



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

**PROJET DE REVISION ALLEGEE 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 2020, le Conseil Communautaire de la CAPSO a prescrit une procédure de révision allégée du PLUI.

I. PRESENTATION DE LA REVISION

A. Rappel de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de révision dite "allégée" pour la distinguer de la révision Générale lorsque la commune envisage de :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 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 nuisances.

B. Objet de la révision

La CAPSO souhaite réaliser une extension de la zone d'activités du Fond Squin située sur la commune de Saint Martin-lez-Tatinghem. Les terrains pressentis pour cette extension sont situés au Nord-Ouest du territoire communal et sont délimités à l'Est par la RD 943 (prolongement de la rocade vers Calais), à l'Ouest par la rue de Calais, le bowling et le karting, et au Sud par la zone d'activités du Fond Squin et la rue de la rocade. Ces parcelles se placent dans la continuité de la zone d'activités du Fond Squin déjà existante.

Cette opportunité de création d'une zone d'activités vient en extension de celles déjà existantes (zones A et B du Fond Squin notamment).

Au regard de sa position stratégique en entrée nord du pôle urbain, ce secteur d'environ 19,4 ha est voué à l'accueil d'activités économiques et d'entreprises locales soucieuses de s'y implanter ou de s'y développer.

L'aménagement du parc d'activités se réalisera, sous la responsabilité de la CAPSO, suivant la procédure de Zone d'Aménagement Concerté prévue aux articles L. 311 et suivants du code de l'urbanisme. La procédure de ZAC est réalisée en parallèle de la procédure de révision allégée du PLUI.

Aujourd'hui, ces parcelles font l'objet d'un classement en zone 2AU au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse approuvé le 24 Juin 2019 et ne peuvent donc être urbanisées puisque l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est conditionnée à la mise en place d'une procédure d'évolution du PLUi. Ainsi, afin de permettre ce projet d'extension, il est donc nécessaire de modifier le plan de zonage du PLUi sur ce secteur et de reprendre les parcelles concernées en zone 1AUe2.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et la création de la ZAC se justifient par le manque de disponibilités foncières à vocation économique sur son territoire.

CAPSO : le défi du foncier économique à l'heure de la sobriété foncière

Le phénomène de raréfaction du foncier économique constaté à l'échelle nationale touche le territoire de la CAPSO, de manière d'autant plus aigüe que le territoire de la CAPSO n'a d'ores et déjà quasiment plus de foncier disponible à proposer.

Situation de la CAPSO en 2023

Au début des années 2010, la consommation annuelle en matière de foncier à vocation économique était d'environ 18ha/an (au niveau de l'ex-CASO). Cette consommation significative a été liée à la nécessité de compenser les restructurations successives d'ARC.

Depuis, le rythme s'est progressivement infléchi (moyenne de 10ha/an). Parmi les raisons observées, le foncier à vocation économique se raréfie, et des événements conjoncturels ont certainement impacté les projets de développement des porteurs de projet (ex : COVID en 2020) :

Année	Surface commercialisée (ha)
2018	8,9
2019	1,6
2020	3
2021	26,5
2022	6,5
2023	4,7 (prévisionnel)

Au 15 mai 2024, en tenant compte des réservations/options (qui généreront des cessions en 2024), le foncier disponible au sein des parcs d'activités CAPSO est le suivant :

Parcs d'activités	Foncier disponible (ha)
Arques/CLW – PMAa Ilot Nord	0
Arques/CLW – PMAa centrale	0
Arques/CLW – PMAa Sud	7,6
Arques - Champ de la Croix	0
Saint-Martin-au-Laert – Le Long jardin	1,3
Saint-Martin-au-Laert – Fond squin Extension	0 (ZAC en cours d'études – potentiel de 20ha)
Wizernes – Le grand chemin	0,8
Racquinghem – la Belle Croix	0
Ecques/St-Augustin – Escardalles phase 1	0,4
Ecques/St-Augustin – Escardalles phase 2	0
Aire-sur-la-Lys – Parc Saint-Martin	0
Aire-sur-la-Lys – Parc Saint-Martin extension	0 (ZAC études à lancer – potentiel de 25ha)
Fauquembergues – Pré maréchal	0,5
Fauquembergues – Pré maréchal extension	0 (terrains à aménager – potentiel de 4ha)
Eperlecques – Le Muguet	1,3
Zouafques – Porte de la Hem	0
Total	11,9ha

Cette offre résiduelle et morcelée de 11.9ha positionne clairement la CAPSO dans une position de carence à très court terme, et fragilise l'attractivité territoriale et le tissu économique local.

Cette situation est inquiétante à plusieurs titres :

- Elle sera durable tant que les documents d'urbanisme ne permettront pas le déploiement de nouvelles propositions foncières à vocation économique. L'élaboration

d'un PLUi-D à l'échelle communautaire constitue une réponse, mais cette démarche s'inscrit désormais dans la dynamique du ZAN. Avec une approbation du PLUi-D CAPSO prévue en 2026, la mise sur le marché de ces futurs parcs d'activités n'interviendra pas avant 2029,

- L'aménagement de plusieurs parcs d'activités, inscrits aux documents d'urbanisme, sont en cours d'études, mais leur réalisation ne sera pas effective en 2024, et l'offre sera limitée.
- Cette carence peut potentiellement fragiliser le tissu économique local, industriel et local, dans la mesure où la CAPSO n'est plus en capacité de proposer de solutions aux entreprises endogènes pour leurs besoins de développement.
- L'absence de friches sur le territoire ne nous permet pas non plus de mobiliser du foncier rapidement pour répondre à la demande des investisseurs.

En parallèle, et dans le cadre du ZAN, le futur PLUi comportera, in fine, un schéma d'aménagement économique comportant un volet foncier garantissant une offre minimale sur le moyen terme.

De manière concomitante, la mise en place d'outils fonciers devra permettre la mobilisation des espaces identifiés pour optimiser les délais de réalisation des parcs d'activités.

Le recyclage du foncier en zone d'activités va également devenir une priorité avec le ZAN. Cela implique :

- La définition des secteurs prioritaires d'intervention : ZAIC, ZAE... avec analyse de « dureté » foncière (la requalification permettra-t-elle de libérer du foncier ?)
- Une enveloppe financière annuelle dédiée à la requalification des parcs d'activités, dont l'usage reste à définir (acquisition, démolition, travaux, renaturation...),
- Une veille foncière active : DIA, rencontre avec les entreprises...

Le parc d'activités du Fond Squin, prévu de longue date, répond à de réelles attentes d'entreprises. Ces entreprises ont des stratégies de développement qui répondent à des besoins de croissance et à des créations d'emplois.

Celui-ci est déjà précommercialisé (entreprises de logistiques et de services) dans son intégralité et devra permettre la création a minima d'environ 250 emplois.

Ce parc d'activités s'inscrit dans le développement économique du territoire par le potentiel de croissance susceptible d'être apporté aux entreprises en réponse à leurs besoins. L'ensemble des réseaux est suffisant pour les entreprises susceptibles de s'y implanter.

Des études de faisabilité technique et préalables ont été lancées afin permettre l'extension de cette zone. A ce titre, un dossier Loi sur l'eau ainsi qu'une évaluation environnementale du projet ont été réalisées.

Le périmètre impacte majoritairement des terrains à usage agricole, ainsi qu'un bien bâti à usage d'activités, et les accotements de terrain en nature d'espace verts et parking.

Ce secteur de développement est concerné par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'« *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à*

grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Une étude Loi Barnier a donc été réalisée dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLUi afin de réfléchir aux aménagements de la zone et de veiller à la bonne intégration paysagère et architecturale des bâtiments.

I. II. DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

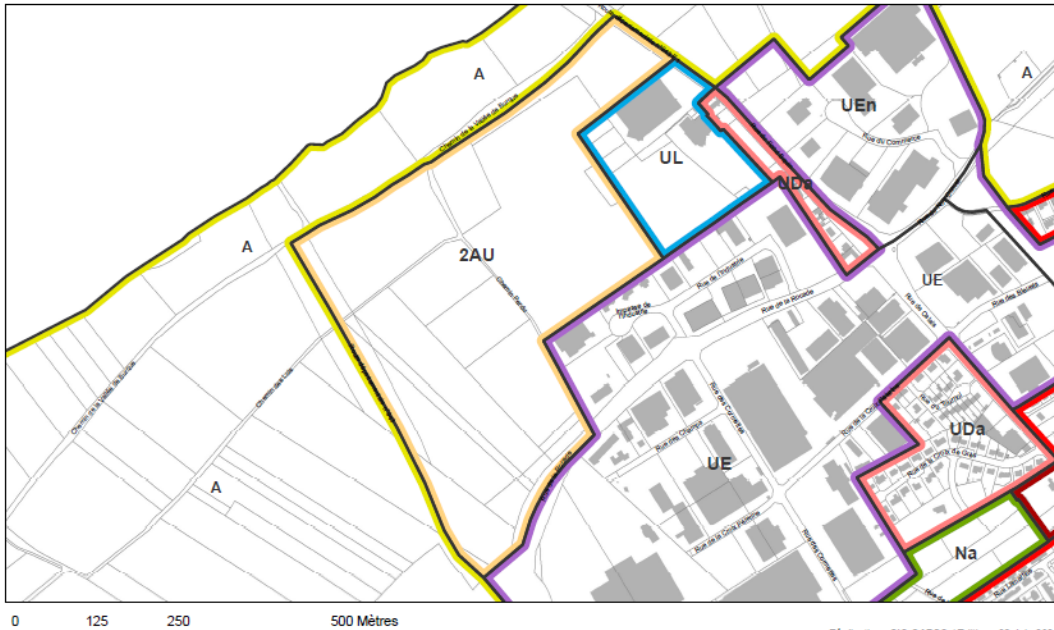
A. Modifications du règlement graphique

Le projet d'extension de la zone d'activités du Fond Squin fait aujourd'hui l'objet d'un classement en zone 2AU au PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse. La procédure de révision allégée a pour objectif de reprendre ce secteur en zone 1AUe2.

PLUI DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE
Commune de SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM



Projet de révision allégée n°2 : extrait du plan A, avant la révision



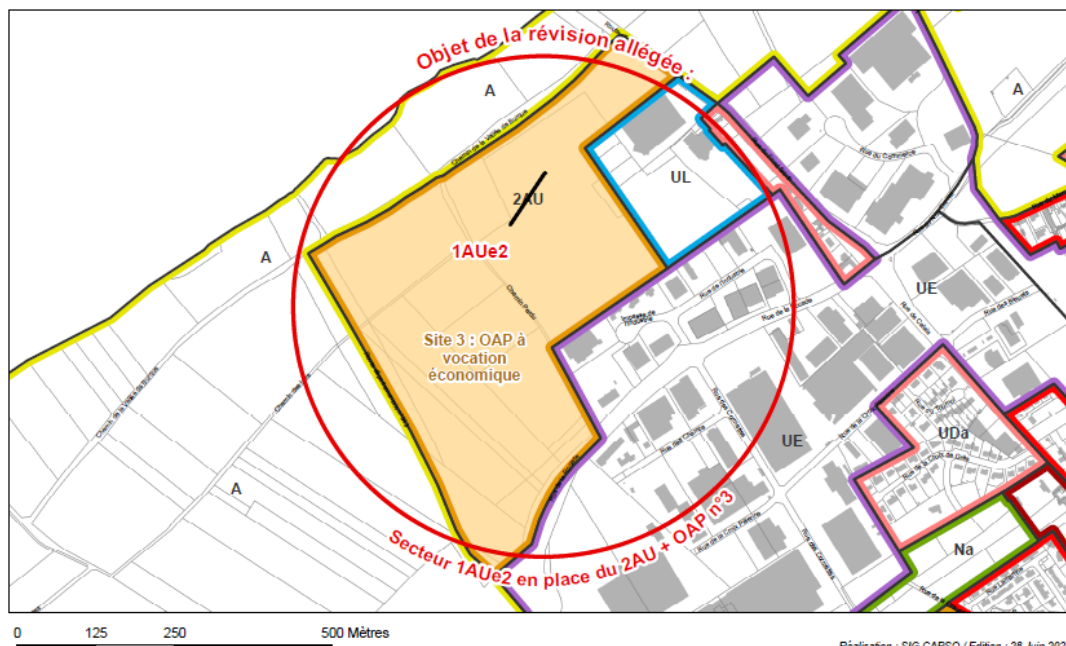
Réalisation : SIG CAPSO / Edition : 28 Juin 2021

Extrait du plan de zonage pour la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem avant la révision allégée du PLUi

PLUI DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE
Commune de SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM



Projet de révision allégée n°2 : extrait du plan A, après la révision



Réalisation : SIG CAPSO / Edition : 28 Juin 2021

Extrait du plan de zonage pour la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem après la révision allégée du PLUi

B. Modification du Rapport de présentation – Projet de territoire

Au regard des modifications apportées au règlement graphique, les extraits de celui-ci seront modifiés dans le Rapport de présentation – Projet de territoire page 140.

C. Orientation d'Aménagement et de Programmation

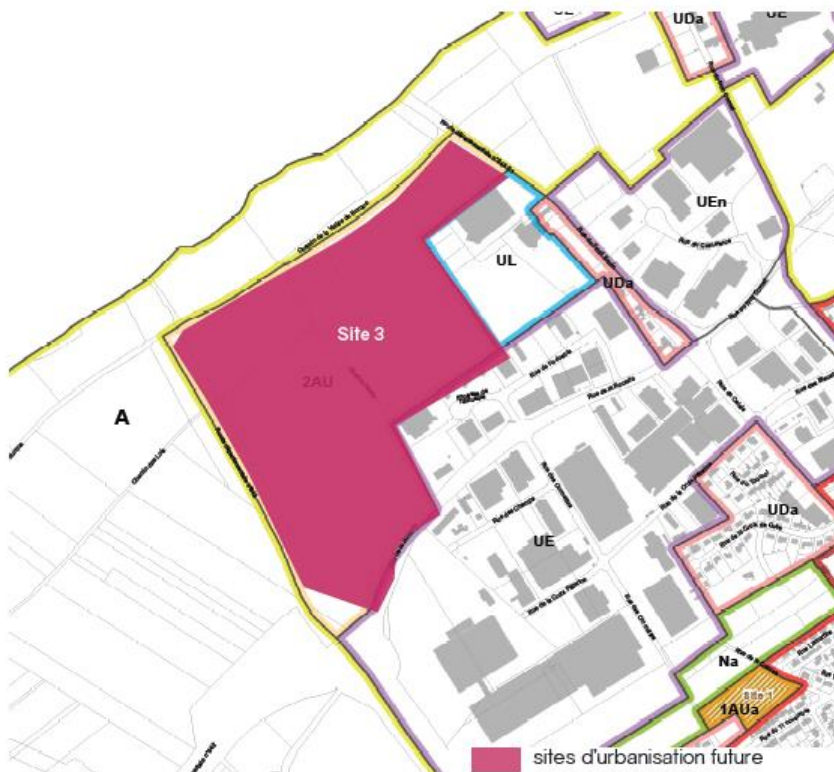
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée suite aux études de faisabilité qui ont été réalisées sur la zone.

Cette OAP vise à permettre une bonne intégration de cette opération notamment par :

- Une desserte permettant d'assurer le lien avec la zone d'activités existante
- La réalisation ou le renforcement de bandes boisées le long des RD943 et 943E1 et le long de la limite Nord (chemin de la vallée de la Burque)
- Le traitement paysager des limites de l'opération
- Un traitement végétal des espaces libres et voiries
- Une prise en compte de la topographie du site
- Une attention particulière aux gabarits de construction et à l'homogénéité des matériaux utilisés

SECTEUR CENTRAL SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM COMMUNE DELEGUÉE DE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : Site 3 : ZB 149, ZB 54, ZB 21, ZB 186 et ZB 154 ; ZE 48, ZE 46, ZE 44, ZE 23, ZE 22, ZE 21, ZE 17, ZE 42.
Parcelles nommées «LE FOND SQUIN»

SUPERFICIE : Site 3 : environ 19,3 ha

VUE SUR LA PARCELLE



Vue sur le site 3 et la Rocade depuis la zone existante (McDonald's)



Vue sur le site 3

SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT

DIAGNOSTIC



LÉGENDE COMMENTÉE :

Le site 3 se situe dans le prolongement d'une zone économique existante : la ZA du Fond Squin B. Elle se situe en entrée d'agglomération et est limitrophe à deux autres zones : la ZA du Fond Squin A et la ZAC du Noir Cornet. Elle est à dominante commerciale.

Quelques enseignes à vocation de loisirs dont Planet Karting sont également implantées à proximité, sur la frange nord/est.

La zone est bordée par plusieurs axes structurants dont la D943, D943E1 et la rue de la Rocade. Elle n'est pas desservie par le réseau urbain MOUVEO.

Le site est actuellement occupé par des parcelles agricoles. Des alignements de haies et d'arbres ainsi que des talus bordent le site.

La topographie est relativement importante du nord vers le sud avec un dénivelé de plusieurs mètres.



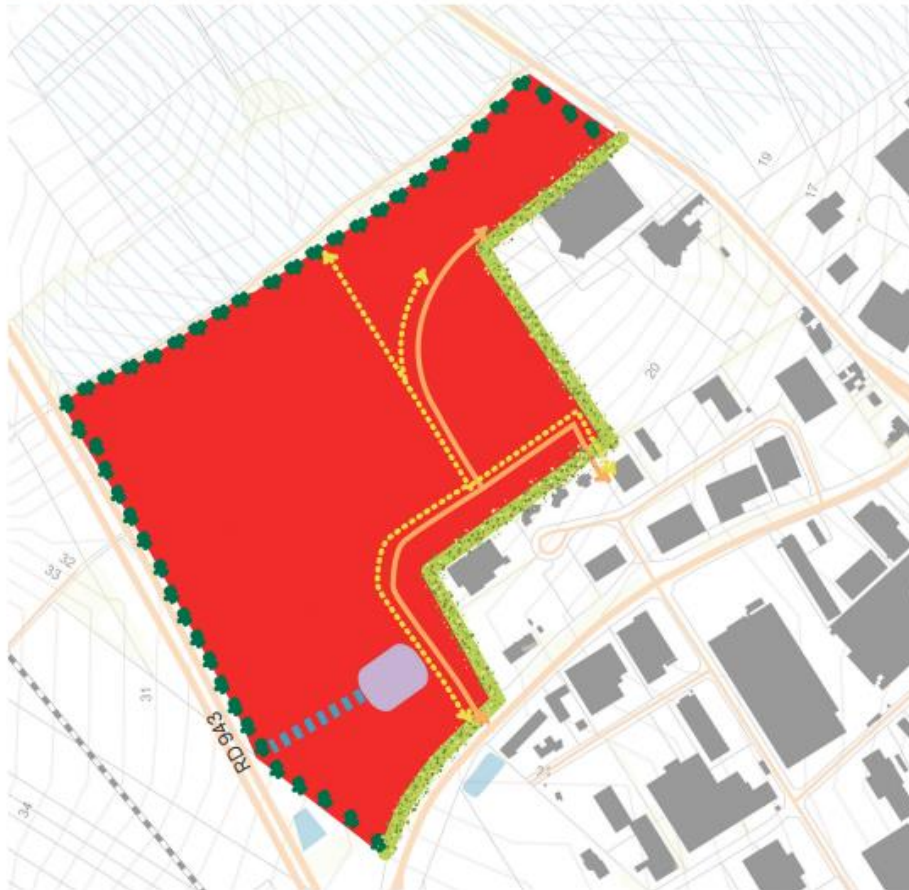
Vue sur le site 3, vers Planet Karting

SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 3 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation économique
- Espace de stationnement à aménager
- Principe de gestion des eaux pluviales
- Bande boisée à aménager ou renforcer
- Traitement paysager à réaliser
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte motorisée

SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 3 :

- Assurer le lien de ce nouveau secteur avec la zone d'activités existante
- Assurer l'unité et l'harmonie des façades le long des voies publiques notamment la RD 943.

SITE 3 - PROGRAMMATION :

- Aménager une voie de desserte au sein du site, connectée à la zone économique limitrophe et à la D928.
- Traiter les franges du site le long de la RD943, RD943E1 et le long de la limite Nord par une bande boisée de 15 mètres minimum (conformément au dossier loi Barnier). Les autres franges devront faire l'objet d'un traitement paysager.
- Traiter la séparation des différents lots par une haie plantée d'essences locales de 2,5 mètres.
- Accompagner les espaces libres, les voiries, et les espaces de stationnement par un travail végétal et un traitement paysager.
- Favoriser la création de noues paysagères
- Assurer la gestion des eaux de surface en privilégiant des techniques alternatives d'infiltration
- Favoriser la mutualisation des espaces de stationnements.
- Tenir compte de la topographie et des impacts visuels proches et lointains dans l'implantation des constructions.
- Privilégier des gabarits de construction et des matériaux homogènes au sein de la zone.
- Limiter l'impact visuel des aires de stockage et des éléments techniques.

D. Modification du règlement écrit

Le site d'extension de la zone d'activités du Fond Squin est concerné par les dispositions de la loi Barnier du fait de la proximité de la RD943 et 943e.

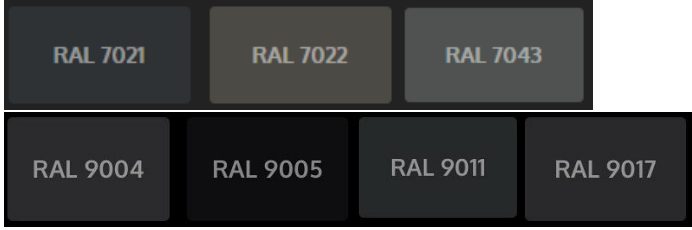
Une étude loi Barnier est donc intégrée à la procédure de révision allégée du PLUi.
Les conclusions de l'étude Loi Barnier son réintégrées dans le règlement de la zone.

Ajout d'un paragraphe descriptif pour le sous-secteur créé 1AUe2 dans le Titre I ainsi que dans le chapeau du règlement de la zone 1AUE :

Le sous-secteur 1AUe2 correspond à une zone d'urbanisation future à vocation économique sur la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem (Fond Squin) pour lequel un dossier spécifique Loi Barnier a été réalisé.

Articles	Paragraphes ajoutés
Article 1AUe 2 occupations et utilisations des sols admises sous conditions	Sur le secteur 1AUe2 , le commerce est interdit.
Article 1AUe 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public	<u>I - Accès automobile</u> 6.-. Sur le secteur 1AUe2 , aucun accès sur la RD 943 ne pourra être créé.
Article 1AUe 4 Desserte des terrains par les réseaux	<u>En sus, sur le sous-secteur 1AUe2 :</u> <u>En domaine privé</u> - les eaux de toiture devront être infiltrées - les eaux de parking VL (sans pré-traitement) devront être infiltrées - Reprise des eaux de ruissellement des voiries PL, pré-traitement, tamponnement à 2l/s/ha via un système de noue, puis évacuation dans la noue située en domaine public <u>En domaine public</u> - Reprise des eaux de ruissellement des voiries dans la noue publique - Les eaux devront être tamponnées dans la noue avec mise en place de cloisonnements, type batardeaux, et débit de fuite de 2l/s/ha pour faciliter l'infiltration sur le linéaire de l'ouvrage. Les eaux devront être dans un bassin de stockage avant rejet au réseau public et/ou dans un fossé selon la topographie du site.
Article 1AUe 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	<u>I - Implantation des constructions en bord de voie</u> Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer. Toutefois peuvent être admises sur les marges de reculement des constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardiens, bureaux, services sociaux, coffrets techniques, à condition que par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

	<p>En dehors des espaces urbanisés, conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, les constructions concernées devront être implantées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m de l'axe de l'A26 - 100 m de l'axe de la RD300 - 100 m de l'axe de la RD942 (déviation) <p>A l'exception du secteur 1AUe1 où les constructions peuvent s'implanter à une distance de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie (en vertu de l'étude paysagère réalisée au titre de l'amendement DUPONT menée sur le secteur et faisant l'objet d'une OAP sectorielle)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 m de l'axe de la RD943 (déviation) <p>A l'exception du secteur 1AUe2 où les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 45 mètres par rapport à l'axe de la voie (en vertu de l'étude paysagère réalisée au titre de l'amendement DUPONT menée sur le secteur et faisant l'objet d'une OAP sectorielle)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75 m de l'axe de la RD942 - 75 m de l'axe de la RD943 <p>A l'exception du secteur 1AUe2 où les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie (en vertu de l'étude paysagère réalisée au titre de l'amendement DUPONT menée sur le secteur et faisant l'objet d'une OAP sectorielle)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75 m de l'axe de la RD928 <p>La réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles 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 permet de réduire ces reculs. Sur Wizernes, la façade de toute construction doit être édifiée avec un recul de 20 mètres de l'axe de la RD928. Une étude loi Barnier est jointe au dossier au titre des articles L.111-6 à 10 du code de l'Urbanisme (ancien article L.111-1-4). Sur Zouafques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres de l'axe de la RD943 et 40 mètres de l'axe de l'A26. Une étude loi Barnier est jointe au dossier au titre des articles L.111-6 à 10 du code de l'Urbanisme (ancien article L.111-1-4).</p> <p>Sur le secteur 1AUe1, aucun stationnement n'est possible dans une bande de 40 mètres depuis l'axe de la RD942.</p>
<p>Article 1AUe 10 Hauteur des constructions</p>	<p><u>II- Hauteur absolue</u> En secteur 1AUe2, la hauteur maximale ne doit pas excéder 14 mètres.</p>
<p>Article 1AUe 11 Aspect extérieur – clôtures</p>	<p><u>I- Aspect extérieur</u> En sus dans le secteur 1AUe2 :</p> <p>Un vocabulaire architectural contemporain devra être privilégié : préférer les lignes de composition horizontale pour limiter la hauteur des bâtiments.</p> <p>En façade, mettre en œuvre un nombre limité de matériaux et de couleurs, par ordre d'importance : bardage métallique, bois naturel. Les matériaux composites sont interdits. Les couleurs vives et claires sont proscrites. Le projet devra limiter l'emploi de l'enduit, les jeux d'enduits sont proscrits.</p> <p>Seuls les RALS foncés ci-dessous sont autorisés.</p>

	<p>Les mosaïques de couleur en façades sont interdites. Les ouvertures seront traitées dans les mêmes teintes que les façades.</p>  <p>Les toitures végétalisées sont fortement conseillées. Les toitures devront présenter obligatoirement un aspect plat, quelque soit le point de vue depuis l'espace public (toiture deux pentes autorisée à condition de réaliser des acrotères, toiture à une seule pente, toiture de forme convexe).</p> <p>Les parties visibles du toit depuis l'espace public seront obligatoirement végétalisées ou d'aspect métallique (couleur dito bardage de façades). Toute superstructure visible est interdite (climatiseur, silo, réservoir, édicule d'ascenseur, garde-corps pour l'entretien de la toiture...)</p> <p>Les éclairages extérieurs seront limités aux seules normes sécuritaires et d'accessibilité.</p> <p><u>II- Clôtures</u> En sus, sur le secteur 1AUe2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures seront à claire voie et doublées d'une haie arbustive non-monospécifique. La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80m. Une hauteur supérieure pourra être autorisée sous réserve de justification sécuritaire. • Le portail sera implanté en retrait de 5m par rapport à l'alignement. Il sera coulissant et la hauteur sera de 1.80m maximum. Les portails pleins sont interdits. La largeur du portail sera de 5m, celle-ci pourra être augmentée sur justificatif de la nécessité liée à l'activité du projet. Le portail sera inséré dans un mur d'une hauteur et longueur identique au portail. Ce mur doit servir à intégrer les équipements techniques (coffrets, téléphonie, éclairage, boîte aux lettres...). <p><u>III- Local poubelles</u> Sur le secteur 1AUe2 : un local poubelles sera prévu pour chacun des lots et sera dimensionné suivant les contraintes règlementaires. Il sera obligatoirement implanté au droit des accès. Le local poubelles pourra être couvert par une toiture plate, si possible végétalisée. Les façades du local poubelles seront obligatoirement en bois naturel éventuellement doublé d'un écran végétal pour parfaire son intégration. Le sol sera en béton désactivé ou en béton.</p>
<p>Article 1AUe 13 - Obligation de réaliser des espaces verts</p>	<p><u>II – Obligation de planter</u> 6- En lien avec l'étude loi Barnier réalisée sur le secteur 1AUe2, les franges avec le RD943 et RD943E1 ainsi qu'avec le chemin de la Vallée de la Burque devront faire l'objet d'aménagements paysagers spécifiques : une bande boisée de 15m minimum devra être aménagée (ou renforcée).</p>

	<p>Les autres franges devront également faire l'objet d'un traitement paysager. Les autres limites de lots seront plantées sur une largeur de 2,5 mètres. Les potentiels bassins de rétention devront impérativement être paysagés.</p>
--	---