

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

**DU POLE TERRITORIAL
DE LONGUENESSE**

PREAMBULE

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

LE PRESIDENT



Francois DECOSTER



SOMMAIRE

A/ LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	4
1/ HIERARCHIE DES NORMES ET DES DOCUMENTS CADRE.....	4
2/ LES LOIS SRU et UH.....	5
3/ LES PRINCIPALES EVOLUTIONS SUITE AU LOIS GRENELLE.....	5
4/ LA LOI ALUR DU 24 MARS 2014.....	7
 B/ LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE PLUI.....	 9
1/ LE RAPPORT DE PRESENTATION.....	9
2/ LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	11
3/ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	12
4/ LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE OU "PLAN DE ZONAGE".....	12
5/ LE REGLEMENT.....	13
6/ LES ANNEXES SANITAIRES.....	13
7/ LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	13
 C/ LE PLUI DU POLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE.....	 14
1/ PRESENTATION DU POLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE.....	14
2/ SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	15
3/ SITUATION ADMINISTRATIVE.....	16

Le rapport de présentation a pour objet de présenter l'ensemble des travaux réalisés pour mener à bien l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse de la CAPSO, en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13/12/2000, de la loi Urbanisme et Habitat du 2/07/2003 et de la Loi dite Grenelle 1 et 2 de juillet 2010.

Lors du lancement de la procédure en 2012, la CASO avait décidé d'élaborer un PLUi "3 en 1", qui valait à la fois Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain.

Entre-temps, la loi pour L'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée le 24 mars 2014, a rendu facultative l'élaboration de PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU. En prévoyant des dispositions transitoires pour les procédures de PLUi en cours à la date de sa publication, elle a permis aux organes délibérant des EPCI :

- soit d'opter pour la poursuite de leur procédure selon les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- soit d'appliquer les nouvelles dispositions de la loi ALUR.

La Communauté d'Agglomération de Saint-Omer avait alors décidé de poursuivre la procédure, selon les dispositions applicables antérieurement à mars 2014, en conservant le principe de l'élaboration d'un PLUi intégrateur.

Mais en raison de sa fusion, au 1er janvier 2017 avec les Communautés de Communes du Canton de Fauquembergues, de la Morinie et du Pays d'Aire, en vue de créer une nouvelle intercommunalité : la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO), la CASO a été contrainte de renoncer à l'élaboration d'un PLUi valant PLH et PDU.

A/ LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

En transformant le POS en PLU, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, puis la loi Urbanisme et Habitat ont voulu faire de ce nouveau document un vecteur d'urbanisme de projet.

Le Plan Local d'urbanisme est un document de planification urbaine créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine de 2000, complété par la loi Urbanisme et Habitat de 2003. Il remplace les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS).

Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-2 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme.

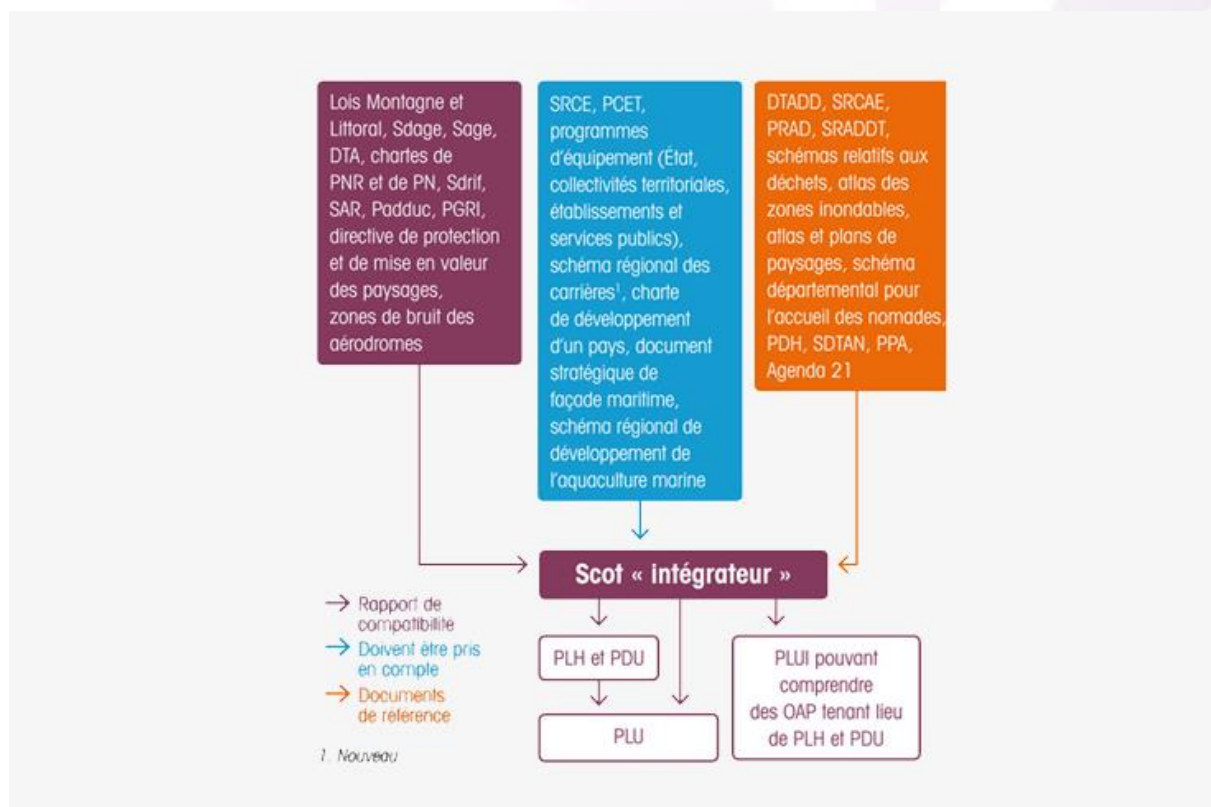
Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5 dudit code.

1/ HIERARCHIE DES NORMES ET DES DOCUMENTS CADRE

Le PLUI doit « prendre en considération » les projets d'intérêt général, les opérations d'intérêt national, ainsi que le document de gestion de l'espace agricole et forestier, lorsqu'ils existent.

D'autres documents s'imposent également aux PLU, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, futurs SRADDET...), et devient ainsi le document pivot : on parle désormais de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui pour assurer leur légalité au regard de ces objectifs. C'est un principe fort de simplification et de sécurisation juridique. À l'échelle intercommunale locale, il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU) et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI) ou communaux (PLU) ou des cartes communales, qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

LES GRANDS PRINCIPES DE LA HIERARCHIE DES NORMES



2/ LES LOIS SRU et UH

La loi SRU de 2000 et la loi UH de 2003 amène une dimension de projet au plan d'occupation des sols. Ces lois définissent le PADD comme des orientations générales (Art. L151-5) :

- favorisant le renouvellement urbain,
- la préservation de la qualité architecturale,
- la préservation de l'environnement.

Le code de l'urbanisme impose dorénavant au PLU certains principes à respecter, notamment l'article L101-2 :

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

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 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 ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables."

3/ LES PRINCIPALES EVOLUTIONS SUITE AUX LOIS GRENELLE

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009, dite "loi Grenelle 1" et la loi du 12 juillet 2010 portant "Engagement National pour l'Environnement" (ENE) dite "loi Grenelle 2", placent les objectifs de développement durable au cœur du PLU en y introduisant plusieurs modifications fondamentales dans une perspective de développement durable :

- d'une part, le SCOT devient la "clé de voute" de l'aménagement durable et l'accent est mis sur l'intercommunalité et sur l'urbanisme de projet ;
- et d'autre part, des modifications importantes sont introduites au niveau des orientations d'aménagement et de programmation, et de nouveaux instruments réglementaires sont créés.

La loi Grenelle 2 revisite en profondeur le code de l'urbanisme, en spécifiant aux auteurs des PLU, à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, de les concevoir "dans le respect des objectifs de développement durable".

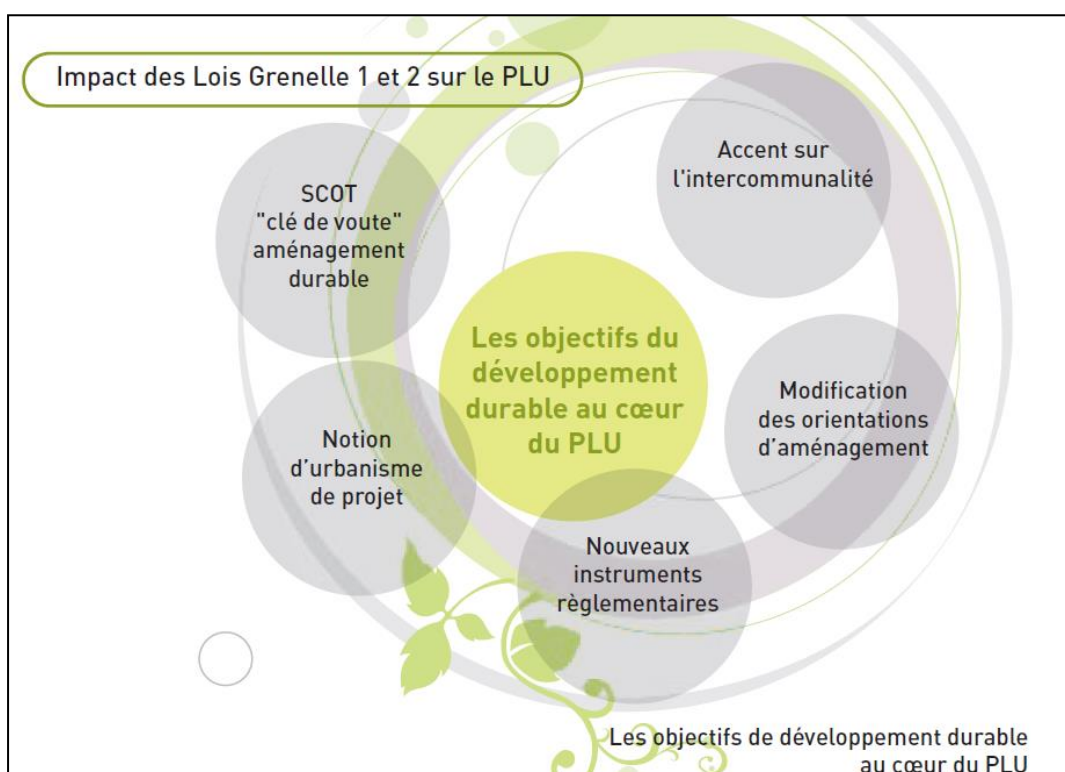
L'article 253 de la loi Grenelle 2 indique à l'article L.110-1 du Code de l'Environnement que l'objectif de développement durable doit répondre de façon concomitante et cohérente aux cinq finalités du cadre national de référence pour les projets territoriaux de développement durable et les agendas 21 locaux.

Cette réforme a modifié très largement certains cadres du droit de l'urbanisme. Le législateur entend désormais assimiler la planification territoriale à des instruments de développement durable.

La loi Grenelle 2 a ainsi permis plusieurs avancées : le PLU doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et fixer au vu de ce diagnostic des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de consommation économe de l'espace.

Elle impose au PLU de démontrer :

- l'effort de réduction des émissions de GES,
- de réduction de consommation des énergies fossiles,
- de préservation de la ressource et de la biodiversité et des continuités écologiques, notamment par le biais de la compatibilité avec les documents cadres régionaux lorsqu'ils existent : Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE, décliné en Plans Climat Territoriaux), Trame Verte et Bleue Régionale et Schéma de Cohérence Ecologique (TVB et SRCE, décliné localement).



Conséquences sur le PLU Intercommunal

Si la loi SRU (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains) a réformé considérablement le droit de l'urbanisme en introduisant la notion de projet dans les documents d'urbanisme, la Loi « Grenelle 2 » est venue révolutionner les méthodes et les pratiques de la planification urbaine en faisant de l'échelon intercommunal le territoire pertinent en matière de planification urbaine.

En effet, si il était jusqu'ici réservé aux seules communautés qui en avaient la compétence soit de plein droit, comme les communautés urbaines, soit volontairement, comme certaines communautés d'agglomération ou communautés de communes, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) devient par la loi Grenelle 2 un principe reconnu et encouragé. Toutefois, cette loi reste largement incitative et l'obligation de réaliser un PLU intercommunal ne concerne que les EPCI qui disposent de la compétence urbanisme.

La loi Grenelle 2 fixe les grands principes du PLU intercommunal :

- Le PLUi est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent en matière de PLU en concertation avec les communes membres (L 153-8 du code de l'Urbanisme).
- Le PLUi, couvre l'intégralité du territoire intercommunal. Il est néanmoins admis que le PLUi peut comporter des plans de secteur qui couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'EPCI, à condition toutefois que ces secteurs ne reflètent pas le découpage communal (article L.151-3 du code de l'urbanisme).
- Au regard de son contenu, le PLUi relève du régime général applicable à tous les PLU cependant la loi prévoit l'intégration des PLH (Plan Local d'Urbanisme) et PDU (Plan de déplacements urbains) dans le cadre des nouvelles OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) du PLUi. L'intégration des dispositions du PDU dans le PLU intercommunal n'est toutefois possible que si l'EPCI est également autorité compétente pour l'organisation des transports urbains (article L.151-44 du code de l'urbanisme).

Procédure d'élaboration

Le PLU est élaboré soit par le maire soit par le président de l'établissement public intercommunal.

Sur certains aspects, la procédure de révision est simplifiée : la phase de plan rendu public avant l'enquête publique est supprimée, et la consultation des personnes associées de plein droit à l'élaboration du PLU est étalée dans le temps sans formalisme. Toutefois, cette consultation peut s'avérer dans la pratique particulièrement délicate à gérer pour le maire ou le président de l'EPCI.

En particulier, la rédaction de l'article L 153-21 interdisant implicitement que le projet de PLU ne soit modifié avant l'enquête publique, comme c'était le cas auparavant pour les POS afin de tenir compte des avis des personnes consultées.

Il est préférable que la consultation des personnes associées ait abouti à un consensus avant qu'elles n'émettent leur avis sur le projet arrêté, afin d'éviter que le dossier soumis à l'enquête publique ne mentionne des avis défavorables ou accompagnés de réserves. En conséquence, le maire ou le président de l'EPCI a intérêt à ne pas attendre la demande de ces personnes d'être consultées mais plutôt à provoquer des réunions ou à échanger avec elles par courrier, le plus tôt possible.

Par ailleurs, le débat en conseil communautaire sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable prévu à l'article L 123-9 constitue une formalité substantielle dont l'absence est susceptible d'entraîner l'annulation du PLU en cas de contentieux (il doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU et ne peut avoir lieu lors de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU).

4/ LA LOI ALUR DU 24 MARS 2014

Parmi les nouvelles mesures, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014 rend facultatif l'élaboration d'un PLUi tenant lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacement Urbain (PDU).

La Loi ALUR contient par ailleurs un certain nombre de dispositions supplémentaires :

1) Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD):

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme modifié prévoit désormais que le PADD définisse des orientations générales des politiques de paysage.

Le PADD du projet de PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse en a tenu compte dans son axe n°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" qui comporte une ambition n°3 intitulée « Améliorer la qualité du cadre de vie et le paysage ».

Cette ambition est déclinée en quatre engagements, dont deux portent sur les paysages :

- **Protéger et valoriser les espaces naturels** et les continuités écologiques, avec la valorisation des espaces naturels remarquables du territoire.

Le territoire du Pôle Territorial de Longuenesse, intégré au Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, est, en effet, marqué par la présence de milieux d'exceptions reconnus à l'échelle nationale et européenne (site RAMSAR, réseau NATURA 2000), dont le PLUi souhaite renforcer la protection et la valorisation.

- **Améliorer la qualité du cadre de vie et le paysage**, par le maintien de la diversité des paysages agricoles, le renforcement des identités paysagères des territoires et la mise en scène des paysages de l'agglomération.

Il convient de souligner que le PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse accorde une importance particulière à la protection et à la valorisation du patrimoine présent sur son territoire. Ce dernier se caractérise, en effet, par la richesse de son patrimoine architectural, autant au niveau du centre historique de Saint-Omer, qu'au sein des entités paysagères. A ce titre, un inventaire exhaustif de l'ensemble du patrimoine remarquable existant sur le territoire a été réalisé par le Pays d'Art et d'Histoire. Il a donné lieu à l'établissement de fiches de prescription et de préconisation.

Ces éléments concourent d'ores et déjà à remplir cette obligation faite au contenu du PADD.

2) L'évolution du Règlement :

La loi ALUR a modifié l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme pour y insérer des nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. En particulier, l'article L 123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme modifie les règles applicables dans les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). La loi exige dorénavant un avis systématique de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) sur les STECAL. La loi réaffirme aussi la vocation des zones agricoles et naturelles, inconstructibles par nature ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

À cette fin, le recours aux STECAL doit être très limité. En effet, l'article L 123-1.51-II-6 du code de l'urbanisme dispose maintenant que le règlement peut :

« A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a/ Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs."

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Le recours aux STECAL doit donc rester exceptionnel. Le terme exceptionnel s'apprécie différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause. L'objectif est d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle.

B/ LE CONTENU DU DOSSIER DE PLUI

La phase d'élaboration du PLUI exige la formulation des choix politiques communautaires globaux qui se traduiront au travers d'un règlement et d'un zonage sur l'ensemble de territoire.

Le PLUI comprend plusieurs documents distincts (article 151-2 du Code de l'Urbanisme) :

1/ LE RAPPORT DE PRESENTATION

Article 151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Articles R.151-1 à R 151-5 du Code de l'Urbanisme

→ Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

→ Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport

→ Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Tout ceci fait du rapport de présentation un document essentiel qui doit permettre de comprendre le contexte et le projet d'aménagement traduit dans le PLU.

Ce document se compose de plusieurs parties :

PARTIE 0 : Préambule

PARTIE 1 : Etat Initial de l'Environnement

PARTIE 2 : Diagnostic sociodémographique/ socioéconomique/ urbain et fonctionnel

PARTIE 3 : Diagnostic patrimonial

PARTIE 4 : Diagnostic Mobilité

PARTIE 5 : Inventaire du stationnement

PARTIE 6 : Diagnostic agricole (réalisé par la Chambre d'Agriculture)

PARTIE 7 : Projet communautaire et justifications réglementaires

PARTIE 8 : Evaluation environnementale du document

ANNEXES au rapport de présentation

2/ LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables établit un plan de développement stratégique du territoire à long terme.

"Il définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."



3/ LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme

Introduites par la Loi ENE ou Grenelle 2, Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent, en vertu de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, l'une des pièces obligatoires du Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal). Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PDU ou PLH (Articles L. 151-46 et L. 151-47). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, et pour un PLUi valant PLH et PDU, sur l'habitat et les déplacements.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

On distingue deux types d'OAP : les **OAP thématiques**, qui portent sur un domaine en particulier (habitat, mobilité, commerce etc..) et les **OAP aménagement**.

Les OAP aménagement portent sur des quartiers ou des secteurs, elles visent entre autres les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain. Leur rôle et leur portée sont maintenant déclinés dans la partie réglementaire qui prévoit notamment :

- un renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels le secteur s'inscrit ;
- la possibilité de ne pas recourir au règlement, sous réserve de justifications et de répondre au minimum à 6 objectifs listés.

Le PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse comprend plusieurs OAP d'aménagement sur les zones d'urbanisation future et de renouvellement urbain : 45 OAP "habitat et renouvellement urbain", 5 OAP pour les zones d'extension économique et une OAP "Gare d'Eperlecques".

Il comprend également des OAP thématiques, qui énoncent de grandes orientations et principes de préservation, notamment des OAP "paysages et Trame Verte et Bleue" (une par entité paysagère) pour intégrer les enjeux paysagers et environnementaux du territoire.

Le PLUi ayant été, au départ conçu pour tenir lieu de PLH et de PDU, il comporte également une OAP Habitat et une OAP Mobilité assez développées.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

4/ LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE "LE PLAN DE ZONAGE"

La traduction réglementaire graphique « Le plan de zonage » délimite de façon précise la vocation de chacun des espaces du territoire intercommunal (urbanisé, agricole, naturel) avec des échéances de court et de long terme, ainsi que les emplacements réservés (ER.) et les espaces boisés classés (EBC).

Ce zonage se matérialise concrètement par la définition d'une nomenclature, à laquelle est rattachée un règlement qui précise les utilisations du sol autorisées. La nomenclature du zonage est à définir pour chaque commune. Cependant, dans un souci de lisibilité et de cohérence, l'objectif du PLUi a été de tendre vers une harmonisation et une simplification de cette nomenclature.

5/ LE REGLEMENT

Articles L151-8 à L 151-42 du Code de l'Urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Il a pour objet de définir les occupations du sol autorisées ou interdites pour chaque zone, ainsi qu'un certain nombre de conditions (desserte, surface, implantation, hauteur, aspect, aménagement...).

Seules les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PADD, le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable au tiers. Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif.

6/ LES ANNEXES SANITAIRES

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Les annexes sanitaires regroupent principalement toutes les informations sur l'alimentation en eau potable du territoire, les modes d'assainissement (collectifs ou autonomes) et les stations d'épuration, la gestion des déchets, ainsi que les préconisations en matière de raccordement des secteurs à urbaniser.

7/ LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont communément définies comme des limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général. Il s'agit de servitudes dites administratives, car établies dans un objectif d'intérêt général, qui se distinguent des servitudes civiles établies pour l'utilité des particuliers.

Le Code de l'Urbanisme liste précisément les SUP affectant l'utilisation du sol (article L480-13). Ces dernières sont classées en quatre grandes catégories :

- Servitudes relatives à la conservation du patrimoine (naturel, culturel et sportif) ;
- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Servitudes relatives à la défense nationale ;
- Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

En application de l'article L.151-43, les SUP doivent être annexées au PLU(I).

C/ LE PLUI DU POLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE

1/ PRESENTATION GENERALE DU POLE TERRITORIALE DE LONGUENESSE

1/ Situation géographique du territoire

Le Pôle Territorial de Longuenesse se situe dans le département du Pas-de-Calais à la limite du département du Nord. Il est bordé au nord par les Communautés de Communes de la Région d'Audruicq et des Hauts de Flandre, à l'est par la Communauté de Communes de Flandre Intérieure et la Communauté d'Agglomération Artois Comm, au sud par les Communautés de Communes du Ternois et du Haut - Pays du Montreuillois et à l'ouest par les Communautés de Communes du Pays de Lumbres et du Pays d'Opale.

Idéalement positionnée entre la Grande-Bretagne, la Belgique et l'Allemagne, l'agglomération de Saint-Omer occupe une place charnière. Situé à 30 minutes du tunnel sous la Manche et de Boulogne-sur-Mer, de Calais et de Dunkerque, l'Agglomération de Saint-Omer est également proche de Lille, la Capitale Régionale, située à 70 km, dont 2/3 par autoroute.

D'un point de vue démographique, l'ancienne agglomération, qui correspond aujourd'hui au sein de la CAPSO au Pôle territorial de Longuenesse, est constituée de 25 communes, représentant près de 71 000 habitants. C'est un espace différencié comprenant un cœur urbain multipolaire regroupant les villes d'Arques, Blendecques, Longuenesse, Saint-Martin-les-Tatinghem et Saint-Omer, une vallée, siège de l'industrie du verre et du papier carton et un secteur rural prédominant. Seules les communes d'Arques, Longuenesse et Saint-Omer dépassent les 10 000 habitants et sept communes comptent moins de 1000 habitants.

D'un point de vue topographique, le relief du territoire est relativement plat au niveau du marais audomarois, mais une différence d'altitude est marquée entre le plateau du Haut-Pays et la Vallée de l'Aa. Ce territoire se caractérise principalement par la forte présence de l'eau, organisée en réseaux de fossés, canaux et Wateringues. Il possède plus de 700 km de voies d'eau et plus de 400 km de berges. Les éléments hydrographiques majeurs sont le fleuve Aa qui traverse de part en part le territoire, le Canal de Neufossé et l'Aa canalisée, la rivière de la Hem, et 170 km de rivières Wateringues.

L'élément constitutif phare qui façonne le paysage audomarois est le marais. Avec ses 3726 hectares, le marais audomarois est l'un des secteurs les plus remarquables du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, qui couvre la majeure partie du territoire de la CASO (exceptées les communes de Campagne-lès-Wardrecques, Wardrecques et Racquinghem). A cet égard, le classement du territoire parmi les 38 Parcs Naturels Régionaux français constitue une reconnaissance nationale et officielle de la qualité de son patrimoine naturel, culturel et paysager.

Pour prendre en compte cette grande diversité, le PLUi a déterminé une organisation du territoire fondée sur 6 entités paysagères :

Dans cette hypothèse, la délimitation du **pôle urbain** s'est appuyée sur des limites physiques. En complément du centre historique de la commune de Saint-Omer, un espace central a été 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 et 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, qui intègre également le quartier de la gare, se caractérise par une continuité très forte du bâti, sans aucune coupure d'urbanisation. Il est complété par des secteurs péri-centraux correspondants aux secteurs résidentiels du pôle urbain situés au-delà de la rocade, du canal de Neufossé et de la voie ferrée. Ces derniers sont délimités par des coupures d'urbanisation de plus de 100 mètres.

L'entité paysagère du **Marais Audomarois** se caractérise par un paysage ouvert face aux fronts urbain et industriel de l'agglomération. Il est encadré au nord et à l'est par des monts et des forêts. Il comprend un habitat traditionnel, constitué de maisons basses, dispersées et accessibles depuis le réseau hydrographique.

L'entité paysagère de la **Vallée de l'Aa** correspond à un 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. La vallée est fortement urbanisée, marquée par une architecture industrielle et ponctuée d'éléments anciens.

L'entité paysagère des **"Plateaux et collines"** offre une grande régularité sur les thèmes paysagers qui la compose. 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. A l'approche du marais, les prairies deviennent plus présentes.

L'entité **"Plaine entre Flandre et Lys"** se compose d'un paysage d'Openfield, caractérisé 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.

Enfin, l'entité de la Vallée de la Hem est très peu artificialisée. Elle 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 ayant tendance à progresser sur les coteaux.

2/ Situation administrative

→ Les étapes de la construction de l'intercommunalité

Dès 1962, sous l'impulsion du milieu économique local et à l'initiative des communes, se crée le District Urbain de Saint-Omer, alors composé de deux communes : Saint-Omer et Longuenesse, avec des compétences portant essentiellement sur le logement et l'assainissement.

Par étapes successives, d'autres communes adhèrent et rejoignent le district : Saint-Martin-au-Laërt en 1965, Arques, Blendecques, Campagne-lès-Wardrecques, Clairmarais, Hallines, Helfaut, Tatinghem et Wizernes en 1966, Salperwick en 1970, Eperlecques, Houille, Moringhem, Mouille, Serques et Tilques en 1972. Avec ses douze communes rurales, la dénomination "urbain" est abandonnée à la même date et devient le "District de la Région de Saint-Omer", jusqu'à sa transformation en Communauté d'Agglomération de Saint-Omer - dite CASO - avec l'accueil de la 19ème commune, celle de Wardrecques en 2001.

Le 1er janvier 2014, six nouvelles communes viennent rejoindre le territoire de la CASO, suite à l'éclatement de la Communauté de Communes de la Région d'Ardres et de la Vallée de la Hem (CCRAVH) : Bayenghem-lès-Eperlecques, Mentque-Nortbécourt, Nordausques, Nort-Leulinghem, Tournehem-sur-Hem et Zouafques. Le périmètre de l'intercommunalité s'élargit, à nouveau, à 26 communes le 1er janvier 2015 avec l'intégration de la commune de Racquinghem. Il est ensuite ramené à 25 communes, avec la fusion en 2016 des communes de Saint-Martin-au-Laërt et de Tatinghem pour créer la Commune nouvelle de Saint-Martin-lez-Tatinghem. La population totale de la CASO a alors atteint approximativement les 71 000 habitants.

Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer (CASO) fait partie intégrante de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO), qui comprend également les Communautés de Communes de la Morinie, du Canton de Fauquembergues et d'Aire-sur-la-Lys. Le nouveau territoire comprend 53 communes, pour environ 105 000 habitants.

→ L'Agence d'Urbanisme et le Pays d'Art et d'Histoire

En parallèle, le territoire est doté depuis 1974 d'une Agence d'Urbanisme, devenu Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Saint-Omer et de la Flandre Intérieure, qui l'accompagne dans l'ingénierie de ses projets. En outre, depuis la candidature en 2013 de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer et de la Communauté de Communes de la Morinie à l'extension du label "Ville d'Art et d'Histoire" -qui avait été décerné en 2009 à la Ville de Saint-Omer- en "Pays d'Art et d'Histoire" sur le périmètre des deux intercommunalités, l'Agence d'urbanisme a structuré et intégré dans son sein un pôle "Pays d'Art et d'Histoire".

Le Pays d'Art et d'Histoire a pour missions principales de valoriser et de promouvoir le patrimoine et la qualité architecturale du territoire, ainsi que d'assurer l'animation et la sensibilisation du public. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le Pays d'Art et d'Histoire a accompagné la CASO dans le repérage et l'inventaire de son patrimoine et a établi des fiches de prescription et de préconisation, en vue d'en favoriser la préservation et de la valorisation.

→ **Les documents d'urbanisme en vigueur**

COMMUNES	DOCUMENT D'URBANISME	DATE APPROBATION
ARQUES	PLU	19/12/03
BAYENGHEM-LES-EPERLECCQUES	Carte communale	17/12/10
BLENDRECQUES	PLU	22/06/10
CAMPAGNE-LES-WARDRECQUES	PLU	17/02/04
CLAIRMARAIS	PLU	19/12/07
EPERLECCQUES	PLU	22/06/10
HALLINES	PLU	11/03/11
HELFAUT	PLU	28/03/13
HOULLE	PLU	20/12/05
LONGUENESSE	PLU	26/06/09
MENTQUE-NORBECOURT	Carte communale	12/06/09
MORINGHEM	PLU	02/12/08
MOULLE	PLU	20/12/05
NORDAUSQUES	RNU	-
NORT-LEULINGHEM	RNU	-
RACQUINGHEM	POS	27/06/91
SAINT-MARTIN-AU-LAERT	PLU	26/06/09
SAINT-OMER	PLU	19/12/07
SALPERWICK	PLU	20/12/05
SERQUES	PLU	20/12/05
TATINGHEM	PLU	04/05/05
TILQUES	PLU	16/12/11
TOURNEHEM-SUR-HEM	PLU	08/10/07
WARDRECQUES	PLU	21/12/06
WIZERNES	PLU	22/06/10
ZOUAFQUES	Carte communale	24/06/05

2/ LE PLUi DU POLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE

1/ A l'origine : l'élaboration d'un PLUi "trois en un"...

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

Avec l'évolution du contexte réglementaire et l'opportunité offerte par les lois Grenelle I et II, l'ex CASO avait souhaité engager le territoire, avec ses acteurs et ses enjeux, dans **l'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme Intercommunal intégrateur, tenant lieu à la fois de de Plan Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacement Urbain (PDU).**

La Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 prévoyait, en effet, que tout Plan Local d'Urbanisme (PLU) élaboré par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) devait comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Si l'établissement public était autorité organisatrice prévue à l'article L.1231-1 du Code des Transports, ce qui en l'espèce, était le cas pour l'ex CASO, il devait également élaborer des OAP tenant lieu de Plan de Déplacement Urbain (PDU).

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) "trois en un" avait donc été prescrit par délibération du Conseil Communautaire de l'ex CASO du 13 avril 2012 sur le territoire des 19 communes qui la composaient alors.

Cette obligation de réalisation d'un PLUi intégrateur n'était toutefois pas calquée sur l'obligation de réaliser un PLH ou un PDU telle que prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ou par le Code des Transports (CT). Par conséquent, certains EPCI avaient l'obligation d'élaborer un PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU, alors même que le CCH ne leur imposait pas cette obligation. Cet état de droit a pu dissuader certains établissements publics de prendre ou d'exercer la compétence en matière de PLU.

Aussi, la loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014 a remédié à cette situation en rendant facultative l'élaboration de PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU. Elle prévoyait notamment des dispositions transitoires pour les procédures de PLUi en cours à la date de sa publication. Les organes délibérants des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) pouvaient ainsi opter pour la poursuite des procédures d'élaboration des PLUi en cours selon les dispositions applicables antérieurement à cette date.

La Communauté d'Agglomération de Saint-Omer avait décidé de poursuivre selon les dispositions applicables antérieurement à mars 2014.

2/ ... contrarié par les conséquences de la mise en œuvre du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale et les élargissements successifs du périmètre de l'intercommunalité

Le 1er janvier 2014, six nouvelles communes sont venues rejoindre le territoire de la CASO, suite à l'éclatement de la Communauté de Communes de la Région d'Ardres et de la Vallée de la Hem. Le Conseil communautaire a alors pris une nouvelle délibération de prescription d'un PLUi tenant lieu de PLH et de PDU à l'échelle des 25 communes de son nouveau territoire.

Une nouvelle délibération le 23 septembre 2015 a permis d'intégrer la commune de Racquingham à la démarche PLUi en cours, élargissant le périmètre du projet à 26 communes. Le nombre de communes concernée par le PLUi a ensuite été ramené à 25 avec la fusion en 2016 des communes de Saint-Martin-au-Laërt et de Tatinghem pour créer la Commune nouvelle de Saint-Martin-lez-Tatinghem.

Mais la création en janvier 2017 de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO), issue de la fusion des Communautés de Communes de Fauquembergues, du Pays d'Aire et de la Morinie, a impliqué que le PLH et le PDU soient élaborés de manière à couvrir l'ensemble du territoire du nouvel EPCI.

Le PLUi de l'ex CASO, rebaptisé depuis PLUi du "Pôle Territorial de Longuenesse", qui ne porte que sur 25 communes de la CAPSO, ne peut donc plus valoir ni PLH ni PDU.

L'élaboration d'un PLH à l'échelle de la CAPSO a donc été prescrit par délibération du Conseil communautaire du 13 décembre 2017. La prescription d'un Plan de Déplacement Urbain étant, quant à elle, programmée pour la fin de l'année 2018.