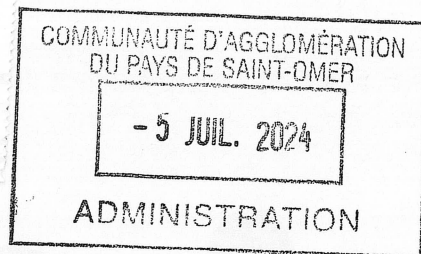
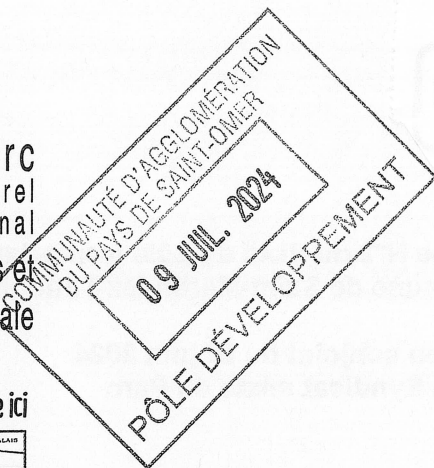




Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale

Une autre vie s'invente ici



Monsieur Joël DUQUENOY
Président
Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer
2, rue Albert Camus
CS20079
62968 LONGUENESSE CEDEX

Nos réf : LF/MB
Le Wast, le 02 juillet 2024
Objet : Révision allégée N°2 du PLUI du pôle territorial de Longuenesse sur la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 16 mai, vous m'informez de l'arrêt de projet de la révision allégée N°2 du PLUI du pôle territorial de Longuenesse sur la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem et je vous en remercie.

La révision allégée N°2 du PLUI du pôle territorial de Longuenesse est relative à l'aménagement de l'extension de la zone d'activité du Fond Squin, située en entrée d'agglomération sur la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem entre deux zones d'activités déjà existantes.

La révision concerne la modification du règlement graphique pour le passage en zone 1 AUe2 d'une zone actuellement classée 2 AU de 19,4 hectares, la création d'une OAP présentant les prévisions d'insertion et d'aménagement de la zone, la modification du règlement écrit de la zone 1AUe2.

Le passage de zone 2 AU à zone 1 AU est une condition préalable nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone. L'occupation actuelle du sol de la zone est entièrement à usage agricole.

Compte tenu de sa localisation, la procédure, soumise à évaluation environnementale, s'est également accompagnée d'une étude Loi Barnier afin de veiller à la bonne intégration paysagère et architecturale des bâtiments et d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUI.

Vous trouverez en annexe les différentes remarques du Syndicat mixte du Parc sur le projet qui portent à la fois sur les interactions entre le projet et l'évolution de la démarche de planification du territoire et sur les modifications des pièces liées à sa mise en œuvre.

L'équipe technique du Syndicat mixte du Parc naturel régional se tient à votre disposition pour vous accompagner dans votre réflexion sur la bonne intégration des projets d'aménagement comme dans les étapes de la mise en œuvre et de l'évolution de votre PLUI.

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

Cordiale

Sophie WAROT-LEMAIRE
Conseillère Départementale
Présidente du Parc naturel régional des Caps
et Marais d'Opale



Copie : Monsieur le Maire de Saint-Martin-Lez-Tatinghem
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, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Montagne de Reims, Mont-Ventoux, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise - Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte-Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord



Procédure révision allégée N°2 du PLUI du pôle territorial de Longuenesse sur la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem

Réunion d'examen conjoint du 26 juin 2024 Remarques du Syndicat mixte du Parc

Remarques d'ordre générale

Référence des différentes pièces du dossier à la Charte du Parc naturel régional

La durée de la validité de la Charte a été étendue jusqu'en 2028, il convient de corriger la durée d'application dans les différentes pièces du dossier qui en font mention (2013-2028 et non 2013-2025). De même des données contradictoires apparaissent dans les pièces du dossier sur le nombre de collectivités composant le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale. Le Parc est composé de 154 communes et 10 intercommunalités.

Le dossier d'évaluation environnementale stratégique analyse l'articulation du projet avec la Charte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale en listant une partie des orientations et mesures de la charte susceptibles d'être impactées par le projet et cherche à démontrer sa compatibilité.

Parmi les orientations et mesures analysées autour de la vocation 5 « Un territoire qui aménage pour valoriser ses richesses patrimoniales et paysagères », l'orientation 14 « Garantir la qualité du cadre de vie des habitants » (dont les Mesures 44 « Accompagner la prise en compte du développement durable dans les projets d'aménagement », 46 « Mettre en œuvre la charte signalétique » et 47 « Défendre la place du végétal et de l'arbre dans les espaces artificialisés ») sont à ajouter.

Volet gestion économe de l'espace et justification du projet

Dans le contexte de la mise en œuvre d'une trajectoire zéro artificialisation nette, la consommation en foncier agricole du projet aura un impact sur l'organisation du territoire. Au sein des différentes pièces du dossier une analyse de compatibilité en lien avec l'objectif chiffré de la mesure 38 de la Charte du Parc « Maitriser l'étalement urbain » est proposée. Toutefois, dans le cadre de la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience, l'objectif chiffré de maîtrise de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier sur la période 2021-2031 est à mettre en perspective avec le projet de modification du SRADET.

L'analyse de la compatibilité sur les enjeux de consommation foncière n'apporte pas de connaissance sur les mesures mises en place pour maîtriser les impacts du projet à ce sujet. Le dossier d'évaluation environnementale fait état d'une démarche engagée à l'échelle du territoire de la CAPSO. Dans la réponse aux remarques de la MRAE, un état des lieux du foncier qui reste disponible sur les différentes zones d'activités de l'intercommunalité est ajouté. Compte tenu du poids de l'artificialisation lié au développement économique une vision stratégique, accompagnée d'une démarche de qualification des sites actuels et futurs, et d'évaluation des potentiels de densification et de mutualisation, permettrait de gagner en maîtrise sur les besoins de création ou d'extensions.

Remarques sur le projet et les modifications du PLUI

Le volet paysager de l'évaluation environnementale du projet

La hiérarchie des enjeux présentés dans l'évaluation environnementale définit les enjeux paysagers moyens sur deux items :

- Maintenir la transition paysagère et les structures du paysage
- Respecter les points de vue paysagers

Situé en entrée d'agglomération, le projet croise également les enjeux paysagers identifiés dans le PLUI qui identifie le périmètre de projet comme secteur à enjeu fort. Cet enjeu nous semble d'autant plus important que le périmètre est également porte d'entrée du marais audomarois vers Salperwick et Tilques.



Entrée de ville par la Zone activité de St-Martin (RD243, RN 42 et RN43):

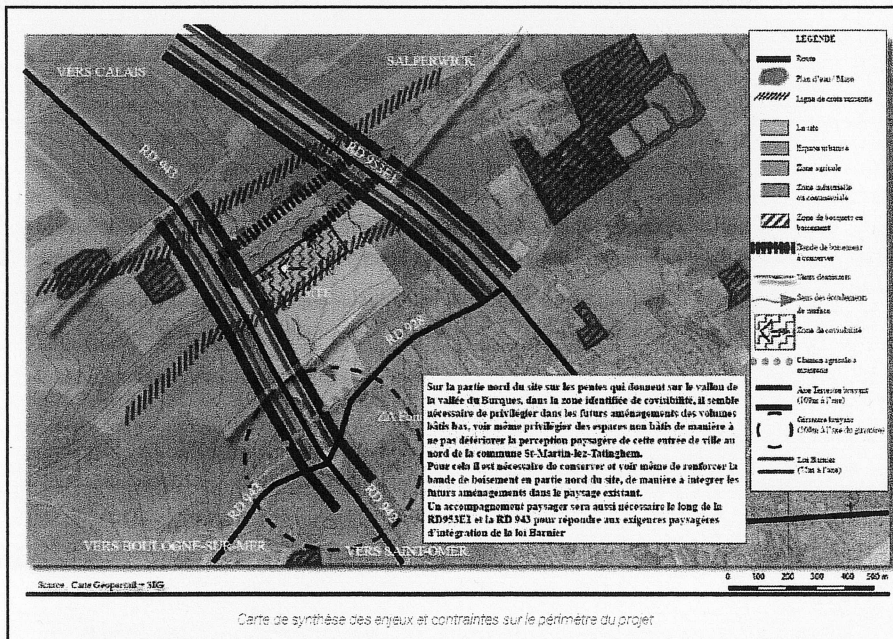
- Enjeu fort d'intégration et de préservation de la qualité paysagère (paysage banalisé de zone d'activité peu qualitatif, perceptions sur l'entité des plateaux et coteaux,...) ;
- Problématique de l'étalement urbain et de l'imperméabilisation des sols ;
- Secteur à enjeu en mutation : zone AU ;

➤ Propositions : apporter une qualité paysagère par un traitement végétal, l'aménagement de liaisons piétonnes et la limitation des affiches publicitaires.

Ces enjeux mériteraient d'être repris dans le tableau de hiérarchisation de l'évaluation environnementale.

Le dossier d'évaluation environnementale intègre la synthèse des enjeux et contraintes identifiés dans l'Etude Loi Barnier mais transcrit de manière contradictoire les prescriptions dans le schéma d'intention sur les hauteurs ; La zone sur laquelle la hauteur autorisée est la plus importante (cf. p128 de l'évaluation environnementale) correspond à la zone identifiée de covisibilité pour laquelle « il semble nécessaire de privilégier dans les futurs aménagements des volumes bas, voir même de privilégier des espaces non bâtis de manière à ne pas détériorer la perception paysagère de cette entrée de ville au Nord de la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem (cf. p73).

Au vu de l'argumentaire, il resterait préférable pour limiter l'impact paysager de diminuer la hauteur absolue des constructions sur cette zone de covisibilité.

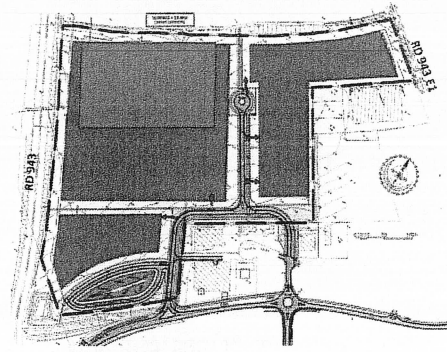


"Page 73 Evaluation environnementale

Carte de synthèse des enjeux et contraintes sur le périmètre du projet

Hauteur des constructions :

Les hauteurs des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement, doivent tenir compte des impacts visuels proches et lointains. 2 hauteurs maximales (hauteurs absolues) sont autorisées : 12m et 14m, selon le plan de zonage ci-contre



■ HAUTEUR ABSOLUE 12m
■ HAUTEUR ABSOLUE 14m

Page 128 Evaluation environnementale

Concernant l'OAP :

Le diagnostic gagnerait à avoir une carte plus explicite. Ainsi une carte topographique type IGN 1/25 000^e illustrerait notamment le relief du site ainsi que la bande boisée existante au Nord qu'il est indispensable de conserver pour permettre une intégration paysagère. La synthèse schématique des enjeux proposée en réponse à la MRAE est également une bonne illustration de la spatialisation.

Le tracé des dessertes ne correspond pas à celui présenté dans l'évaluation environnementale.

Au niveau des principaux enjeux du site 3, il serait nécessaire de préciser qu'il s'agit d'une entrée de ville et d'entrée dans l'Entité paysage du cœur urbain de Saint-Omer, donc d'un espace sensible d'un point de vue paysager.

Concernant les principes d'intégration, l'OAP pourrait être complétée avec les coupes paysagères des pages 125 et 126 de l'évaluation environnementale et la liste des essences locales préconisées. Aussi l'OAP n'apporte aucune orientation sur l'adaptation des hauteurs des bâtiments sur le site pour une bonne intégration dans la topographie du site. Cette absence d'orientation n'offre ni garantie, ni préconisation sur l'intégration paysagère des bâtiments prescrite dans l'étude Loi Barnier.

Concernant le règlement de la zone 1AUe2

L'enrichissement du règlement permet d'apporter des garanties notamment sur le sujet du traitement des eaux pluviales et de l'intégration architecturale des bâtiments (matériaux, couleurs). En revanche la formulation de la règle des hauteurs autorisent un maximum à 14 mètres sur l'ensemble de la zone.