



Avis du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale – Projet de révision allégée n°4 du PLUI du Pôle Territorial de Longuenesse sur la commune d'Eperlecques

Suite à la délibération du conseil communautaire du 30 juin 2021, la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer a arrêté le projet de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Eperlecques en date du 16 décembre 2021.

En application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le Syndicat mixte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale est sollicité pour émettre un avis sur l'arrêt de projet au titre des personnes publiques associées.

Celles-ci sont invitées à exprimer leur avis dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées prévues le 22 février 2022. Le compte rendu de la réunion reprenant l'ensemble des avis est joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de révision allégée N°4

Le projet concerne la modification de zonage de la parcelle AB48, située sur la commune d'Eperlecques. Il est motivé par une sollicitation privée, dans la perspective d'un projet d'implantation d'une activité tertiaire susceptible d'accueillir sur site jusqu'à 5 créations de poste.

La parcelle AB48 est située sur deux zonages :

- Sur la partie limitrophe de la rue de Westrove, elle est reprise pour 2209m² dans une zone UDb élargie (zone urbaine mixte en faible densité, identifiant les extensions urbaines récentes sur les communes des entités paysagères). Une construction est déjà existante sur cette partie.
- Le reste de la parcelle est repris en zone A du PLUI (8309 m²)

Le projet envisage la création d'une zone UE de 1703 m² insérée dans la zone UDb et implantée entre le bâti existant de la parcelle AB48 et la parcelle voisine AB60 qui accueille une construction à vocation d'habitation.

La zone UE de 1703m² serait créé à partir de 949 m² soustrait à la zone A et 754 m² soustrait à la zone UDb.

Avis du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale

Le Syndicat mixte du 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.

Au vu des modifications envisagées, le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale émet un avis favorable assorti des remarques et points de vigilance suivants :

La vocation générale du secteur d'implantation de la parcelle présente une alternance de zones A et UDb. Cela confère au secteur une identité spécifique et une homogénéité des constructions implantées.

La création d'une zone UE modifie la vocation et est associée à des possibilités réglementaires différentes pouvant avoir un impact sur la qualité paysagère et affecter le cadre de vie des riverains.

Ainsi, les possibilités ouvertes au niveau de la hauteur du bâtiment sont moins restrictives qu'en zone UDb (jusque 15 m de hauteur en zone UE contre 12 m en zone UDb)

L'attention associée à la qualité des bâtiments d'activité définie en zone UDb « unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage » n'a pas d'équivalent en zone UE.

Une attention particulière devra être portée aux caractéristiques du projet de construction pour que son impact n'affecte pas la qualité paysagère du secteur et le cadre de vie des riverains.

Le projet prévoit la consommation de 949 m² de zone agricole dans une perspective d'artificialisation. Il appartient aux collectivités d'aborder la problématique du grignotage des terres à vocation agricole avec d'autant plus de vigilance qu'elles sont vouées à artificialisation. A ce niveau l'application de la séquence Eviter Réduire Compenser permettrait d'anticiper de nouvelles habitudes dans la gestion économe de l'espace. Dans le cas présent, une compensation mériterait d'être envisagée.