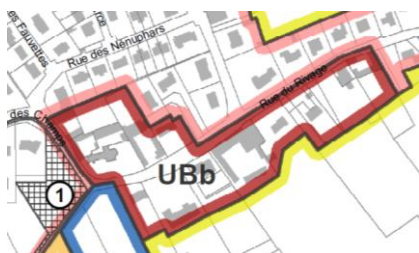
Un sous-secteur Ne est identifié rue de Zudrove. Il correspond à une activité de menuiserie.

II.6. 4. La commune de Salperwick

a) Les zones urbaines

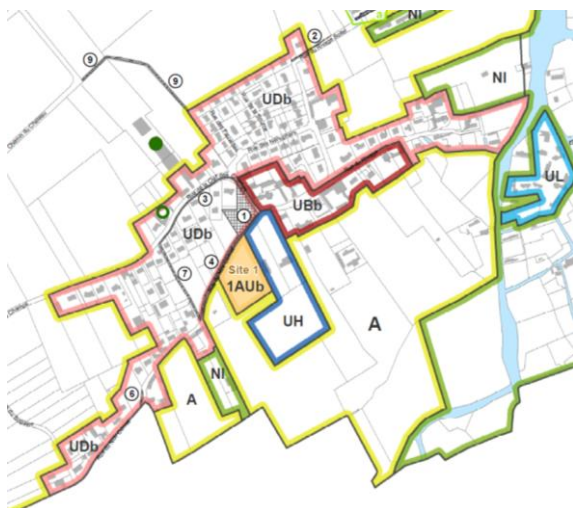
Deux entités urbaines sont identifiées sur Salperwick : le centre bourg ainsi que l'habitat existant sur la rue du Brandevert. Ces secteurs sont repris en zone urbaine au plan de zonage.

Zone UBb



Le centre ancien est repris en zone UBb. Il est délimité autour de l'église et sur une partie de la rue du Rivage. Il est marqué par l'habitat traditionnel et notamment la présence d'anciens corps de ferme.

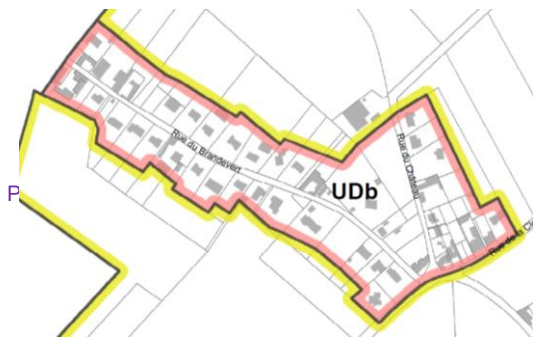
Zone UDb



Sur le centre bourg, la zone UDb reprend les limites du PLU communal. Aucune extension urbaine n'est envisagée.

Sur la rue du Noir Cornet, des parcelles précédemment identifiées en zone urbaine sont reprises en zone d'urbanisation future afin de favoriser une opération d'ensemble sur ce secteur plutôt qu'une extension linéaire.

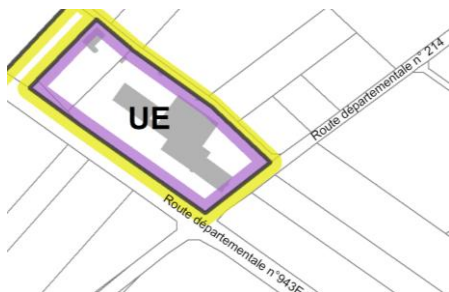
Sur la rue de la Clef des Champs, la limite de la zone UDb est fixée au-delà de la dernière construction existante car un permis de construire a été accordé sur la dernière parcelle.



Au niveau de la rue du Brandevert, les limites de la zone urbaine restent inchangées par rapport au PLU communal.

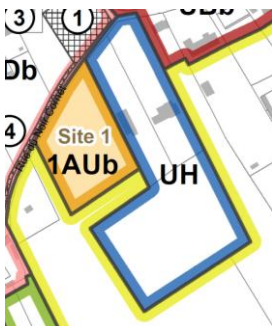
La zone UDb ne reprend que les constructions existantes et les dents creuses.

Zone UE



Une zone UE est identifiée le long de la RD943. Elle reprend l'emprise d'une activité économique existante, il s'agit d'une concession automobile.

Zone UH



Cette zone reprend les équipements sportifs et collectifs du centre ainsi que la nouvelle salle des fêtes.

Le périmètre de la zone UH est inchangée par rapport au PLU communal.

Zone UL



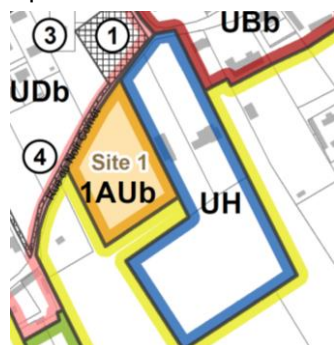
La zone UL reprend l'emprise du VVF. L'équipement est repéré en zone urbaine car il s'agit d'habitations contrairement aux campings en zone naturelle.

Une parcelle est ajoutée par rapport au périmètre repris au PLU. En effet, une parcelle avait été oubliée lors de l'élaboration du PLU communal.

Le site n'est plus en activité aujourd'hui, toutefois des projets de reprise sont à l'étude.

b) Les zones à urbaniser

Une zone d'urbanisation future est inscrite au PLUi sur la commune de Salperwick. Ce secteur est repris en zone 1AUb et se situe à proximité immédiate des équipements communaux.



Le site est entièrement compris dans le rayon de 300 mètres autour de la centralité du village. Il est desservi au nord par la rue du Noir Cornet qui relie à Saint-Martin-lez- Tatinghem.

La superficie du site est de 0,7 hectare.

Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Ainsi le projet prévoit la réalisation a minima de 13 logements, avec une densité minimum de 18 logements à l'hectare.

c) Les zones agricoles et naturelles

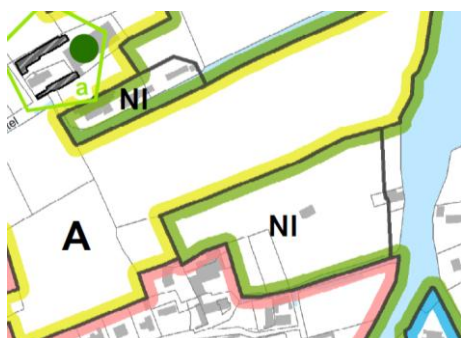
La commune présente des enjeux environnementaux forts. Elle compte notamment :

- Une ZNIEFF de type 1 Le marais de Serques à Saint Martin-au-Laërt
- Un site Natura 2000 Prairies, marais tourbeux, forêts et bois de la cuvette audomaroise et de ses versants

La commune est également concernée par des risques inondation et la présence de zones humides.

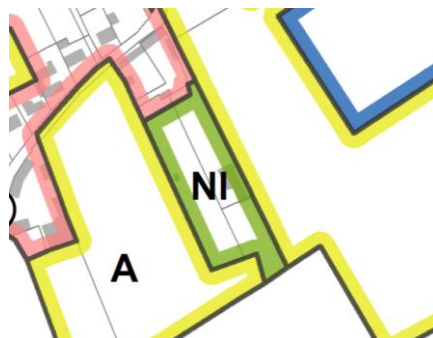
Ces secteurs ont repris en zone naturelle au plan de zonage. Il s'agit de la partie est du territoire communal.

Des sous-secteurs NI identifient les campings présents sur la commune ainsi que les activités de location de barques. Le périmètre de ces sous-secteurs est inchangé par rapport au PLU communal.



A l'est de la commune, en direction du marais, la zone NI au Nord reprend le Bon Accueil.
Le 2^{ème} sous-secteur NI identifie l'emprise d'un camping.

Un autre camping est identifié dans la continuité du centre bourg, au sud de la rue du Noir-Cornet.



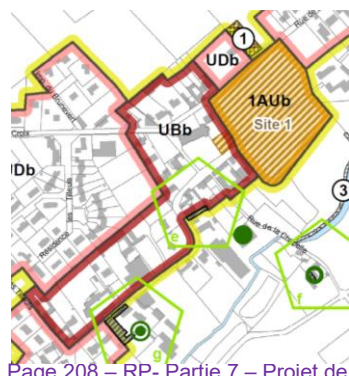
II.6. 5. La commune de Tilques

a) Les zones urbaines

Le PLU identifiait une unique zone urbaine à vocation mixte, la zone UD. Le PLUi prévoit sur la commune deux zones urbaines à vocation mixte, la zone UBb et la zone UDb.

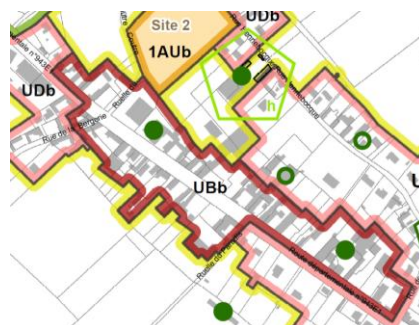
Zone UBb

Deux centres anciens ont été identifiés sur la commune, l'un en centre bourg, l'autre le long de la RD943. Ces deux secteurs sont repris en zone UBb au plan de zonage.



Sur le centre bourg, la zone UDb est délimitée autour de l'église, le long de la rue de l'église et sur une partie de la rue de la Croix.

Le second secteur s'étale une partie de la RD943.



Zone UDb

Rue de la Chapelle



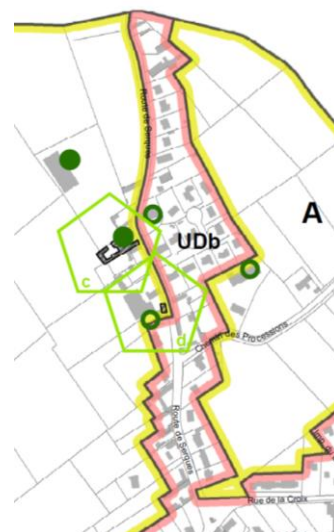
Rue de la Chapelle, la zone UDb se limite à la reprise des constructions existantes.

Son périmètre est identique à celui du PLU communal.

Route de Serques

Le long de la route de Serques, la zone UD se limite à la reprise des constructions existantes. Les limites de la zone UD restent identiques à celles du PLU.

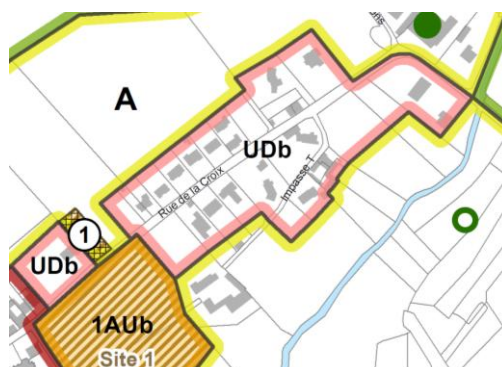
La parcelle située à l'angle du carrefour de la route de Serques et de la rue de la Croix, est classée en zone agricole inconstructible. En effet, l'arrêté préfectoral de protection des captages du forage de Serques interdit, dans le périmètre rapproché, de rendre de nouveaux terrains constructibles. Ce terrain, compris dans ce périmètre de protection, ne pourra donc pas accueillir de nouveaux logements.



Rue de la Croix

Rue de la Croix, la zone UD se limite à la reprise des constructions existantes et des dents creuses. Les limites de zone sont calquées sur les limites du PLU.

Comme dans le PLU communal, face à la zone d'urbanisation future, un corridor biologique de 40 mètres de large a été créé avec l'instauration d'un emplacement réservé. Ce corridor est repris dans l'OAP qui a été réalisée sur le secteur. Celui-ci est repris en zone agricole. La préservation de corridor



biologique Nord/Sud à proximité du centre de la commune est un axe fort du projet communal et était inscrit comme tel dans le PADD du PLU communal.

Concernant sa largeur et son positionnement, le corridor est situé dans l'axe du futur corridor qui devra être réalisé dans la zone 1AU. Cette configuration est optimale pour le bon fonctionnement des échanges Nord/Sud.

Pour mémoire, l'emplacement réservé a pour destination la création d'aires de stationnement qui seront utiles aux futurs habitants mais permettra aussi et surtout, en période estivale, aux touristes de stationner aux portes du marais plutôt que dans le marais (le long des rues, ...). Cet emplacement aura une double vocation puisqu'il vise également à la création d'espaces verts complémentaires qui participeront pleinement au fonctionnement du corridor biologique (aire de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols, paysagère...).

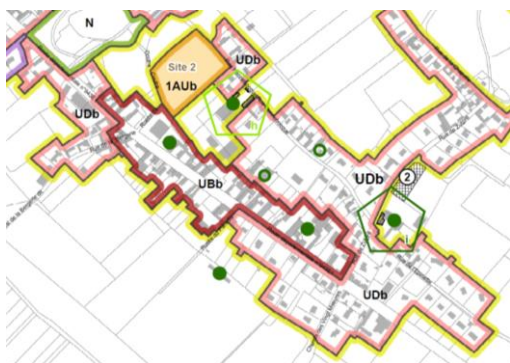
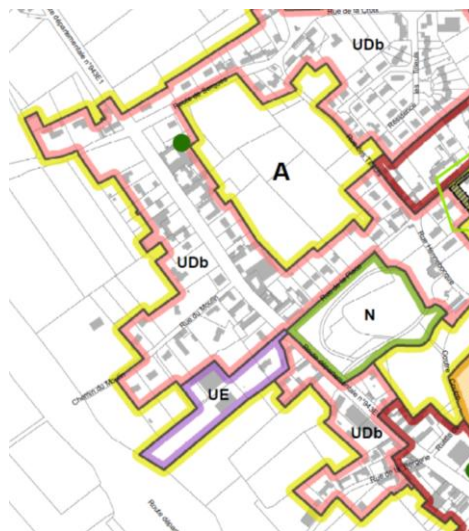
Le long de la RD 943^E1

Le long de la RD943, les constructions existantes sont reprises en zone UDb.

Les limites de la zone sont majoritairement identiques à celles du PLU communal.

Le long de la route de Serques, une construction a été ajoutée à la zone UDb. Il s'agit d'une construction qui est accolée au tissu urbain et ne constitue donc pas de l'habitat isolé.

Le même principe a été appliqué le long de la rue de la Bergerie afin de réintégrer à la zone urbaine une construction existante accolée à la zone urbaine.



Au niveau de la rue Hennebocque, les limites de la zone urbaine sont identiques à celles du PLU communal.

Il en est de même au niveau de la rue de l'Epinette. La limite de la zone UDb est fixée aux dernières constructions existantes le long de la voie.

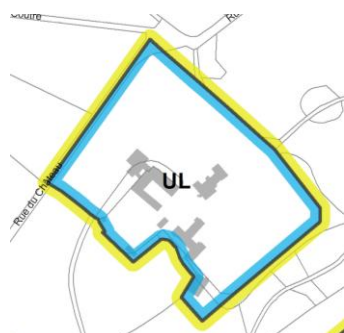
Sur la rue de Zutpré, la zone UDb reprend les constructions existantes et les dents creuses.

Zone UE

La zone UE identifie le tissu économique de la commune. Une zone UE est identifiée sur la commune de Tilques. Elle reprend l'emprise d'une entreprise de matériaux/construction sur la RD943. Le périmètre de la zone est inchangé par rapport au PLU communal.



Zone UL



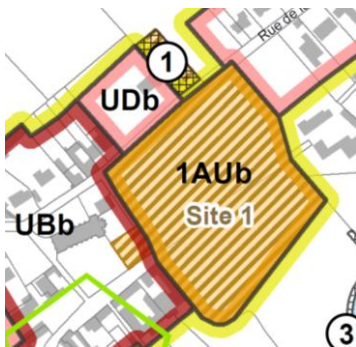
Une zone UL reprend l'Hôtel-Château de Tilques, établissement touristique 4 étoiles situé rue du Château. Le PLUi reprend le périmètre du PLU communal. Il reprend notamment la globalité des bâtiments et équipements, ainsi qu'une partie des terrains du parc situés au Nord et à l'Est du château.

b) Les zones à urbaniser

Deux zones d'urbanisation future étaient inscrites dans le cadre du PLU.

- Une zone d'urbanisation future en centre village, dans la continuité du tissu urbain existant et à proximité immédiate des équipements communaux. Ce secteur était scindée en zone 1AU et 2AU.
- Une zone d'urbanisation future située entre la RD 943 et la rue Hennebocque classée en zone 2AU.

Dans le cadre du PLUi, ces 2 secteurs d'urbanisation ont été maintenus. En effet, leur superficie correspond aux besoins identifiés et leur localisation répond aux critères de développement validés dans le cadre du PADD du PLUi. Toutefois, leur classement est revu. Les 2 zones sont désormais reprises en zone 1AU.

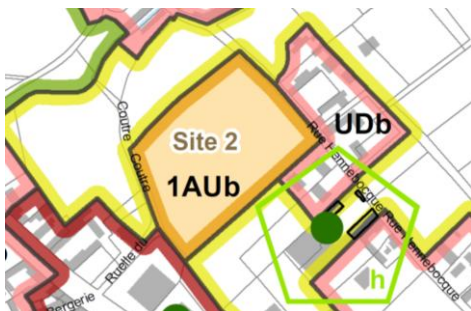


Le premier site est situé en centre bourg et repris en zone 1AUB au plan de zonage.

Sa superficie est de 2,1 hectares. Ce site se situe dans le rayon des 300 mètres de développement prioritaire autour du centre bourg, à proximité de l'école et des terrains de sport. Le site se situe en accroche d'un des noyaux historiques de Tilques autour de la mairie et des édifices culturels.

Une OAP a été réalisée sur ce secteur. Cette opération aura pour objectif de conforter la centralité autour de l'église.

Le projet prévoit la réalisation a minima de 29 logements dont un minimum de 5 logements en locatif social. Ainsi, environ 15 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux. La densité minimum est fixée à 18 logements par hectare.



Le second site se situe le long de la rue Hennebocque. Son périmètre est inchangé par rapport au PLU. Il fait l'objet d'un classement en zone 1AUB au PLUi.

Sa superficie est de 1,2 hectare.

Une OAP a été réalisée sur ce site. Elle prévoit les grands principes d'aménagement sur ce secteur.

L'OAP prévoit la réalisation a minima de 19 logements sur ce secteur avec une densité minimale de 18 logements par hectare.

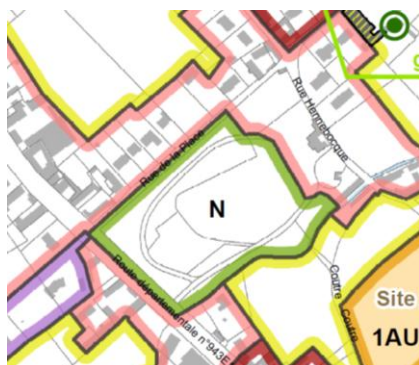
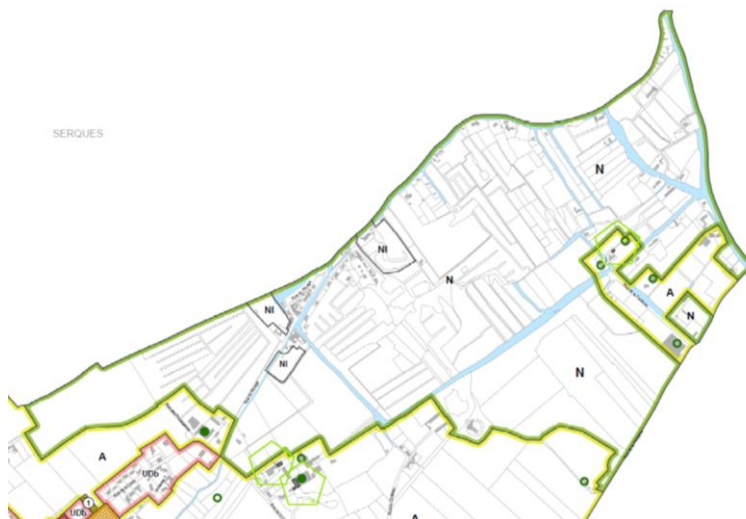
c) Les zones agricoles et naturelles

Une majeure partie du territoire est occupée par l'activité agricole, c'est pourquoi une grande partie du territoire communal est repris en zone agricole au plan de zonage du PLUi.

Toutefois, la commune présente également des enjeux environnementaux forts avec la présence de :

- La ZNIEFF de type 1 Le marais de Serques à Saint Martin-au-Laert
- Le site Natura 2000 Prairies, marais tourbeux, forêts et bois de la cuvette audomaroise et de ses versants
- Des risques d'inondation.

Ces enjeux se retrouvent essentiellement à l'est du territoire communal, sur la partie marais. Ces espaces sont repris en zone naturelle au plan de zonage.



Une zone N est également identifiée en cœur de commune. Il reprend le périmètre d'un cœur de biodiversité.

Trois zones NI sont localisées aux portes du marais, voire au sein du marais pour l'une d'elle. Le périmètre des zones NI est identique aux périmètres repris au PLU communal. Le zonage NI ne reprend en effet que l'emprise réelle des établissements touristiques et leurs projets d'extension.

Les habitations présentes dans le marais mais non incluses dans un établissement touristique/de loisir (camping, parc résidentiel de loisir) seront intégrées en zone naturelle N, dans un souci de préservation du marais, conformément aux orientations du PADD.



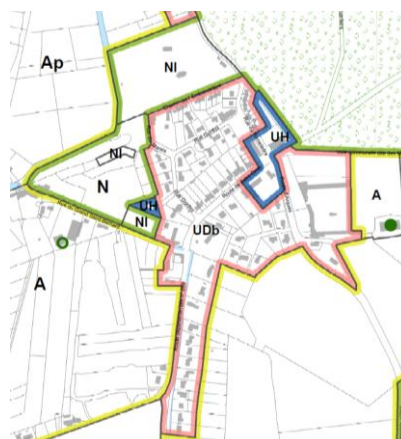
II.6. 6. La commune de Clairmarais

a) Les zones urbaines

Zone UDb

Le PLUi n'identifie pas de centre ancien sur la commune de Clairmarais. L'ensemble du tissu urbain est repris en zone UDb au plan de zonage.

Les limites de la zone UDb sont basées sur les limites de zone urbaine existante.



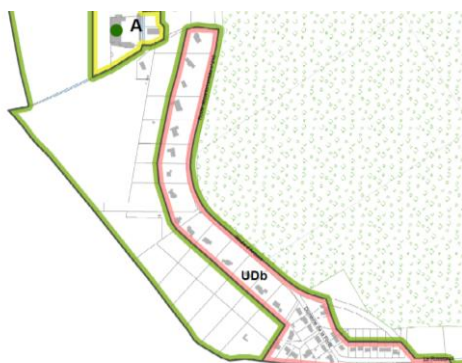
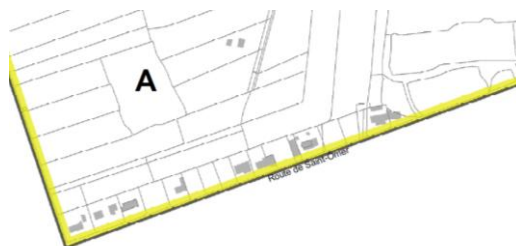
Sur le centre du village, les limites de la zone UDb sont identiques au PLU communal.
Une seule modification a été apportée. Elle concerne une partie de la ferme de l'Abbaye. Celle-ci est réintégrée à la zone UDb afin de permettre une évolution future des bâtiments.



Sur la partie Nord de la commune, la zone urbaine se limite à la reprise des constructions existantes et des dents creuses.

A l'est, quelques habitations ont été ajoutées à la zone UDb car elles sont accolées au reste du tissu urbain.

Au niveau de la rue de Saint-Omer, les constructions existantes sont désormais reprises en zone agricole. L'objectif de ce classement est de préserver cet espace de tout développement de l'urbanisation afin de ne pas aggraver les phénomènes d'inondations par la création de surfaces imperméabilisées supplémentaires et de préserver les vues remarquables identifiées. Des cônes de vue sont ainsi identifiés sur les parcelles non bâties (planche B du plan de zonage) afin d'y interdire toute construction.



Au niveau de la RD240, au sud de la commune, en limite d'Arques, la limite de la zone urbaine reste identique à celle du PLU communal.

Zone UE

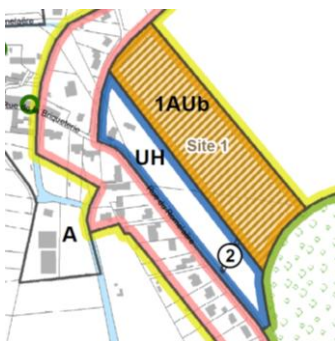
La zone UEe correspond aux bassins de décantation de l'usine Bonduelle située sur Renescure. Le périmètre de la zone est identique à celui du PLU.

Zone UH

Le périmètre de la zone UH correspond aux secteurs déjà investis par :

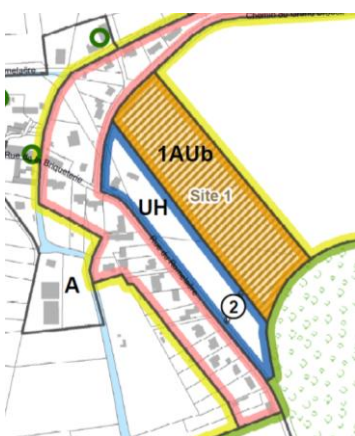
- les équipements scolaires,
- la mairie, la salle communale, l'Eglise et le cimetière sur l'arrière,
- les équipements techniques (station d'épuration, et stockage des containers d'ordures ménagères).





Les bâtiments de la Grange Nature ainsi que le parking attenant sont également repris en zone UH.

b) Les zones d'urbanisation future



Une zone d'urbanisation future classée en zone 1AUb est prévue dans le cadre du PLUi.

Cette zone se situe dans le secteur du Petit Bayard. Ce secteur faisait déjà l'objet d'une zone d'urbanisation future dans le PLU communal, toutefois sa superficie a été fortement réduite dans le PLUi au vu des besoins calculés sur la commune. Sa superficie est désormais de 2,5 ha contre 11 hectares environ au PLU communal.

Le site est localisé en dehors de la centralité administrative et commerciale. Cependant ce secteur représente la seule possibilité de développement de la commune du fait d'enjeux environnementaux forts à proximité du centre-bourg.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP. Celle-ci prend en compte les enjeux environnementaux présents à proximité du site.

L'OAP prévoit notamment de :

- Désenclaver le site en assurant une connexion avec les espaces bâtis et naturels (marais) à proximité,
- Assurer les perméabilités écologiques avec les espaces naturels à fort enjeu bordant le site (Grand Brouck, Forêt de Clairmarais, zones humides du marais) •
- Veiller à la préservation des caractéristiques paysagères liées au Marais audomarois
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement

L'OAP prévoit la réalisation a minima de 37 logements dont un minimum de 6 logements en locatif social. Ainsi, au moins 15% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.

Au vu des enjeux paysagers, il est proposé sur ce site une densité sur l'espace à vocation habitat de 25 à 37 logements à l'hectare en fonction des secteurs.

Ce secteur est repris en ZNIEFF de type 1 et se situe en bordure d'un site Natura 2000. Lors de l'élaboration du PLU, une étude approfondie du secteur a donc été réalisée afin d'étudier les incidences du projet sur les milieux biologiques et sur les paysages.

De plus, un écologue a étudié le site en Juin 2017. Les inventaires réalisés n'ont montré aucune présence d'habitat ou d'espèce remarquable ou protégé sur le site.

En outre, compte tenu de l'omniprésence des activités humaines (culture intensive, aires de stationnement, fréquentation de la Grange Nature et réalisation dernièrement de l'espace de stationnement), la présence d'espèces rares ou protégées paraît peu probable dans l'emprise du projet.

Les deux milieux sensibles limitrophes - le massif forestier et le marais - sont également tous deux très fréquentés aux abords du projet : nombreuses parcelles bâties et agriculture dans le marais, forte fréquentation des lisières forestières (sentiers de promenade balisés, nombreux cheminements sauvages, piétinement important hors sentiers).

Ces éléments sont détaillés dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi.

L'OAP qui a été réalisée sur ce secteur intègre les enjeux environnementaux :

- préservation de la haie à l'Ouest ainsi que le fossé et les berges en prévoyant une zone tampon de 10 mètres,
- protection de la lisière de la forêt par le maintien d'un espace tampon sur une largeur de 40 mètres,
- traitement paysager de l'unique desserte du site....

c) Les zones agricoles et naturelles

La commune de Clairmarais présente des enjeux environnementaux forts sur son territoire. Plusieurs Znieff de type 1 couvrent le territoire :

- La ZNIEFF de type 1 Etang et marais du Romelaëre
- La ZNIEFF de type 1 Forêt domaniale de Clairmarais
- La ZNIEFF de type 1 Les prairies humides de Clairmarais et du Bagard
- La ZNIEFF de type 1 Bassin de Bonduelle et bois à l'Est

La commune est également concernée par la présence d'un site Natura 2000 : Prairies, marais tourbeux, forêts et bois de la cuvette audomaroise et de ses versants.

La commune compte également une réserve naturelle volontaire et une réserve naturelle régionale au niveau du Romelaëre.

Ces espaces sont repris en zone naturelle ou en zone agricole protégée au plan de zonage. Ils couvrent une grande majorité du territoire communal. Seuls quelques espaces à l'est de la commune sont repris en zone agricole.



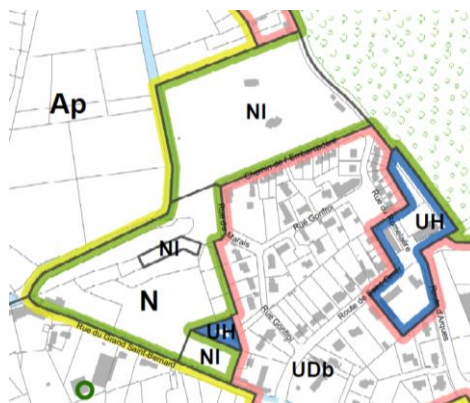
Un pastillage de zone agricole est toutefois prévu au pourtour des exploitations situées dans ces zones naturelles afin de préserver ces activités agricoles et de permettre leur développement.

Au sein de ces espaces, un sous-secteur NI reprend l'emprise d'activités de loisirs existantes :

- un camping existant (ancien camping du Parc Naturel Régional) entre la rue du Romelaëre et la rue de l'Embarcadère,
- un camping situé entre la station d'épuration et le chemin dit de Saint-Bernard.
- un lieu de stockage des bateaux (stockage en lien avec l'activité touristique – embarcadère et visite du marais).



Un sous-secteur Nj reprend des jardins familiaux en limite de Saint-Omer.



III. Les orientations d'aménagement et de programmation

III.1. Les OAP Aménagement

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et à l'article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation se situent dans une perspective pré opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier ne soient connues. Elles sont opposables, dans leurs principes, aux opérateurs et permettent de traduire concrètement les orientations du PADD, par des choix d'aménagement permettant leur mise en œuvre sur le terrain.

Alors que le règlement du PLU a tendance à s'assouplir pour permettre les réalisations favorables aux économies d'énergie et au développement durable, il ne peut plus être la seule forme d'encadrement des projets de développement. Les orientations d'aménagement de programmation ont ainsi une importance fondamentale pour permettre d'accompagner et d'encadrer ces projets.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent prendre des formes très diverses selon la logique de projet concerné, et le niveau de complexité du projet attendu.

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. Il s'agit de déterminer le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés, tout en gardant le niveau de souplesse nécessaire à la viabilité des projets.

III.1.1. Les différentes OAP Aménagement

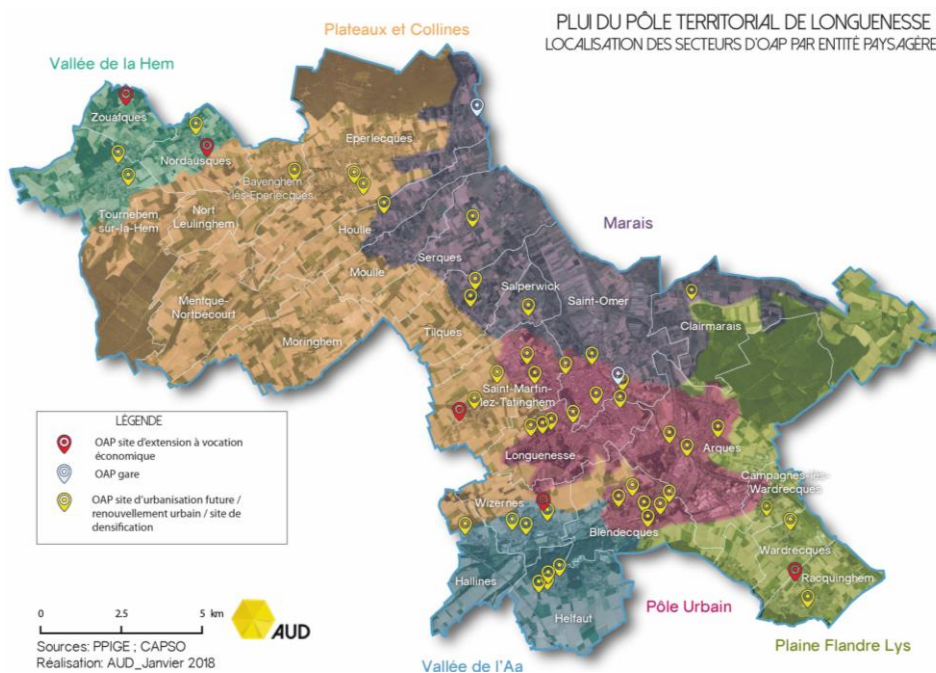
Le projet de PLUi intègre 4 types d'OAP :

- des zones d'extension qui correspondent aux zones d'urbanisation future 1AU,
- des secteurs de renouvellement urbain,
- des secteurs de densification urbaine,
- des OAP spécifiques consacrées aux zones à urbaniser à vocation économique (1AUe).

Au total, le PLUi comprend :

- 5 OAP pour des zones 1AUe,
- 45 OAP habitat/renouvellement urbain,
- 1 OAP spécifique sur le secteur de la Gare d'Eperlecques.

La cartographie ci-dessous permet de localiser les différents sites d'OAP.



Ci-dessous la localisation des sites d'OAP par entité.

a) *Le pôle urbain*

Hypercentre

Saint-Omer Site 1 : RD 928 ; boulevard Pierre Guillaïn ; rue Louis Braille
 Saint-Omer Site 2 : Impasse des Glacis
 Saint-Omer Site 3 : Rues d'Arras, de Théroüanne et Sainte- Claire
 Saint-Omer Site 4 : Quartier au fil de l'eau

Sur l'hypercentre, qui correspond au centre de Saint-Omer, un seul site d'extension est repris dans les OAP. Il s'agit du site 2 situé Impasse des Glacis. Les autres sites sont des secteurs de renouvellement urbain.

Secteur central

Arques Site 1 : RD 211 ; rues Anatole France et Victor Hugo
 Arques Site 2 : RD 210 ; rues Marcel Delaplace et Emile Zola
 Ces deux sites correspondent à des secteurs de renouvellement urbain.

Longuenesse Site 1 : Av. Gustave Courbet ; rue Rembrandt
 Longuenesse Site 2 : Av. Clemenceau, impasse et rue des Frères Camus
 Ces deux sites correspondent à des secteurs de renouvellement urbain.

Saint-Martin-lez-Tatinghem commune déléguée de Saint-Martin-au-Laërt Site 1 : Rues des Cornettes, du 8 mai et de la Creuse
 Saint-Martin-lez-Tatinghem commune déléguée de Saint-Martin-au-Laërt Site 2 : Rue du Grand Chemin Vert

Péricentre

Arques Site 3 : Rue Montgolfier ; Chemin de la Payelette

Blendecques Site 1 : Impasse B Léon Blum
 Blendecques Site 2 : Rue Louis Pasteur
 Blendecques Site 3 : Rue et impasse Jean Jaurès

Blendecques Site 4 : Rue Jehan de Terline ; chemin de Sainte- Soyecques
Blendecques Site 5 : Rue de la Bibarne
Blendecques Site 6 : Rue de l'Arbre Hardi ; Rue George Sand

Sur Blendecques, les sites 2, 3 et 4 correspondent à des secteurs de renouvellement urbain.

Longuenesse Site 3 : Chemin de Seningham ; route de Tatinghem.
Longuenesse Site 4 : Rue des Chartreux
Longuenesse Site 5 : Rue du Président Allende

b) Plaine entre Flandres et Lys

L'entité Plaine entre Flandres et Lys compte 5 sites d'OAP.

Campagne-lès- Wardrecques : Rues Potier, Augustin Ledoux et Jacques Vanneuville
Racquinghem Site 1 : Rues de Roquetoire, des Bruyères, de la Pierre et des Bleuets
Racquinghem Site 2 : La Belle Croix
Wardrecques Rues de Beuvry et d'Haverskerque

Sur Racquinghem, le site 2 correspond à un secteur à vocation économique.

c) Marais Audomarois

L'entité Marais Audomarois compte 6 sites d'OAP.

Clairmarais : Rue du Romelaëre
Houlle : Rue May
Salperwick : Rue du Noir Cornet
Serques : RD 214 ; rue du long Chemin
Tilques Site 1 : rue de la croix ; rue de l'église
Tilques Site 2 : rue Henneboque

d) Plateaux et collines

L'entité Plateaux et Collines compte 6 sites d'OAP.

Bayenghem-lès-Eperlecques : Rue d'Eperlecques
Eperlecques : Rue de la Mairie
Eperlecques : Rue de la Mairie ; Route de Moule
Saint-Martin-lez-Tatinghem commune déléguée de Tatinghem Site 1 : Rue Poques, Rue du Flot, Route de Boulogne
Saint-Martin-lez-Tatinghem commune déléguée de Tatinghem Site 2 : Rue du Bras ; Résidence Eugène Roland
Saint-Martin-lez-Tatinghem commune déléguée de Tatinghem Site 3 : Zone d'activités Économique de Tatinghem

Le site 1 situé sur la commune déléguée de Tatinghem correspond à un secteur de densification.
Le site 3 situé sur la même commune correspond quant à lui à une zone à vocation économique.

e) Vallée de l'Aa

L'entité vallée de l'Aa compte 9 sites d'OAP.

Hallines : Rue du Brand
Helfaut Site 1 : Rues de l'Argillère, du Mont Hulin et de l'Abbé Palfart
Helfaut Site 2 : Rue des Hauts d'Helfaut
Helfaut Site 3 : RD 195 ; RD 212
Helfaut Site 4 : Rue du Camp ; Rue du Stiennart
Wizernes Site 1 : Rues d'Endsdorf ; Rue d'Italie
Wizernes Site 2 : Place Jean Jaurès

Wizernes Site 3 : Route d'Hallines ; RD 212 ; rue de la Creuse
Wizernes Site 1 (partie à vocation économique) : rue de Hollande; RD 928

Sur la commune d'Helfaut, les sites 1 et 3 correspondent à des secteurs de densification.
Il en est de même du site 3 sur Wizernes.

Le site 2 sur Wizernes correspond à un secteur de renouvellement urbain.

f) Vallée de la Hem

L'entité Vallée de la Hem compte 5 sites d'OAP.

Nordausques Site 1 : Rue du Plouy

Nordausques Site 2 : Rue de l'Industrie

Tournehem-sur-la-Hem Site 1 : Chemin de Saint-Omer ; Allée Paul Allart ; RD 218

Tournehem-sur-la-Hem Site 2 : Rue Belle Vue ; RD 217

Zouafques Porte de la Hem : RD 943 ; A26

Le site 2 situé sur la commune de Nordausques ainsi que le site situé sur la commune de Zouafques correspondent à des secteurs de développement économique.

Le site 1 situé sur la commune de Tournehem correspond à un secteur de renouvellement urbain.

III.1. 2. L'organisation des orientations d'aménagement et de programmation

Chaque OAP est organisée de la manière suivante :

En introduction, le préambule reprend des recommandations qui ont pour but de guider les maîtres d'ouvrage et les aménageurs dans la définition de leurs projets.

Les thèmes sont les suivants :

- Construire des espaces de vie confortables et sobres en énergie,
- Privilégier les énergies renouvelables et de récupération,
- Promouvoir et faciliter les mobilités douces,
- Assurer l'insertion paysagère du projet et la qualité des espaces publics,
- Anticiper la gestion de l'eau,
- Intégrer les perspectives de déploiement des infrastructures numériques,
- Réfléchir à la réduction des consommations énergétiques dans les réseaux d'éclairage publics et à la lutte contre la pollution lumineuse

Toutes les OAP se déclinent ensuite suivant 3 grandes thématiques :

- La localisation du site

Localisation sur le plan de zonage du PLUi des zones d'urbanisation future, sites de renouvellement urbain, sites de densification et extensions de zones à usage économique. Elle s'accompagne de la carte d'identité des sites (parcelles cadastrales et superficie) ainsi que de prises de vues sur les secteurs concernés par l'OAP.

Ci-joint exemple sur la commune de Tilques.

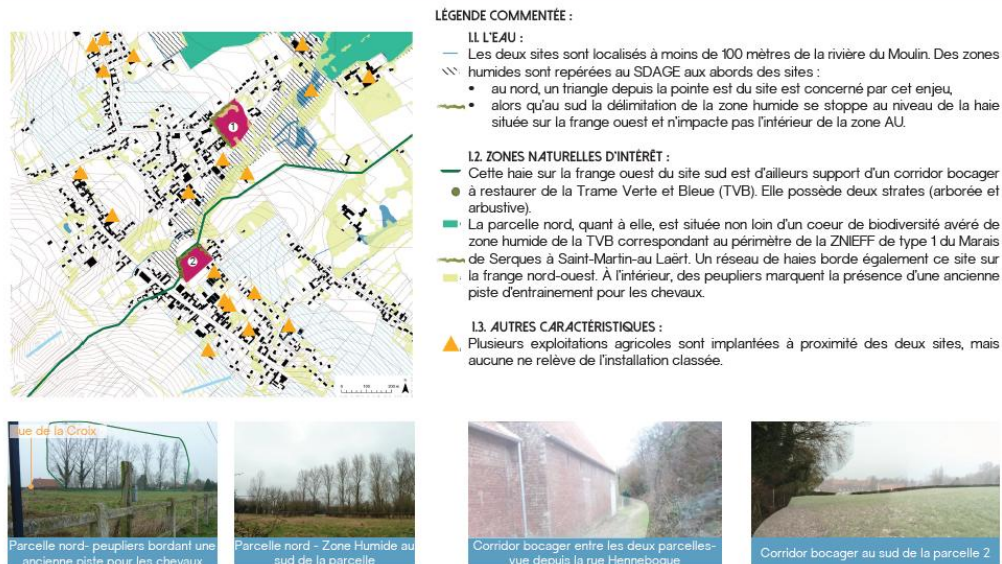


- Le diagnostic du site

Il aborde de manière descriptive diverses thématiques : la mobilité, les services et équipements, l'environnement et l'agriculture, le patrimoine bâti et les formes urbaines. Cette analyse permet de comprendre les différents enjeux d'aménagement à prendre en compte.



TILQUES DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



Exemple de diagnostic environnemental réalisé dans le cadre des OAP sur la commune de Tilques.

- Les enjeux, la programmation et les principes d'aménagement

A partir des enjeux identifiés, sont précisés : la programmation envisagée et les principes d'aménagement illustrés par un schéma de principe (emplacements indicatifs).



TILQUES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Favoriser l'intégration avec le bâti agricole patrimonial situé à proximité.
- Assurer les perméabilités écologiques avec les espaces bocagers présents au sud.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Développer le lien entre les centralités du village.

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 19 logements
- Densité minimale de 18 log. / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

SITE 2 :

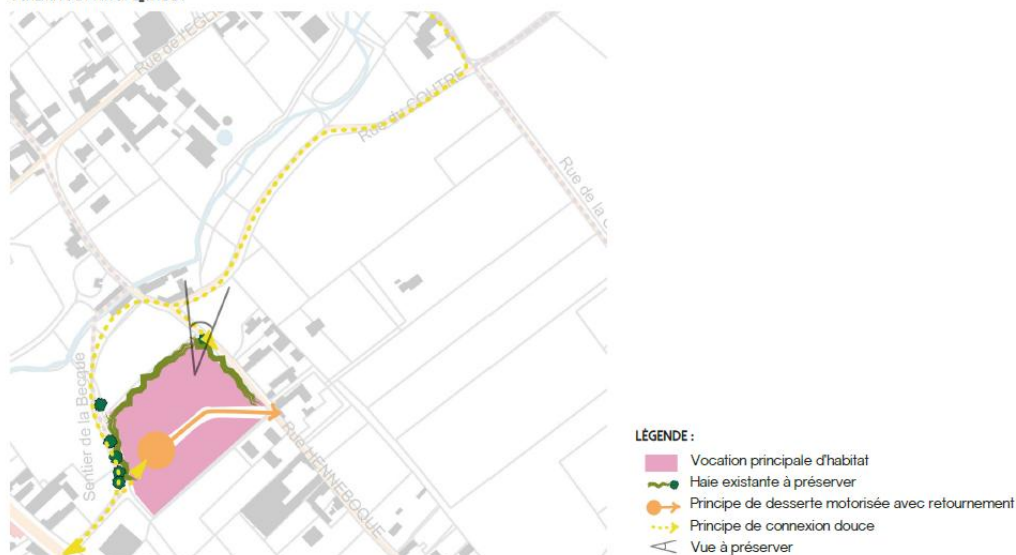
- Préserver les haies et arbres existants pour maintenir le corridor écologique et gérer le ruissellement des eaux.
- Prévoir un accès motorisé en impasse avec un espace de retournement, qui se prolongera en liaison douce pour rejoindre le sentier de la Becque.
- L'implantation du bâti permettra de préserver la vue au nord sur l'église et cherchera une forme traditionnelle présente aux abords (pignon sur rue ou ferme à cour carrée).

ENTRE LES SITES :

- Valoriser les liaisons douces existantes entre les deux sites, connectant la centralité commerciale et la centralité de services.

Exemple d'enjeux et de programmation dans le cadre des OAP sur la commune de Tilques.

SCHEMA DE PRINCIPE SITE 2 :



Exemple de schéma de principe dans le cadre des OAP sur la commune de Tilques.

III.2. Les OAP Habitat

Lors de la prescription du PLUi, il était prévu l'élaboration d'un PLUi 3 en 1, valant à la fois PLH et PDU. Cependant, avec l'évolution du périmètre de l'agglomération et la création de la CAPSO au 1^{er} Janvier 2016, la loi n'a pas permis à la CAPSO de poursuivre cette démarche.

Toutefois, le PLUi comprend un volet important relatif à l'habitat. Le rapport de présentation reprend un diagnostic détaillé du marché du logement sur le pôle territorial de Longuenesse, mais les élus ont également souhaité aller plus loin dans la démarche, par la réalisation d'une OAP Habitat.

En effet, le PLH de l'ex CASO s'est éteint en 2017 et l'élaboration d'un nouveau PLH a été lancée par délibération du Conseil communautaire en Décembre 2017.

Ces OAP Habitat sont donc une préfiguration du futur PLH de la CAPSO, même si celles-ci ne concernent que le pôle territorial de Longuenesse.

Ces orientations d'aménagement et de programmation définissent les objectifs et les principes d'une politique visant :

- à répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

L'OAP Habitat permet de mettre en avant les grands enjeux du territoire en termes d'habitat. Elle met également en avant le programme d'actions retenu qui s'inscrit ainsi dans la continuité du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de Saint-Omer (2012/2017).

L'OAP Habitat permet également de territorialiser les besoins en logements pour une production de logements suffisante et équilibrée sur le territoire et prend en compte les besoins des publics spécifiques.

Enfin, l'OAP Habitat reprend une analyse fine des besoins en logements aidés sur le territoire et détaille les objectifs de production par entité et par commune. Ces objectifs sont retranscrits dans le cadre des OAP Aménagement.

III.3. Les OAP Mobilité

Comme pour le PLH, le PLUi ne vaut plus PDU, toutefois un volet important du PLUi est consacré à la question des déplacements. Ce volet Déplacement passe par un diagnostic approfondi du territoire et par l'élaboration d'une OAP spécifique Mobilité et Déplacements.

L'OAP mobilité et déplacements tend à initier de nouveaux modes de consommation et d'utilisation de l'espace public.

Il s'agit notamment de favoriser le développement des modes doux afin de proposer une alternative à la voiture. La création de liaisons douces sécurisées et de qualité incitera les habitants à changer leurs habitudes en termes de déplacements.

L'OAP mobilité et déplacements a pour principaux objectifs :

- De favoriser les déplacements à vélos en proposant des itinéraires continus, sécurisés et de qualité ;
- De rendre le territoire accessible à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite ;
- De faciliter les déplacements des engins agricoles ;
- Le développement et l'aménagement du secteur de la gare d'Eperlecques ;
- De poursuivre le développement du secteur gare de St Omer ;
- De fluidifier et optimiser les flux Poids Lourds dans la vallée de l'Aa.

III.4. Les OAP TVB et Paysage

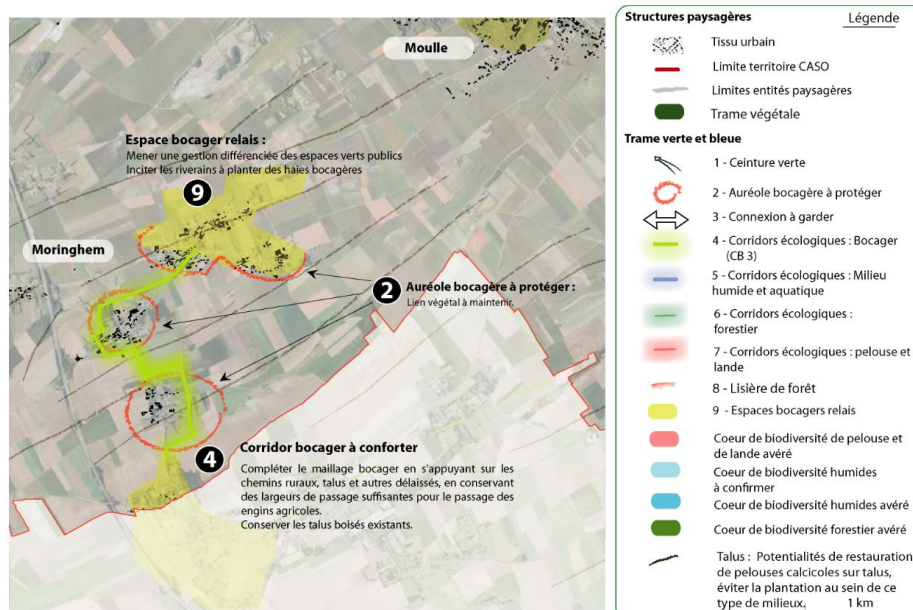
La trame verte et bleue constitue un outil d'aménagement du territoire qui répond à trois finalités essentielles :

- Des finalités environnementales : liées à la reconquête de la biodiversité et des ressources naturelles de l'eau et du sol (épuration de l'eau, pollinisation des sols...) ;
- Des finalités sociales : liées aux bénéfices immatériels que l'être humain tire de la nature en termes de santé, de bien-être, de loisirs, d'identité et donc à une demande croissante d'espaces de nature accessibles à tous ;
- Des finalités économiques : liées aux enjeux d'approvisionnement des activités humaines (fourniture d'eau potable, de bois, de nourriture grâce à l'activité agricole...) et à l'émergence de nouvelles filières locales créatrices d'emplois, comme le tourisme ou la filière bois.

Afin de prendre en compte au mieux les enjeux de biodiversité dans le cadre du PLUi, il a été décidé d'élaborer des OAP spécifiques Trame Verte et Bleue.

Ces OAP ont pour objectifs une meilleure prise en compte des enjeux de la TVB et une précision de ces enjeux à l'échelle de certains secteurs.

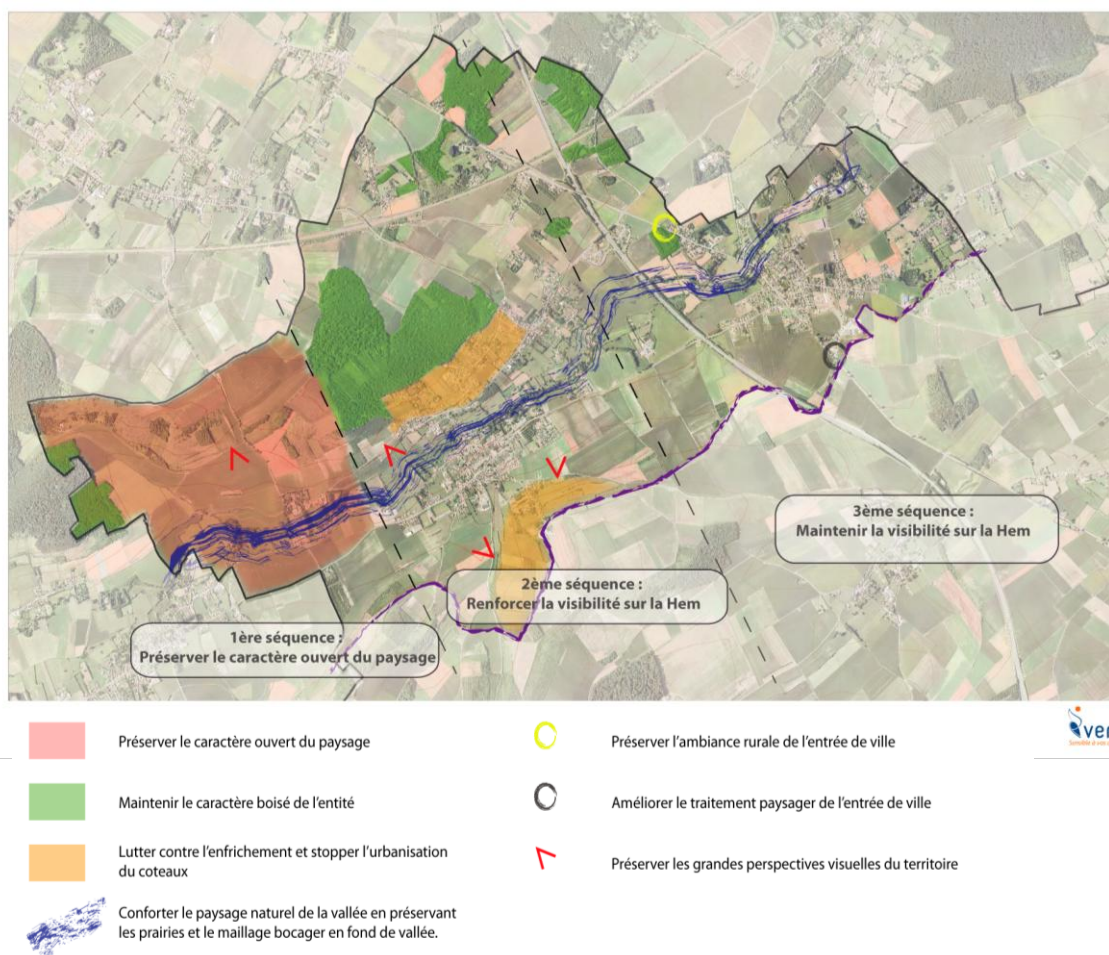
Ci-contre un exemple d'OAP TVB sur la commune de Moringhem.



Le PLUi du pôle territorial met les paysages au cœur des réflexions, c'est pourquoi les élus ont également souhaité mettre en avant l'intérêt paysager du territoire par la réalisation d'OAP thématiques Paysage.

Ces OAP ont pour objectif de mettre en avant la stratégie paysagère du territoire et de faire un zoom spécifique sur les enjeux paysagers à l'échelle de chacune des entités paysagères.

Ci-dessous un exemple d'OAP Paysage sur l'entité Marais Audomarois.



IV. La consommation d'espaces liée au PLUi

IV.1. Evolution de l'occupation des sols 2005-2015

IV.1. 1. L'évolution des espaces agricoles et naturels

Selon le Mode d'occupation des Sols, les espaces agricoles sont passés, entre 2005 et 2015, de 15 435,90 hectares à 14 863,20 hectares, soit une baisse de 572,7 hectares (-3,71 %). Ce taux est plus élevé qu'à l'échelle du SCOT du Pays de Saint-Omer où les espaces agricoles ont baissé de 2,73%.

Les espaces prairiaux ont connu une baisse plus importante que les terres cultivées, le taux d'évolution de ces dernières étant de 2,9%, alors que les prairies ont quant à elles baissé de 6,6% sur la même période.

La diminution des espaces agricoles est plus marquée sur la première période de la décennie. En effet, alors qu'on observe une réduction de 2,2% des espaces agricoles sur la période 2005-2009, cette dernière ralentit entre 2009-2015 pour atteindre -1,5%.

Enfin, la diminution des espaces agricoles est particulièrement observée au niveau du pôle urbain ainsi qu'au Nord-Ouest du territoire.

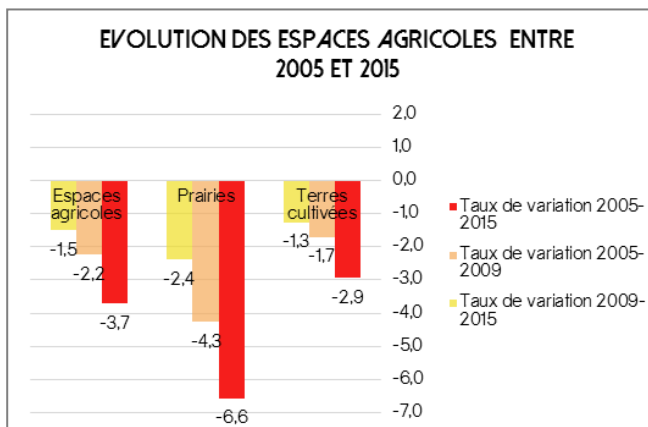
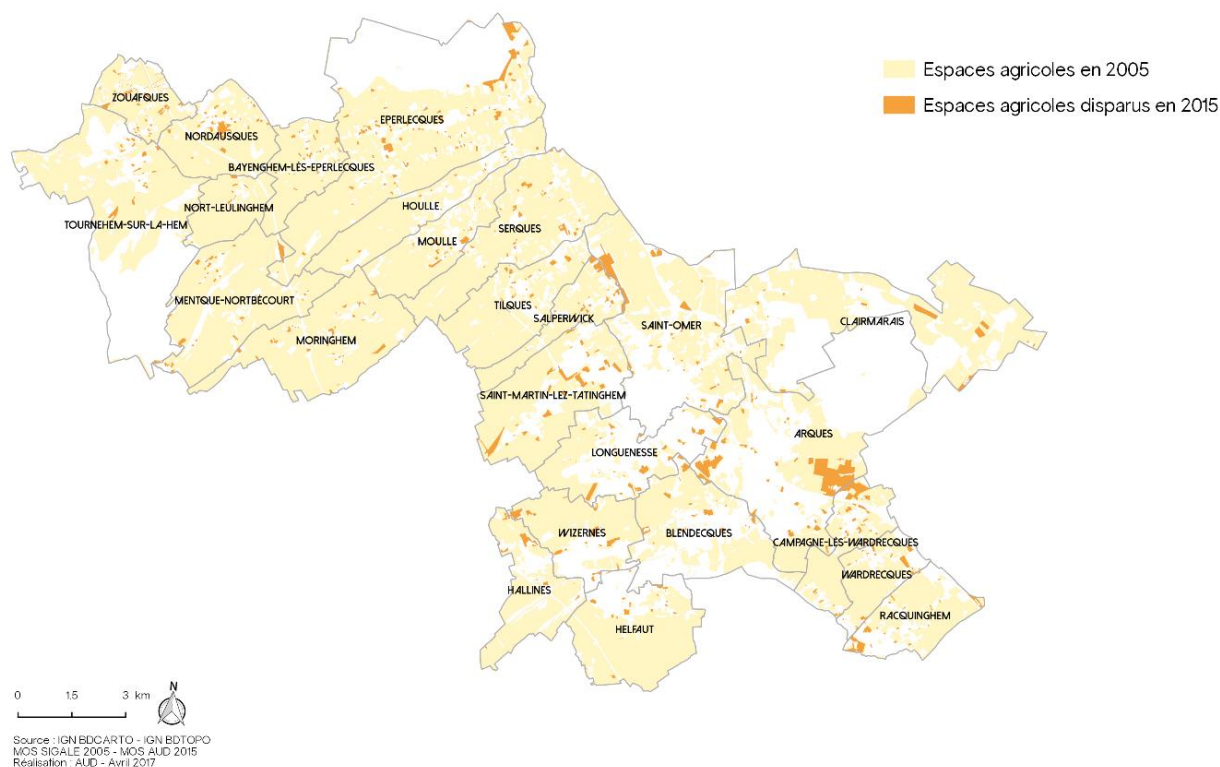
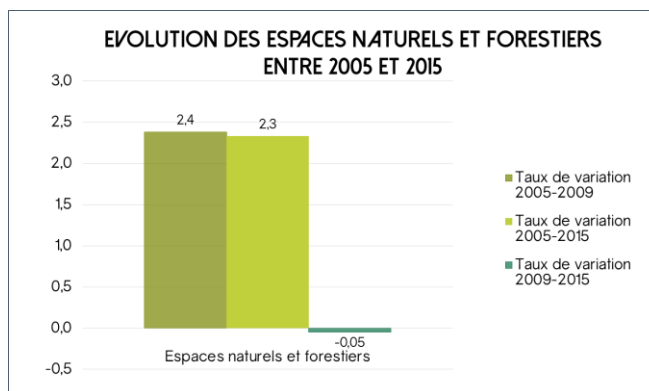


Figure 1 - Evolution des espaces agricoles entre 2005 et 2015



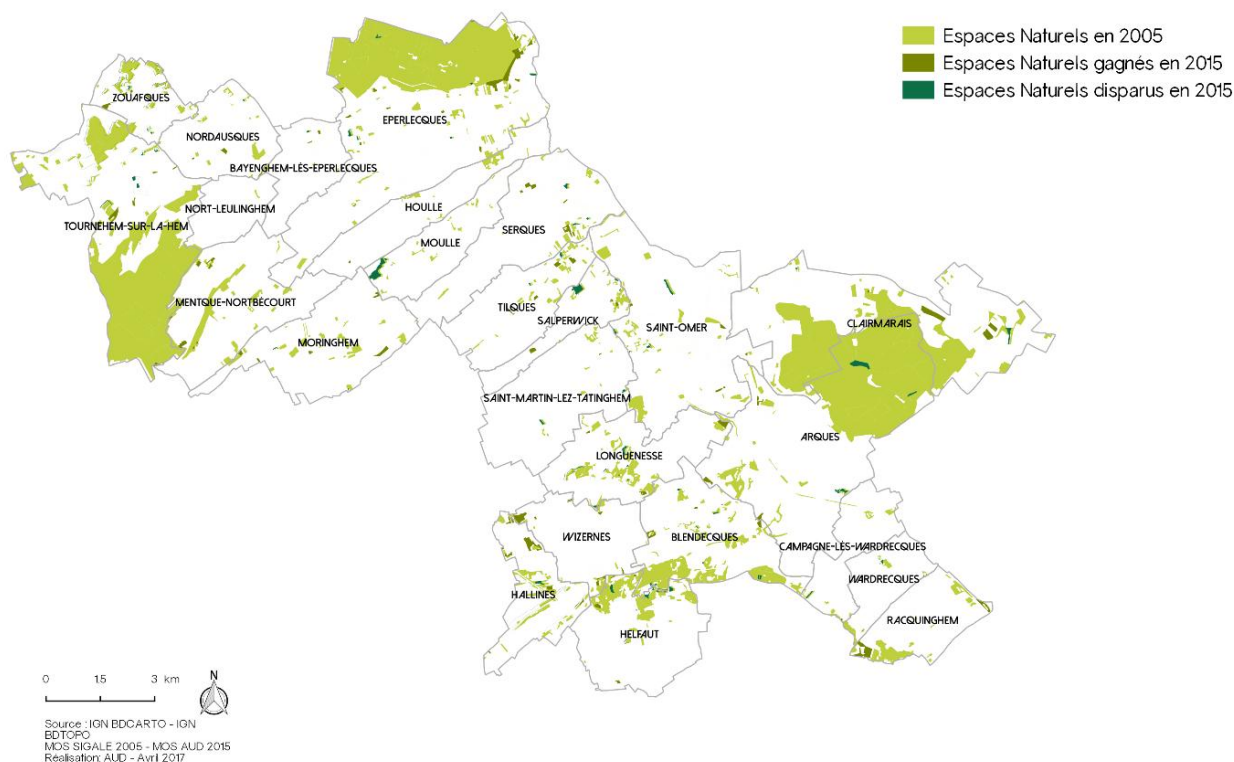
Sur la même période, les espaces naturels et forestiers ont augmenté de 92,50 hectares puisqu'ils occupaient 3 968 hectares en 2005 contre 4 060,5 hectares en 2015, soit une évolution de 2,3 %. Ce chiffre est beaucoup moins élevé que celui observé sur le territoire du SCOT Pays de Saint-Omer (+6,4%).

Cette augmentation est uniquement observable sur la période 2005 – 2009 avec une hausse de +2,4% des espaces naturels et forestiers sur cette période. Alors que la période récente, 2009-2015, se caractérise par une très légère baisse de ces espaces (-0,05%)



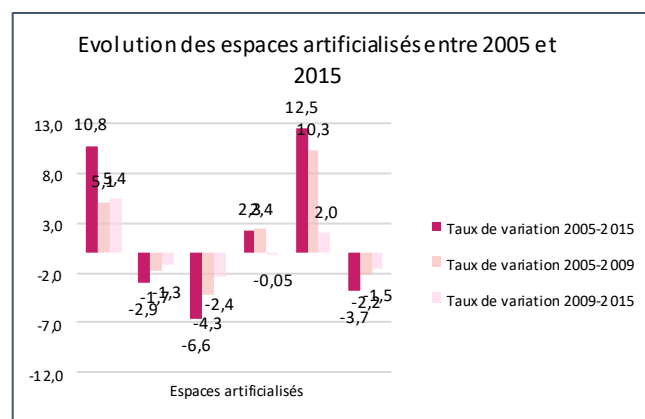
La progression de ces espaces boisés s'est principalement concentrée sur Saint-Omer (+35 ha), Eperlecques (+34 ha) et Clairmarais (+21ha).

Figure 2 - Evolution des espaces naturels et forestiers entre 2005 et 2015



IV.1. 2. Les dynamiques d'artificialisation

Entre 2005 et 2015, on observe une augmentation des surfaces artificialisées de 10,8% sur le pôle territorial de Longuenesse. En effet, alors qu'en 2005, leur surface atteignait 3 792,20 hectares, elle est de 4 203 hectares en 2015 soit 410,8 hectares de plus. Cette évolution représente environ 41 hectares artificialisés en moyenne par an sur la période, soit une moyenne de 1,6 ha par commune et par an.

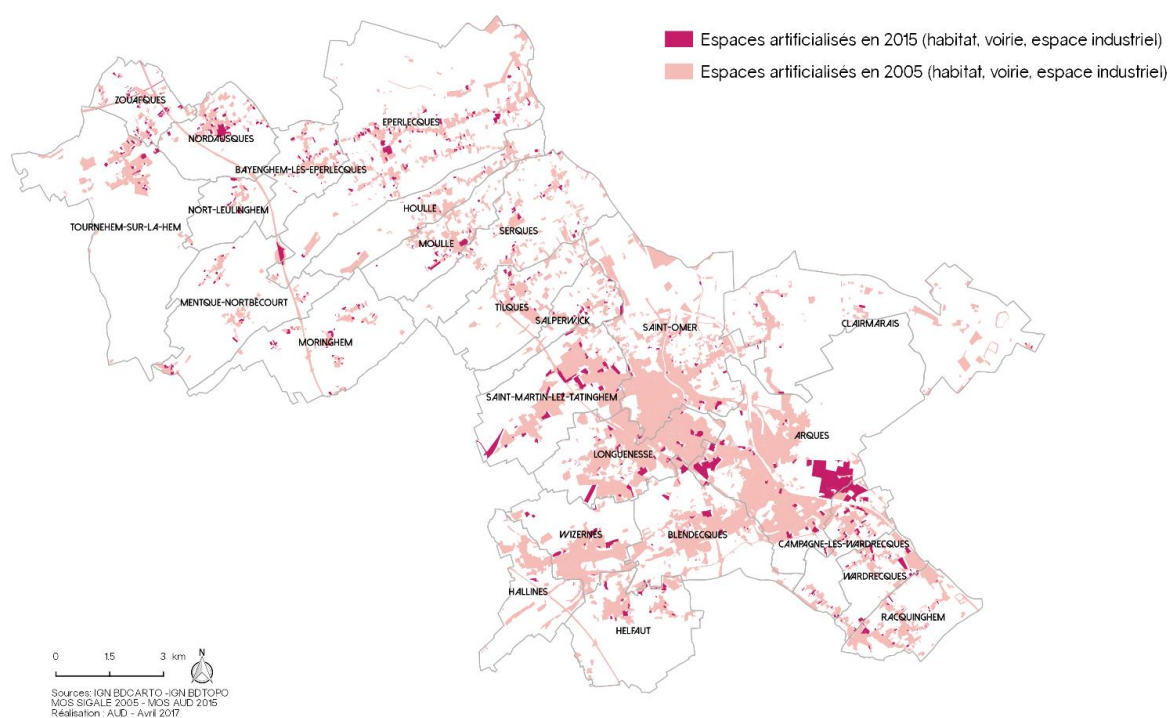


Si l'on compare ces chiffres à ceux observés à l'échelle du SCOT Pays de Saint-Omer, on remarque une évolution quasi similaire puisque le pourcentage observé sur le territoire SCOT atteint pour la même période 11,1%.

L'augmentation des espaces artificialisés est légèrement plus importante sur la période récente 2009-2015. Alors que l'on constate une augmentation de 5,1% entre 2005 et 2009, cette augmentation est de 5,4% sur la période 2009-2015.

D'un point de vue géographique, on remarque une dynamique d'artificialisation plus forte au niveau des communes d'Arques, Saint-Martin-Lez-Tatinghem, Campagne-les-Wardrecques et Eperlecques, qui ont généré la moitié de l'artificialisation du territoire. Cette tendance s'explique notamment par le développement de zones d'activités d'envergure (Porte Multimodale de l'Aa, ZAC des Frais Fonds, Zone du Muguet, ...).

Figure 3 - Evolution des espaces artificialisés entre 2005 et 2015



IV.2. Bilan des surfaces de zone

Le tableau ci-dessous permet d'analyser l'évolution des différentes zones entre les documents d'urbanisme existants et le plan de zonage du PLUi

L'analyse se base sur les POS et PLU communaux ainsi que sur les cartes communales. La commune de Nort-Leulinghem n'est pas intégrée à cette analyse car elle ne dispose pas de document d'urbanisme.

ZONES URBAINES	Anciens POS/PLU (en Ha)	Futur PLUi (en Ha)	Evolution		Observation
			Ha	%	
Zone mixte ou habitat	2423	2473	50	2,1	"Requalification du zonage" : une grande partie des zones classées en 1AU économique dans les anciens POS/PLU ont été aménagées/sont en cours d'aménagement. Elles sont donc classées en UE dans le futur PLUi (ex: la PMA)
Zone à vocation économique	624	902	278	44,6	
Zone à vocation équipements	221	299	78	35,3	
Zone à vocation touristique/loisirs	59	18	-41	-69,5	
TOTAL	3327	3692	365	11,0	
ZONES À URBANISER	Anciens POS/PLU (en Ha)	Futur PLUi (en Ha)	Evolution		
			Ha	%	
1AU (vocation habitat/mixte)	197	91	-106	-53,8	
1AU (vocation économique/équipements/loisirs)	381	29	-352	-92,4	
2AU	341	29	-312	-91,5	
TOTAL	920	149	-771	-83,8	
TOTAL ZONES URBAINES ET ZONES À URBANISER	4247	3841	-406	-9,6	
ZONES NATURELLES	Anciens POS/PLU (en Ha)	Futur PLUi (en Ha)	Evolution		
			Ha	%	
TOTAL	9165	6519	-2646	-28,9	
ZONES AGRICOLES	Anciens POS/PLU (en Ha)	Futur PLUi (en Ha)	Evolution		
			Ha	%	
TOTAL	9903	12945	3042	30,7	Sur les 12 945 ha, 2138 ha ont été identifiés en Ap dans le futur PLUi (secteurs à enjeux environnementaux)
TOTAL ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	19068	19464	396	2,1	
Notes :					
- Zouafques, Bayenghem-lès-Eperlecques, Mentque-Nortbécourt ont des cartes communales					
- Nort-Leulinghem n'avait pas de document d'urbanisme avant le PLUi. Pour permettre une comparaison sur la "même superficie", il n'est pas inclus dans les calculs du PLUi.					
Ci-dessous, les zones inscrites dans le PLUi pour la commune de Nort-Leulinghem					
ZONE	HA				
Agricole	336,1				
Zone urbaine mixte ou habitat	11,8				

Sources : SIG CAPSO - Zonage PLUi d'approbation (juin 2019) et Zonages POS/PLU en vigueur en février 2018

Le tableau montre une baisse de la superficie des zones urbaines et à urbaniser (- 10% environ). Cette baisse s'explique en grande partie par une réduction importante des superficies des zones à urbaniser (-83,8%). Cette réduction s'explique par le reclassement de certaines zones AU en zone urbaine car il s'agit de zones aménagées ou en cours d'aménagement. Cette baisse s'explique également par le déclassement d'un nombre important de zone d'urbanisation future afin d'être en adéquation avec les besoins identifiés dans le cadre du PLUi.

A contrario, la superficie des zones agricoles et naturelles est en augmentation (+2,1%). Cette augmentation s'explique par une forte augmentation des zones agricoles (+30,7%). Ces chiffres s'expliquent par la création du sous-secteur Ap qui permet d'identifier en zone agricole des secteurs identifiés comme présentant des enjeux environnementaux mais dont l'occupation des sols est agricole. Le règlement de la zone Ap est toutefois identique à celui de la zone naturelle. De ce fait, la superficie des zones naturelles est en baisse mais l'enjeu de préservation de ces espaces est acté par le biais du sous-secteur Ap.

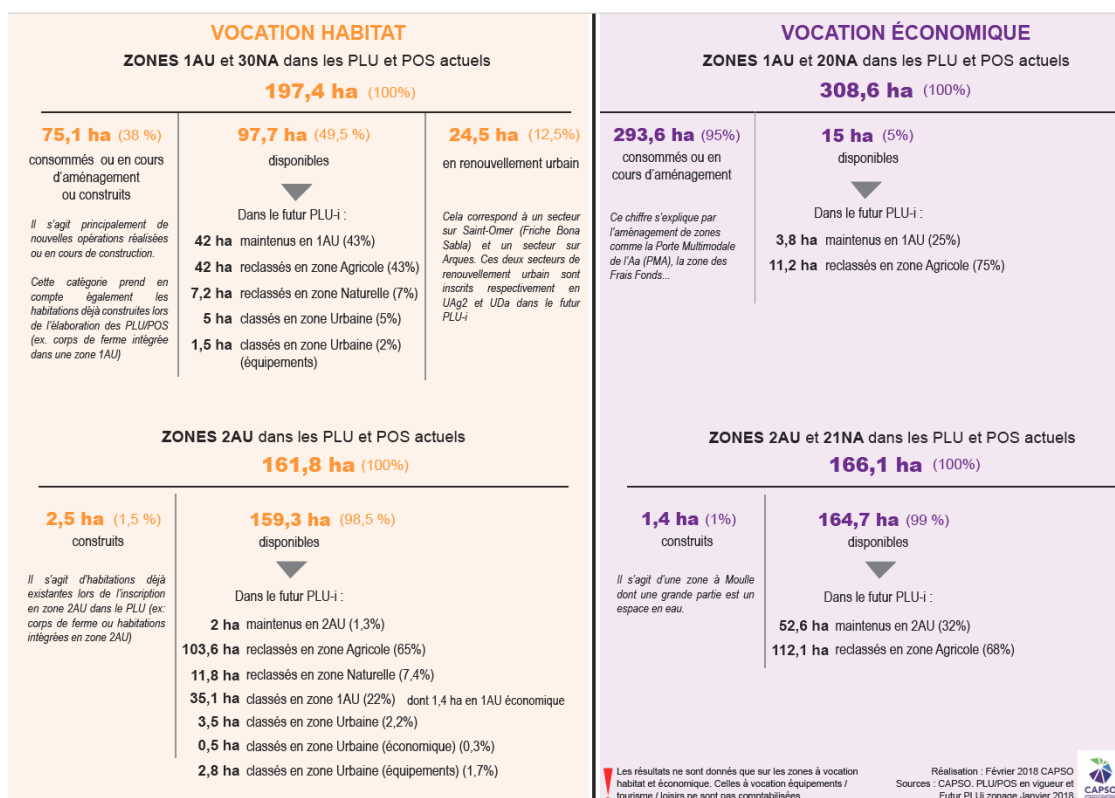
IV.2. Evolution des zones d'urbanisation future

Le schéma ci-dessous permet d'analyser de façon plus précise l'évolution des zones à urbaniser entre les PLU et POS communaux et le PLUi.

Les hectares « consommés ou en cours » correspondent aux zones qui sont en cours de construction ou qui ont été aménagées (nouveau lotissement).

Les hectares « disponibles » sont classés en « zone urbaine / zone urbaine équipements » n'ont pas encore été consommés ou aménagés. Il s'agit :

- soit d'un reclassement en termes de zonage dans le futur PLUi (par exemple du 1AU qui devient du U)
- soit à cause du découpage de la zone. Exemple, un fond de jardin qui était en 1AU et qui passe en U dans le futur PLUi.



En matière d'habitat

Sur les 197,4 hectares de zone 1AU, à vocation principalement d'habitat, inscrits dans les documents d'urbanisme communaux, 75,1 hectares ont été consommés.

Sur les 122 hectares restants, le PLUi en reclasse environ 50 hectares en zone naturelle ou agricole. En outre, 24,5 hectares correspondent à des secteurs de renouvellement urbain.

Au niveau des zones 2AU qui représentaient 161,8 hectares dans le cadre des PLU et POS communaux, seuls 2,5 hectares ont été consommés. Le PLUi en reclasse plus de 115 hectares en zone agricole ou naturelle.

En matière de développement économique

Les documents d'urbanisme communaux affichaient :

- 308,6 hectares en zone 1AU,
- 166,1 hectares en zone 2AU.

Sur les 308,6 hectares identifiés en zone 1AU, 293,6 hectares ont été consommés. Sur les 15 hectares disponibles, le PLUi n'en reprend que 3,8 en zone 1AU.

Au niveau des zones 2Au à vocation économique, seuls 52,6 hectares ont été maintenues en zone 2AU.

IV.3. Les 3% d'artificialisation de la Charte du Parc naturel Régional des Caps et marais d'Opale

En cohérence avec le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) qui prévoit la limitation de l'étalement urbain à une augmentation annuelle de 500 ha/an d'ici en 2020 sur le territoire régional, la charte du Parc Naturel des Caps et Marais d'Opale fixe l'augmentation du taux d'artificialisation des sols à 3 %, hors enveloppes urbaines de 2013 à 2025, soit une moyenne annuelle de 0,25 % par an.

La charte du PNR prévoit que le chiffre de 3 % doit s'apprécier hors enveloppe urbaine.

« Les enveloppes urbaines constituent la limite des espaces urbanisés. Les espaces urbanisés sont principalement des espaces artificialisés en tissu continu, c'est à dire les sols bâtis, les sols artificialisés non-bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés. Y sont donc inclus les routes, les aires de stationnement, les carrières, les décharges et les surfaces enherbées urbaines telles que jardins privés, pelouses privées et publiques, parcs urbains, terrains de jeux et de sport. **Peuvent s'y ajouter des espaces naturels ou agricoles dès lors qu'ils sont complètement enclavés au sein d'espaces artificialisés.** Ces espaces n'ont pas nécessairement vocation à être urbanisés. Ils peuvent être maintenus au service de fonctionnalités paysagères, environnementales ou sociales. **Sont compris également les espaces non construits dont le linéaire n'excède pas 50 mètres, encadrés et en vis-à vis avec des zones urbanisées.** »

Le PLUi respecte les dispositions de la Charte.

Éléments d'analyse

Dans le cadre du PLUi, l'analyse se base sur la période 2015-2030, avec un taux d'artificialisation fixé à 3% dans la charte du PNR soit 0,25% par an.

L'analyse a été réalisée sur l'intégralité du territoire du PLUi, y compris sur les communes de Racquinghem, Wardrecques, Campagne-lès-Wardrecques et les portions de territoire d'Arques et Blendecques qui ne sont pas comprises dans le périmètre du PNR.

Les calculs se basent sur un état initial de l'artificialisation fixée à 2015 (dernière version d'une couche d'occupation du sol réalisée sur le territoire de la CAPSO).

Etat initial

L'état initial de l'artificialisation est fixé à 2015, car c'est le point de départ pour les différents diagnostics réalisés dans le cadre du PLUi et qu'il s'agit de la date de la dernière version d'une couche d'occupation du sol réalisée sur le territoire de la CAPSO. En effet, l'agence d'urbanisme a réalisé une mise à jour du MOS SIGALE de la Région, sur le territoire de la CAPSO en utilisant la photo aérienne PPIGE de 2015. On a donc une couche d'occupation du sol, semblable à celle utilisée par le PNR dans le cadre de la charte, mais avec un millésime plus récent.

En 2015, sur le territoire du PLUi, l'occupation du sol est donc la suivante :

	Surface (ha)	Pourcentage
TERRES CULTIVEES	11799.4	49.7%
PRAIRIES	3059.1	12.9%
FORETS ET MILIEUX SEMI-NATURELS	4057.0	17.1%
ZONES HUMIDES	197.9	0.8%
SURFACES EN EAU	424.6	1.8%
ZONES URBAINES	2643.8	11.1%
AUTRES ESPACES ARTIFICIALISES	1558.4	6.6%
Total	23740.3	100.0%

Soit **un taux d'artificialisation de 17.70 %** (zones urbaines + autres espaces artificialisés).

La **consommation maximale** fixée par la charte du PNR (0.25 % de la surface initialement artificialisée) est donc de **10.5 ha par an**

Etat final en 2030 :

Les zones U définies au PLUi correspondant aux enveloppes urbaines existantes, l'extension de l'urbanisation se fera dans les zones 1AU ou 2AU. Le calcul de l'artificialisation projetée est donc basé sur la surface de ces zones.

Celles-ci représentent une superficie brute de 167.3 ha, desquels sont déduits les espaces déjà artificialisés (zones déjà bâties, voies de communication existantes) ainsi que les espaces situés dans l'enveloppe urbaine (espaces à urbaniser enclavés dans la zone urbaine). On obtient donc une superficie nette de 126 ha :

Zones AU brutes au PLUi	167.3 ha
Espaces déjà artificialisés	23.6 ha
Espaces inclus dans les enveloppes urbaines	17.7 ha
Zones AU nettes (étalement urbain)	126.0 ha

La consommation annuelle d'espaces agricoles et naturels sur la période 2015 -2030 (15 ans) serait donc théoriquement de **8.4 ha**.

Le PLUi respecte ainsi les dispositions de la Charte. Toutefois, il convient de rappeler que le chiffre de 3 % doit s'apprécier pour l'ensemble du territoire du PNR et ne doit pas s'apprécier au niveau de chaque document d'urbanisme. C'est le PNR qui sera le garant du respect de ces objectifs a posteriori.

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme dispose que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

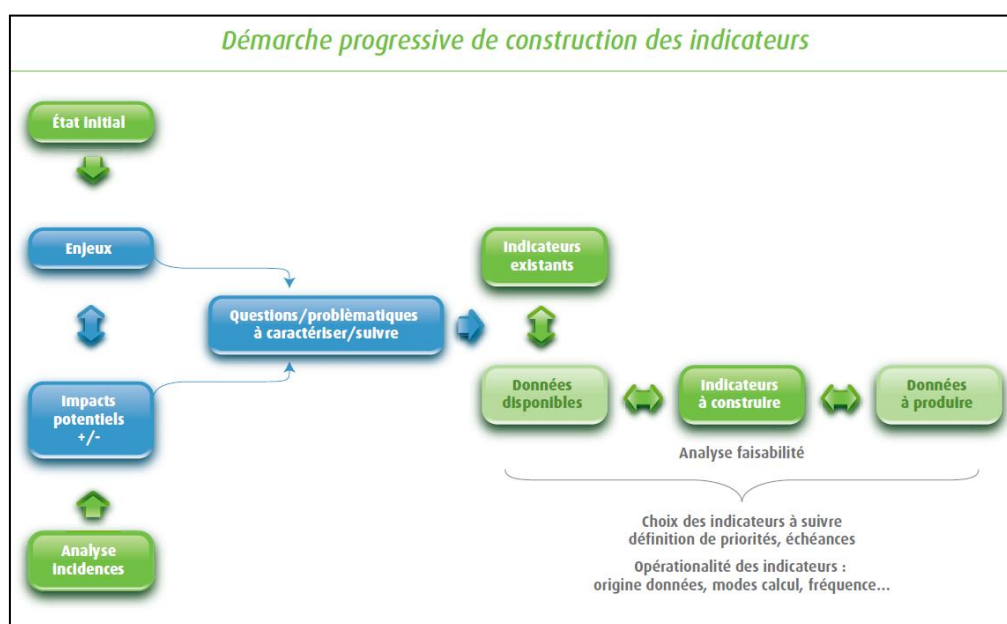
I. Les indicateurs environnementaux

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du pôle Territorial de Longuenesse fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'évaluation environnementale du PLUI de la CCCF consiste à vérifier :

- L'efficacité du projet : les résultats obtenus sont-ils conformes aux objectifs chiffrés
- La pertinence : le projet territorial contribue-t-il à améliorer la situation locale, sans incidences négatives sur les équilibres supraterritoriaux et planétaires ?
- L'adéquation : les objectifs stratégiques du projet territorial de développement durable, ceux des différents programmes et projets sectoriels, l'organisation et les moyens prévus sont-ils en adéquation ?
- L'articulation : les programmes et projets sur le territoire sont-ils articulés et cohérents, entre eux, et avec les objectifs du projet territorial de développement durable ?

La démarche de définition des indicateurs doit permettre d'identifier les questions ou problématiques qu'il apparaît nécessaire de suivre au regard des enjeux et des incidences potentielles identifiées. Le choix des indicateurs se fait en fonction des moyens disponibles pour la collectivité.

Les indicateurs environnementaux sont repris dans la partie du rapport de présentation relative à l'évaluation environnementale.



II. Les indicateurs de suivi en matière de logements et de consommation d'espaces

En matière de logements les indicateurs de suivi doivent permettre de suivre l'évolution du territoire par rapport au projet de développement du PLUI.

THEME	OBJECTIF	INDICATEURS
Logements	Répondre aux besoins territoriaux en matière de logements	- Evolution du parc de logements (résidences principales) - Volume de logements mis en chantier chaque année - Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif) - Volume de logements locatifs sociaux - construits - Evolution du parc locatif social dans le parc de résidences principales - Volume de logements à coût abordable construit - Evolution de la demande en logements locatifs sociaux sur la commune
Renouvellement urbain	Accélérer le renouvellement urbain et la densification	- Nombre d'opérations engagées - Nombre de logements produits
Economie d'espace	Poursuivre la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain	- Evolution de la consommation de l'espace pour de l'habitat - Evolution de la densité des opérations - Evolution de la consommation d'espace pour de l'activité - Suivi de la part du renouvellement urbain dans l'urbanisation totale
Population	Atteindre une croissance de 2800 habitants à échéance 2030	Suivi de la démographie : - Population municipale - Population des ménages - Taille des ménages
Activités	Poursuivre le développement économique du territoire	- Nombre d'installations d'entreprises sur le territoire

Le suivi de la mise en œuvre du PLUI du pôle territorial de Longuenesse sera mené de façon étroite avec le dispositif prévu pour le suivi du SCOT du Pays de Saint-Omer révisé dont l'approbation est prévue le 25 juin 2019.

Dans ce cadre, plusieurs enjeux revêtent une importance particulière :

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère (accompagnement des projets, démarches de sensibilisation), A ce titre, la recherche de densification des projets constituera un enjeu majeur afin de s'assurer de la gestion économe du foncier sur le territoire.
- La stratégie foncière.
- Le développement des pratiques de mobilité collaborative et partagée.
- La redynamisation commerciale des polarités (définition d'une stratégie foncière et immobilière, plan de circulation, accessibilité, optimisation des politiques de stationnement...).
- Le foncier à vocation économique (bilan annuel) et la mise en place d'une démarche de management des zones d'activités.
- La poursuite des actions en faveur de la lutte contre le changement climatique, en lien avec la stratégie et le plan d'actions du Plan Climat Air Energie Territorial.
- Les enjeux liés à la valorisation de la voie d'eau.
- La préservation et la restauration des continuités écologiques.

Les liens entre le dispositif de suivi du PLUi et celui du SCOT se feront également via l'actualisation des indicateurs de chaque document, en lien avec les travaux d'observation et de suivi des documents d'urbanisme menés par l'Agence d'Urbanisme et de Développement Pays de Saint-Omer Flandre intérieure (AUD) et tel que prévu au Programme Partenarial d'Activités.

A noter : à compter du 1er juillet 2019 la compétence SCOT, à ce jour assurée par le Syndicat Mixte Lys Audomarois, sera transférée au Pôle Métropolitain Audomarois (PMA), créé le 20 décembre 2018 par arrêté préfectoral. L'AUD assurera dans le cadre de son Programme Partenarial d'Activités, l'animation technique des travaux du pôle métropolitain.

Dans une logique interterritoriale, un Comité partenarial de suivi des documents d'urbanisme sera mis en place à l'échelle de l'Agence d'urbanisme. Il sera l'occasion d'échanger entre territoires sur la mise en œuvre des SCOT et PLUi. La CAPSO participera aux réunions de cette instance.