



## **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) Du Pôle Territorial de Longuenesse**

**PROJET DE MODIFICATION 2 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

**Notice explicative**



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CAPSO le 24 Juin 2019 et est opposable depuis le 12 Septembre 2019.

Par délibération en date du 17 Décembre 2019, complétée par une délibération en date du 5 Mars 2020, le Conseil Communautaire de la CAPSO a prescrit une procédure de modification du PLUI.

## **I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION**

### **A. Rappel de la procédure**

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier le règlement écrit ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

### **B. Objet de la modification**

Depuis l'approbation du PLUi de nouveaux projets sont apparus sur le territoire, d'autres ont évolué et nécessitent ainsi une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La procédure de modification du PLUi concerne ainsi :

- La modification du règlement graphique,
- La modification de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- La modification du règlement écrit.

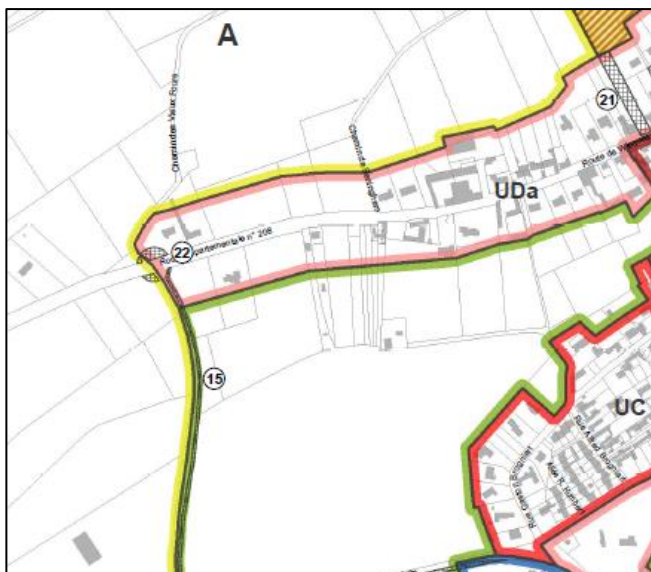
## II. DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

### A. Modifications du règlement graphique

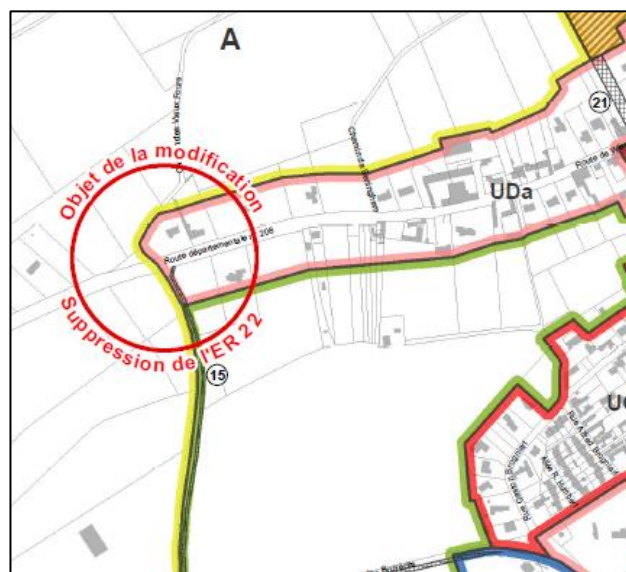
#### Suppression de l'emplacement réservé n°22 sur la commune de Longuenesse

Par courrier en date du 28 Octobre 2018, la CAPSO a été sollicitée par la ville de Longuenesse afin de supprimer l'emplacement réservé n°22, prévu pour la création d'un giratoire au niveau de la route de Wisques.

Ce projet n'étant plus d'actualité, la commune demande sa suppression.



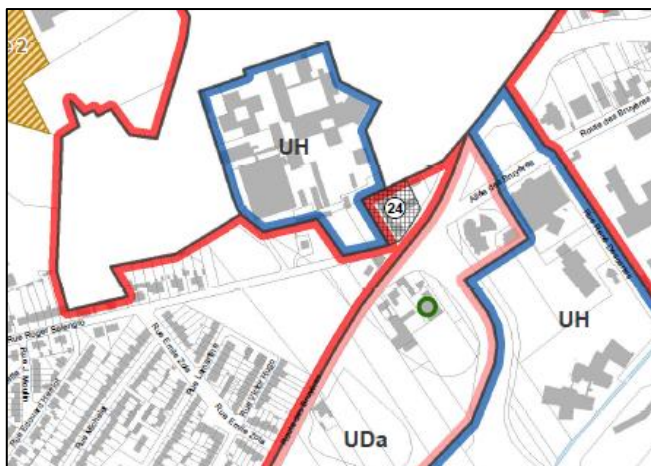
Extrait du plan de zonage avant modification



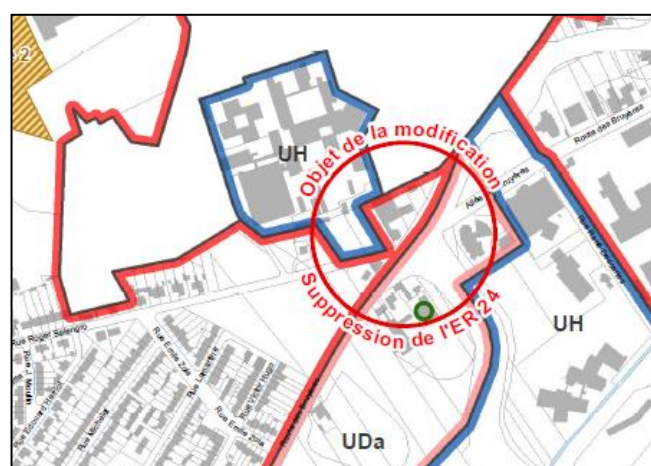
Extrait du plan de zonage après modification

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

Un emplacement réservé n°24 est inscrit au PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse, parcelles AL58, 118 et 120 pour permettre la création de stationnements au bénéfice de la CAPSO. Or, un permis de construire a été accordé sur cette parcelle au bénéfice de la SCI du Lycée, avant l'approbation du PLUi, pour la création de cellules commerciales. Désormais Enedis souhaite y implanter un poste de transformation électrique, mais se trouve contraint par la présence de l'emplacement réservé. La création de stationnements sur ces parcelles étant devenue impossible, il convient de supprimer l'emplacement réservé n°24.



Extrait du plan de zonage avant modification

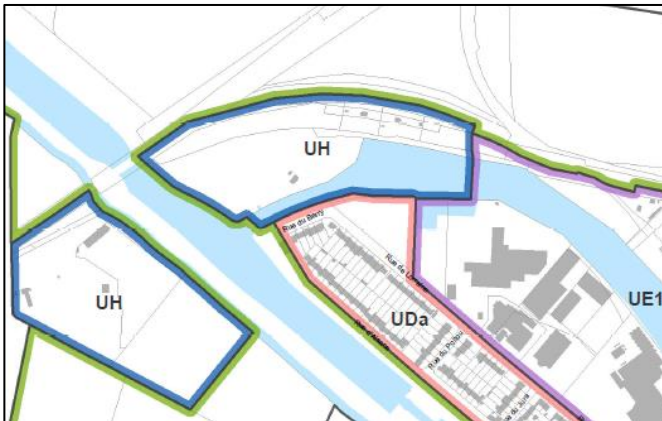


Extrait du plan de zonage après modification

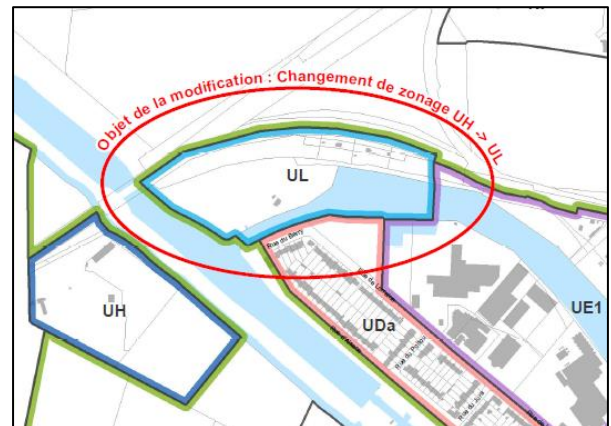
## Modification du zonage de la base nautique sur la commune d'Arques

Par courrier en date du 26 Novembre 2019, la CAPSO a été sollicitée par la ville d'Arques afin de modifier le plan de zonage du PLUi sur le site de la base nautique d'Arques. Ce secteur est en effet actuellement classé en zone urbaine à vocation d'équipements, zone UH. Or, la commune souhaite promouvoir cet équipement en base de loisirs et y proposer des hébergements insolites afin de diversifier l'offre en matière touristique.

Le projet nécessite donc un classement de ce secteur à vocation de loisirs afin de permettre la réalisation de ce projet.



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

## Servitude de taille des logements

Afin de réguler le phénomène de divisions d'immeubles dans le centre de Saint-Omer, une servitude de taille de logements a été inscrite au zonage du PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse (article L.151-14 du code de l'Urbanisme).

Le secteur concerné par cette servitude correspond au périmètre du Site Patrimonial Remarquable, déduction faite du secteur ANRU et du quartier de la Gare.

Cette servitude impose la réalisation, au sein d'un programme de logements :

- En zone UA, de 50% de logements de plus de 50m<sup>2</sup>
- En zone UAa, de 60% de logements de plus de 50 m<sup>2</sup>.

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,
- ...

Ces précisions seront apportées dans le dossier de PLUi concernant les opérations concernées par cette servitude. Ainsi la légende du plan de zonage de Saint-Omer sera complété ainsi que la page 115 de la partie 7 du rapport de présentation, qui traite du projet de territoire.

## **B. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### Modification de l'OAP du site 4 à Longuenesse

Par courrier en date du 28 Octobre 2018, la CAPSO a été sollicitée par la ville de Longuenesse afin de modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du site 4 situé au niveau de la rue des Chartreux, d'une superficie de 0,9 hectares.

L'OAP réalisée sur ce secteur dans le cadre du PLUI impose en effet la réalisation d'un minimum de 16 logements pour personnes âgées sur le site. Or, aujourd'hui la commune souhaite la réalisation d'une opération de logements mixte.

La programmation prévue dans l'OAP doit donc être modifiée.

Ainsi le projet de modification a pour objectif de limiter à 25% minimum le nombre de logements pour personnes âgées imposé sur ce secteur.

### Modification de l'OAP du site 5 à Longuenesse

Par courrier en date du 28 Octobre 2018, la CAPSO a été sollicitée par la ville de Longuenesse afin de modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du site 5, accessible depuis la rue du Président Allende et d'une superficie de 2,6 hectares.

L'OAP réalisée sur le site, dans le cadre du PLUI, prévoit la réalisation de logements à destination des personnes âgées, notamment sous la forme de bégainage, avec la réalisation d'un minimum de 65 logements.

Or, aujourd'hui la commune souhaite la réalisation d'une opération de logements mixte sur le site.

La programmation prévue dans l'OAP doit ainsi être modifiée.

Ainsi le projet de modification a pour objectif de limiter à 50% minimum le nombre de logements pour personnes âgées imposé sur ce secteur.

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

Dans le cadre du développement économique de son territoire, la CAPSO a prévu d'aménager un parc d'activités sur le territoire de la commune de Zouafques, par délibération en date du 11 décembre 2014.

Le parc d'activités « la Porte de la Hem » occupe une superficie d'environ 17,30 hectares. Il est repris en zone 1AUe au PLUI du Pôle Territorial de Longuenesse.

Dans le cadre du PLUI, une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur cette zone. Celle-ci découle des études qui avaient été réalisées il y a quelques années pour l'aménagement de la zone (étude d'impact, étude loi Barnier). Or, il s'avère que le projet doit aujourd'hui évoluer puisqu'une entreprise de logistique devrait s'implanter sur la zone et occuper tout le site.

L'orientation d'aménagement qui prévoyait l'aménagement interne de la zone pour permettre l'accueil de plusieurs entreprises doit donc aujourd'hui être modifiée.

Ce nouveau projet reste compatible avec les conclusions de l'étude Loi Barnier qui a été réalisée sur la zone du fait du passage de l'A26 et de la RD943.



### **C. Modifications du règlement écrit**

L'application du PLUi et notamment du règlement écrit depuis le 12 Septembre 2019 a mis en évidence quelques erreurs matérielles dans sa rédaction qu'il convient de rectifier.

De plus, certaines dispositions sont apparues trop contraignantes ou mal rédigées, ce qui engendre un nombre important de refus de permis de construire ou de déclarations préalables. Il est donc nécessaire de revoir certaines de ces dispositions.

Ces modifications ainsi que leurs justifications sont précisées dans le tableau ci-après.