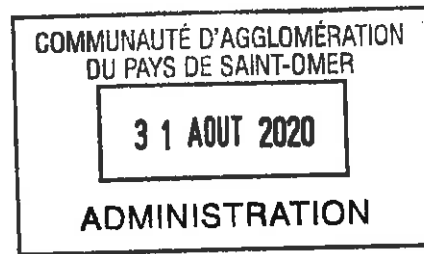




Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale

Une autre vie s'invente ici



Monsieur Joël DUQUESNOY

Président

Communauté d'Agglomération du pays de Saint-Omer

2, rue Albert Camus – CS 20079

62968 LONGUENESSE CEDEX

Nos réf :
NR/VE-2020-126

Le Wast, le 20 Aout 2020

Objet : Avis sur le projet de modification du PLUi du pôle territorial de Longuenesse

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la notification aux Personnes Publiques Associées, vous nous avez sollicités afin d'émettre un avis sur votre projet de modification du PLUi du pôle territorial de Longuenesse, et je vous en remercie.

Le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale s'est investi dès le début dans l'élaboration de votre PLUi dans le souci de contribuer à la définition d'un projet de territoire prenant pleinement en compte les richesses patrimoniales et intégrant les orientations de la charte du Parc naturel régional.

Le projet de modification proposé doit continuer à marquer ces objectifs.

Par conséquent, le syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional émet un avis favorable assorti de réserves et sollicite la prise en compte des remarques mises en annexe du présent courrier.

L'équipe technique du Parc naturel régional se tient à votre disposition pour vous accompagner dans les dernières étapes de votre démarche.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Par délégation,
Le Président par Intérim,
Anthony JOUVENEL

Annexe : Remarques du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale sur le projet de modification du PLUi du pôle territorial de Longuenesse

Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale • Manoir du Huisbois BP 22 62142 Le Wast • Tél: 03 21 87 90 90
info@parc-opale.fr • www.parc-opale.fr • facebook : Parc Opale



Alpilles, Ardennes, Auvergne, Azerois, Balns des Vosges, Bâchaies Provençales, Doléris de la Seine Normande, Franche, Erière, Castagne, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Charentais, Corse, Forêt d'Orléans, Gâtines Françaises, Gâtines du Maine, Grand Océan, Guyane, Haut-Maine, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Charente, Landes de Gascogne, Livarot-Forest, Lorraine, Massif Jura, Massif de la Vézère, Massif du Cotentin et du Bocq, Marais Poitevins, Massif de la Vézère, Massif des Vosges, Massif du Limousin, Massif de la Forêt, Massif d'Artois, Massif de la Méditerranée, Normandie-Maine, Oise-Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Plateau de l'Artois, Pyrénées Alsaciennes, Pyrénées Catalanes, Quercy, Saône-Escaut, Vendée, Vézère, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord

Remarques du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale sur le projet de révision allégée du PLUi du pôle territorial de Longuenesse

De manière synthétique, les dispositions concernant l'urbanisme présentes dans la charte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale visent à :

- Allier qualité de vie, optimisation du gisement foncier et renouvellement urbain
- Concilier activités économiques et préservation de l'environnement
- Connaître, préserver et prendre en compte la biodiversité dans la planification
- Mettre le paysage au cœur du projet de développement des territoires
- Sauvegarder le patrimoine bâti tout en permettant sa valorisation et son adaptation aux techniques d'écoconstruction
- Faciliter et structurer le développement d'une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle
- Connaître, préserver et prendre en compte la biodiversité dans la planification

Les modifications du règlement graphique

- Suppression de l'emplacement réservé n°22 sur la commune de Longuenesse

Pas de remarque

- Suppression de l'emplacement réservé n°24 sur la commune de Longuenesse

Pas de remarque

- Modification du zonage de la base nautique sur la commune d'Arques

Le zonage prend judicieusement en compte les délimitations physiques créées par les infrastructures de transport. Une réflexion globale pourra donc plus facilement être menée.

Le site sur lequel le projet de zone UL va s'implanter s'insère dans un cadre verdoyant et bucolique qui vient compléter le paysage harmonieux dessiné par les chemins de halage et le canal.

Le règlement de la zone UL souligne l'importance d'intégrer le projet à son environnement architectural et paysager mais ne pousse pas le porteur de projet à aller au-delà de ces préconisations. Par exemple indiquer que le projet devra intégrer 1 arbre/100m² d'aire de stationnement et d'évolution doit être un minimum.

Remarque PNR : Lorsque le porteur de projet sera connu, [le service instructeur sera invité à solliciter le Parc en amont pour accompagner le porteur de projet](#) afin qu'il aille au-delà des minima et puisse avoir un effet positif direct et participer au confortement de la trame verte locale support de biodiversité.

Les modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modification de l'OAP du site 4 à Longuenesse

Pas de remarque concernant la proposition de modification.

Remarque PNR :

La densité minimale proposée étant peu élevée (17 lgt/ha contre 30lgt/ha préconisé par le Parc), elle laisse place à des espaces libres importants. S'ils sont aménagés comme l'indique l'OAP le projet s'intégrera à son environnement.

Pour s'en assurer il peut être précisé que la limite entre 2 parcelles doit privilégier la plantation d'une haie mixte d'essences locales d'une largeur de 2 mètres.

L'orientation bioclimatique pourrait concourir à la qualité du projet et s'inscrire au sein de cette OAP.

- Modification de l'OAP du site 5 à Longuenesse

Pas de remarque concernant la proposition de modification.

Remarque PNR :

En diminuant la part réservée aux personnes âgées, les espaces ouverts auront des **pratiques légèrement modifiées.**

Il faudra notamment s'attacher à intégrer les grands logements à proximité du parking paysager pour faciliter les circulations.

Enfin, pour les haies assurant une transition entre une parcelle et une voie ou une liaison douce, la plantation d'une haie mixte d'essences locales d'une largeur de 3 mètres est souhaitable.

- Modification de l'OAP de la zone d'activités de Zouafques

Cette modification pourrait avoir comme conséquence la création d'un bloc massif et unique qui n'assurerait pas son rôle d'interface avec l'espace agricole, les éléments naturels et bâtis environnants.

Son positionnement en contrebas des axes routiers qui délimitent cette parcelle accentue la nécessité **d'encadrer la qualité architecturale du bâti.**

Le traitement des franges « de manière paysagère » ne suffira pas à lui seul à intégrer le futur bâti au paysage.

Il conviendrait donc de préciser davantage la qualité des constructions (effets d'horizontalités, volumes simples, nuancier de couleurs harmonieuses avec l'environnement, percées visuelles, traitement des toitures, orientation bioclimatique,...).

Les espaces vides devront également proposer des aménagements paysagers de qualité qui viendront conforter la trame verte locale support de biodiversité pour ne pas se limiter au traitement des franges.

Les modifications du règlement écrit

- Pour toutes les zones :

art.11 :

2-façade

Afin d'encourager les améliorations et ne pas se limiter à un existant qui peut être médiocre, il serait judicieux de permettre les remplacements de matériau identique EGALEMENT avec un matériau différent s'il apporte une meilleure intégration du projet dans son environnement

4-Toiture

Les extensions étant une construction pouvant impacter considérablement le bâti initial, et considérant que les annexes peuvent défigurer la cohérence architecturale si elles ne sont pas qualitativement construites, le Parc propose de ne pas autoriser les couvertures en tôle pour les extensions et d'indiquer que les annexes devront adopter une finition technique qui respecte la cohérence architecturale de l'ensemble du bâti proche

5- Clôture

Pour l'ensemble des zones, les clôtures méritent d'être uniquement végétales afin de participer au maillage écologique du territoire et la circulation de la petite faune. Le Parc salue d'ailleurs le souci du règlement de les favoriser. Cependant il laisse parfois encore trop la possibilité d'y déroger notamment en zone N.

Hormis les secteurs UA voire UB et afin de répondre davantage aux exigences environnementales souhaitées par le territoire tout en respectant les besoins individuels, il pourrait être indiqué que les clôtures pleines sont autorisées uniquement à proximité immédiates des terrasses sans dépasser les 2 m. Pour les autres types de clôtures, elles devront prioritairement être constituées de haies vives d'essences locales pouvant être doublée, si besoin, par des dispositifs à claire-voie artificiel si le contexte architectural environnant proche l'exige. Pour favoriser le doublement végétal, ces clôtures à claire-voie devraient limiter leur hauteur à 1.50m.

Concernant les murs bahuts ils ne devraient être autorisés que si le contexte architectural environnant proche l'exige et interdit en zone N.

Afin de permettre l'amélioration de l'existant si celui-ci ne contribue pas à améliorer le cadre de vie, il faudrait indiquer que les réfections des clôtures existantes peuvent également se faire avec un matériau différent s'il apporte une meilleure intégration du projet dans son environnement.

- **Zones U :**

Afin d'améliorer le cadre de vie dans le temps du PLUi, la section 1 « Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols » pourrait intégrer le paragraphe suivant :

Proposition PNR « Le territoire est également concerné par un phénomène de microclimat urbain engendrant des îlots de chaleurs. Il est recommandé de réaliser des îlots de fraîcheur afin d'améliorer le cadre de vie et le confort des usagers. En termes d'aménagements cela se traduit par la plantation de bosquets, d'arbres à grand port, de plantations le long des bâtiments et au bord des voiries et une diminution de l'imperméabilité des sols lorsque cela est possible. »

- **Zone A et N**

Art1 :

Modification demandée : « 1 – *Les affouillements et exhaussements du sol si ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés,* »

Avis PNR : Pour que l'implantation des bâtiments respecte les courbes de niveau du terrain naturel, le Parc propose les modifications suivantes « 1 – Les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés doivent rechercher des implantations évitant le plus possible les affouillements et exhaussements du sol. Ils seront autorisés s'ils sont indispensables. »

- **Zone N :**

Cette zone doit être **traitée différemment des autres zones**. Sa vocation de préservation des sites naturels et paysagers particuliers mérite que le règlement soit **plus engageant**. C'est pourquoi le Parc propose d'ajouter les modifications suivantes :

Art. N2 :

Texte initial : « 6– Les huttes de chasse, tonnes, gabions, hutteaux ou autres postes fixes régulièrement édifiés pourront être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de déplacement, conformément à la réglementation en vigueur. »

Proposition PNR : « 6– Les huttes de chasse, tonnes, gabions, hutteaux ou autres postes fixes régulièrement édifiés pourront être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de déplacement, conformément à la réglementation en vigueur et dans la mesure où ils s'intègrent toujours à l'environnement et n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site. »

ARTICLE N 3 // II – Voirie

Texte initial : « La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. »

Proposition PNR : « La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Son aménagement devra rechercher la mutualisation des circulations et des accès.»

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX // II – ASSAINISSEMENT // Eaux pluviales

Texte initial : « La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.»

Proposition PNR : « La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée recherchée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être conçus pour favoriser tels qu'ils garantissent l'écoulement et le traitement des eaux pluviales prioritairement par rétention, ou infiltration à la parcelle dans le réseau collecteur. selon des dispositifs appropriés et

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent. Le rejet dans le réseau collecteur doit être le dernier recours. ~~la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.~~»

En conclusion, le syndicat mixte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale émet un **avis favorable assorti de réserves et demande la prise en compte a minima des remarques ainsi formulées.**