



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

**PROJET DE DECLARATION DE PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITE
N°1 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 9 mars 2021, le Conseil Communautaire de la CAPSO a prescrit une procédure de déclaration de projet du PLUi.

I. PRESENTATION DE LA PROCEDURE

A. La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUi

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action, d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de constructions.

Par ailleurs, lorsque les dispositions du PLUi ne permettent pas la réalisation du projet d'intérêt général, une procédure de mise en compatibilité est prévue par les articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'intérêt général du projet de gendarmerie étant avéré, ce type de procédure peut être utilisé.

La procédure est engagée par une délibération du conseil communautaire de la CAPSO, qui prescrit la procédure, décrit le projet, motive son intérêt général et, le cas échéant, annonce les modalités de concertation avec le public.

Le projet étant soumis à une demande d'examen au cas par cas auprès des services de la MRAE, il est susceptible de faire ensuite l'objet d'une évaluation environnementale.

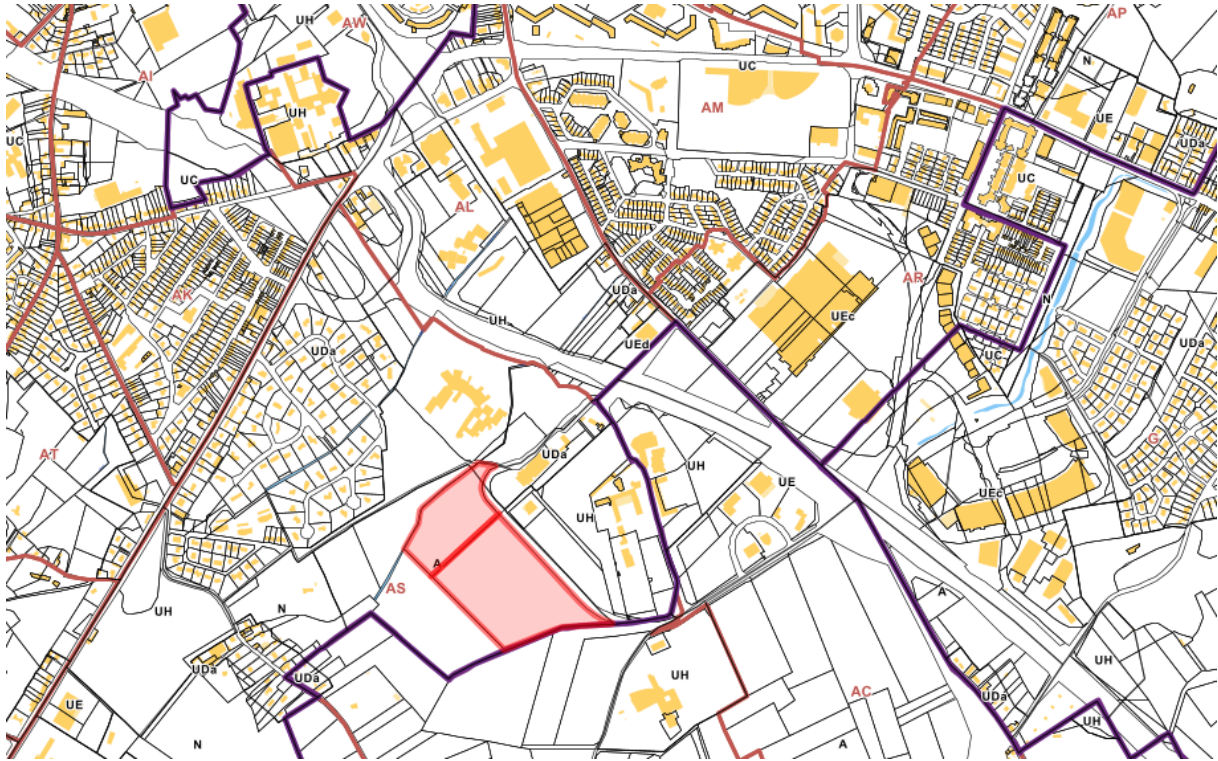
Le projet de mise en compatibilité du PLUi fait également l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées

La déclaration de projet est ensuite soumise à une enquête publique unique, qui porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUi. Elle est ensuite approuvée par délibération du conseil communautaire de la CAPSO.

B. Contexte : un projet d'intérêt général

Le projet consiste en la création de nouveaux locaux pour la gendarmerie nationale sur la commune de Longuenesse, visant notamment à regrouper les gendarmeries de Longuenesse et de Wizernes sur un même site.

Le projet sera localisé sur les parcelles AS 355 et AS 360 sur la commune de Longuenesse, actuellement propriétés de la CAPSO.



Localisation des parcelles AS 355 et 360 - Longuenesse

Ces parcelles sont actuellement classées en zone agricole au PLUi du Pôle territorial de Longuenesse.

La réalisation de ce projet nécessite donc une modification du plan de zonage sur ces parcelles afin de les reprendre en zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (zone UH).

Le besoin foncier de ce projet est évalué entre 2,4 et 3 hectares. Le périmètre de la zone UH intégrera donc le périmètre du projet de construction ainsi que les espaces liés aux aménagements paysagers aux pourtours ainsi que les ouvrages de gestion des eaux.



La localisation de la future gendarmerie à proximité de la rocade de Saint-Omer (RD 942) facilitera les interventions.

Il est ainsi nécessaire d'opérer une Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLUi pour classer en zone UH les parcelles situées en zone A actuellement.

➤ Présentation du projet

Le fondement de ce dossier est issu de constats multiples :

- état dégradé de l'actuelle caserne de Longuenesse ;
- absence de sécurisation du site de Longuenesse ; manque de confidentialité ;
- exigüité au regard du souhait de regroupement des unités.

Le projet présente également plusieurs objectifs :

- regrouper les personnels du peloton motorisé au sein de ce projet, ceux-ci étant actuellement logés dans un ensemble immobilier au centre-ville de Saint-Omer.
- regrouper les personnels du Peloton de surveillance et d'intervention de la gendarmerie de Wizernes (actuellement dans une caserne qui n'est plus en adéquation avec les effectifs de cette unité).

La programmation

Le projet regroupera :

- le PSIG : les bureaux et logements pour 20 militaires (1 officier, 19 sous-officiers)
- la compagnie : bureaux et logements pour 7 militaires (3 officiers, 2 sous-officiers, 2 corps de soutien) sauf pour les corps de soutien qui ne bénéficient pas de logement concédé.
- La brigade de recherches : bureaux et logements pour 9 sous-officiers
- Le peloton motorisé : logements et garages de service pour 30 militaires (1 officier, 21 sous-officiers, 8 gendarmes adjoints volontaires)

Au total, le site regroupera : 5 officiers, 51 sous-officiers, 2 corps de soutien, 8 gendarmes adjoints volontaires.

Le projet consiste en la réalisation de :

- Deux bâtiments distincts à destination de la gendarmerie :
 - o Locaux de services regroupant les espaces « accueil », « bureaux » et « police judiciaire »
 - o Locaux techniques regroupant le magasin, le groupe électrogène, le local ingrédient, le garage de service et l'aire de lavage.
- 58 logements au profit de militaires de la gendarmerie et de leur famille, répartis selon le tableau suivant :

- Tableau de répartition et de typologie des logements familles et réversibles :

					Type	Nb	SAH (m ²)	Totaux (m ²)	
							SAH	général	
58	Logements	familles	Officiers	Spécifiques	T.5		112	0	5 036
					T.6	1	130	130	
			Officiers et sous-officiers	T.2	3	52	156		
				T.3	14	70	980		
				T.4	27	88	2 376		
				T.5	8	106	848		
		Hébergement	Gendarmes adjoints volontaires	Réversibles	T.6	3	118	354	
					T.2 ^R		55	0	
					T.3 ^R		75	0	
					T.4 ^R	2	96	192	
					T.5 ^R		114	0	

Les logements se répartissent en deux catégories :

- les logements "familles" destinés aux officiers et sous-officiers et en appartement indépendant pour l'officier spécifique (commandant de compagnie)
- les logements réversibles, réalisés en bâtiment collectif en juxtaposition d'un bâtiment logements "familles" avec une entrée indépendante.

Le site intégrera en outre un chenil en lien avec le PSIG.

L'organisation et la conception des locaux seront prévues pour répondre à des normes définies pour la sécurité des personnes et des biens dans le cadre spécifique des missions dévolues à la gendarmerie.

Le projet devra répondre au référentiel d'expression des besoins établi par la direction générale de la gendarmerie.

La qualité architecturale et urbaine de l'opération

L'insertion urbaine de la gendarmerie est un enjeu majeur de l'opération.

L'emprise du projet comprendra 2 zones d'implantation, une zone service et technique, et une zone logements et hébergements avec un accès indépendant pour chacune d'elles et qui seront séparées physiquement par une clôture.

Il devra apparaître une rupture architecturale entre les bâtiments des 2 zones.

Les bâtiments de la zone « service et technique » et ses clôtures donnant sur la voie ou des espaces publics devront avoir un style strict évoquant le caractère militaire de la gendarmerie. En particulier, leur architecture devra faire appel à une uniformité de volumes, de niveaux, de matériaux, de couleurs, de hauteur et de styles.

Les bâtiments de la zone « famille et hébergement » ainsi que les clôtures donnant sur la voie ou des espaces publics doivent trancher par rapport à ceux prévus dans la zone « service et technique ». En particulier, leur architecture pourra faire appel à une variété de volumes, de niveaux, de matériaux, de couleurs, des différences de hauteur et de styles.

En outre, une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère du projet. Au sein de cette parcelle seront donc prévus :

- Des espaces verts qualitatifs, composés notamment d'arbres, profitant aux utilisateurs comme aux riverains extérieurs et seront intégrés en zone clôturées afin d'atténuer la compacité du futur projet
- Les clôtures de l'enceinte permettant la sécurisation du site seront dotées d'une qualité esthétique majeure permettant l'insertion architecturale de l'opération dans son contexte,
- Des espaces verts qualitatifs, prenant un caractère arbustif et naturel, joueront un rôle protecteur des champs agricoles et seront intégrés en dehors de l'enceinte sur la parcelle.

Un concours d'architecte sera organisé afin de favoriser la qualité et la recherche architecturale du projet. La CAPSO ainsi que la gendarmerie et les services de l'Etat seront associés au jury. Les préconisations du paysagiste conseil de la DDTM seront intégrées au cahier des charges du concours.

Le candidat retenu sera connu en décembre 2022.

La qualité fonctionnelle de l'équipement

L'équipement proposera une organisation fonctionnelle de qualité permettant la mise en place de parcours aisé pour le public de la gendarmerie ainsi qu'un confort de vie au travail et au sein des logements pour les utilisateurs.

La parcelle devra être sécurisée.

La qualité technique de l'équipement

La mise en place de matériaux et d'équipements pérennes, fiables et facilitant l'entretien seront requis.

Une réflexion sera engagée concernant la sobriété et la frugalité énergétique des bâtiments construits.

La prise en compte de l'environnement

Une analyse environnementale du site a été réalisée en Mars 2021 par le bureau d'études TAUW. Ci-dessous le tableau reprenant le bilan du diagnostic du site.

Eléments		Atouts du site	Contraintes du site	
Contexte communal	Accès au site	Accès en voiture depuis la rue Ambroise Paré	-	
	Services	Présence de commerces et services sur la commune et aux alentours	-	
	Déchets	Tri sélectif, proximité déchetterie, encombrants, etc.	-	
	Transport	1 ligne de bus à la demande dessert la commune	-	
	Archéologie / Patrimoine	Aucun site inscrit ou classé sur la zone d'étude	-	
Urbanisme	Zone A du PLUI, cependant les constructions pour les services publics sont autorisées (cf. règlement)			
Milieu Physique	Climat	Climat tempéré et océanique (hivers doux), exposition solaire favorable	-	
	Géomorphologie	Terrain plat	-	
	Hydrogéologie/ Hydrographie	Site non humide	-	
	Géologie	Limons pléistocènes	-	
Ecologie	Zonage	Absence de zonage protégée, en dehors du PNR des Caps et Marais d'Opales. Ce dernier zonage n'impose pas de contraintes particulières	-	
	Faune	Espèces communes des milieux agricoles	-	
	Flore	Espèces communes régionalement	-	
	Occupation du sol	Culture et zone de dépôts de remblais	-	
	Réseau d'eau potable	Site desservi	-	
Eaux	Réseau d'assainissement	Site desservi	-	
	Gestion des eaux pluviales	Le Maître d'ouvrage respectera les prescriptions au niveau local concernant les eaux pluviales.	-	
	Risques	Risques Sismique	Zone à risque sismique faible	-
Naturels		Risques Inondation	Site en dehors des zonages à risques du TRI et du PPRI	Commune de Longuenesse concernée par un TRI et PPRI. Risque d'inondation probable. Site longé par deux fossés. Zone potentiellement sujette aux inondations de caves.
		Risques de mouvement de terrain	Sensibilité faible	-
		Risque argiles	-	Risque moyen à fort
Industriels		Pas de site Seveso ou industriel à proximité de la zone d'étude	-	
Pollutions des sols		Pas de site BASOL sur la zone d'étude	-	
Nuisances	Sonores	Site non concerné par une voie bruyante	-	
	Olfactives	Zone d'étude agréable	-	

Tableau 14 : Synthèse du diagnostic du site

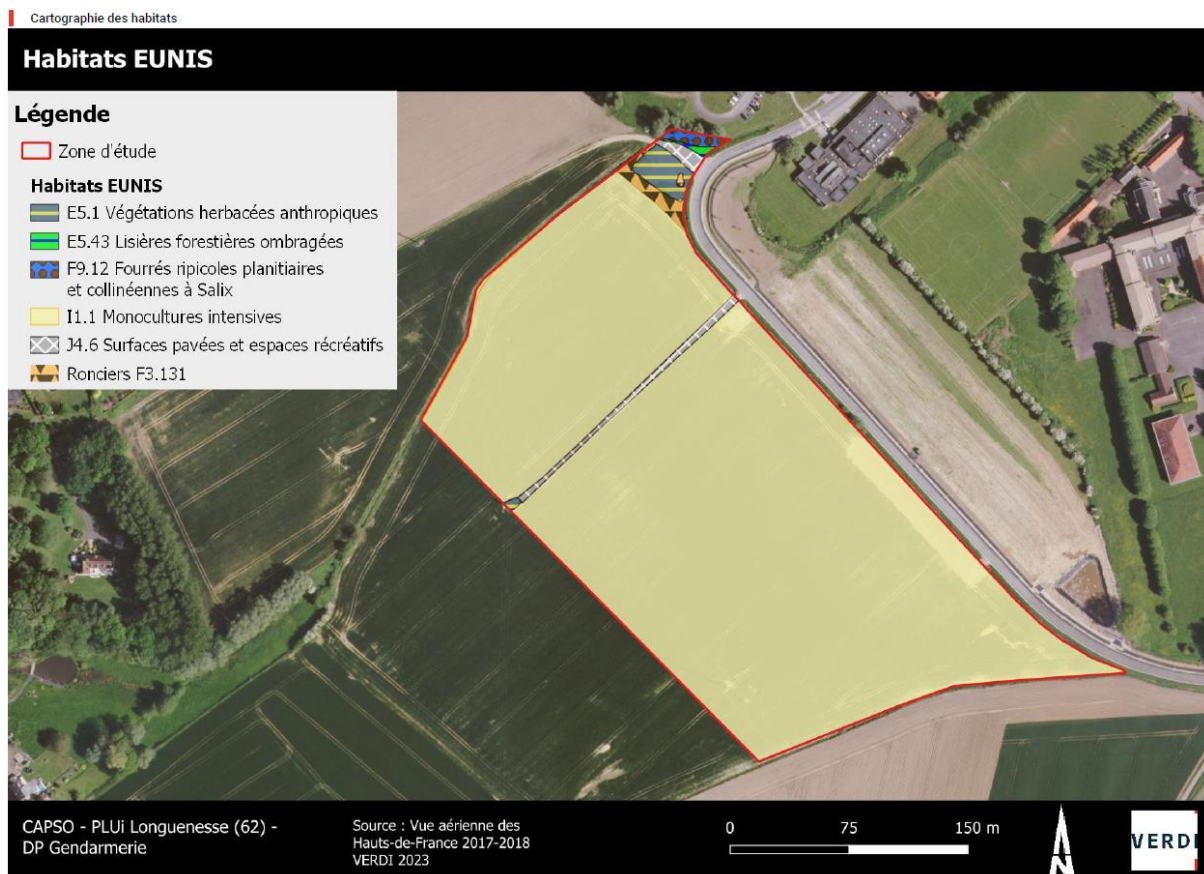
Les conclusions de l'étude précisent que le site présente un intérêt écologique très faible en termes d'habitat écologique car constitué d'une culture et de remblais. Un traitement paysager arbustif permettra d'inscrire le site dans la trame verte locale.

Une délimitation de zone humide a également été réalisée en Mars 2021 par le bureau d'études TAUW. Celle-ci n'a pas mis en évidence de zone humide sur le site du projet.

En 2023, suite à l'avis de la MRAE sur la présente déclaration de projet pour mise en compatibilité, une évaluation environnementale a été menée par VERDI.

Les conclusions de l'évaluation environnementale relèvent la présence d'une zone humide au nord de la parcelle AS360. Celle-ci est située en dehors du périmètre projeté d'implantation de la future gendarmerie.

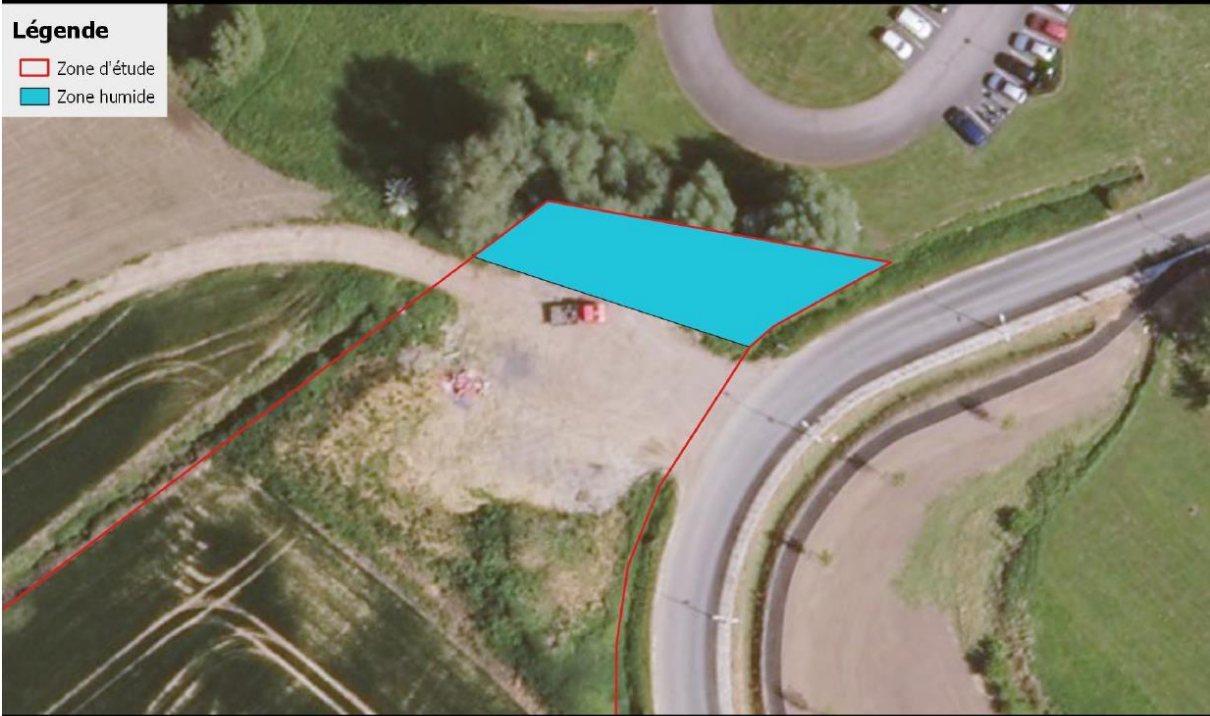
De même, la localisation d'une espèce floristique protégée, ophrys abeille, a été prise en compte et le tracé de la zone UH a été modifié afin d'éviter d'impacter cette espèce.



Localisation des zones humides

Légende

- Zone d'étude
- Zone humide



CAPSO - PLUi Longuenesse (62) -
DP Gendarmerie

Source : Vue aérienne des
Hauts-de-France 2017-2018
VERDI 2023

0 10 20 m



Localisation de la flore protégée et de l'Espèce Exotique Envahissante

Légende

- Zone d'étude
- Espèces Exotiques Envahissantes**
 - Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Flore protégée**
 - Ophrys abeille (*Ophrys apifera*)



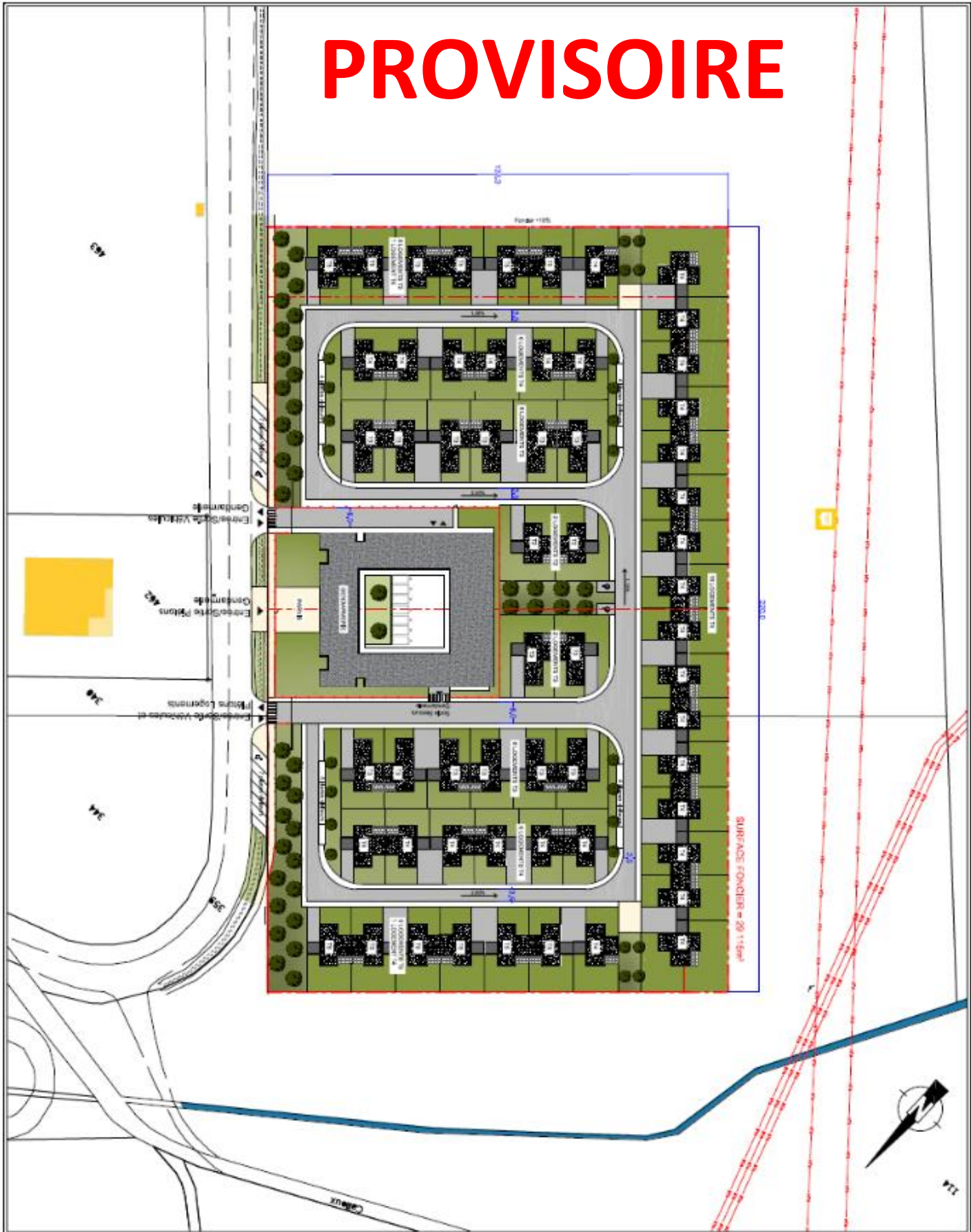
CAPSO - PLUi Longuenesse (62) -
DP Gendarmerie

Source : Vue aérienne des
Hauts-de-France 2017-2018
VERDI 2023

0 10 20 m



PROVISOIRE



- HABITAT HAUTS-DE-FRANCE -
CREATION D'UNE GENDARMERIE ET 58
LOGEMENTS INDIVIDUELS
2, Rue Ambroise Paré 62219 LONGUENESSE

PLAN MASSE

Ech. : 1/1000'



PHASE : FAISABILITE

Dossier : DVAxxx

DATE: 01 Avril 2021

Page N°

02

II. DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

L'objet de la procédure est de rendre compatible le PLUi du Pôle territorial de Longuenesse avec le projet de Gendarmerie.

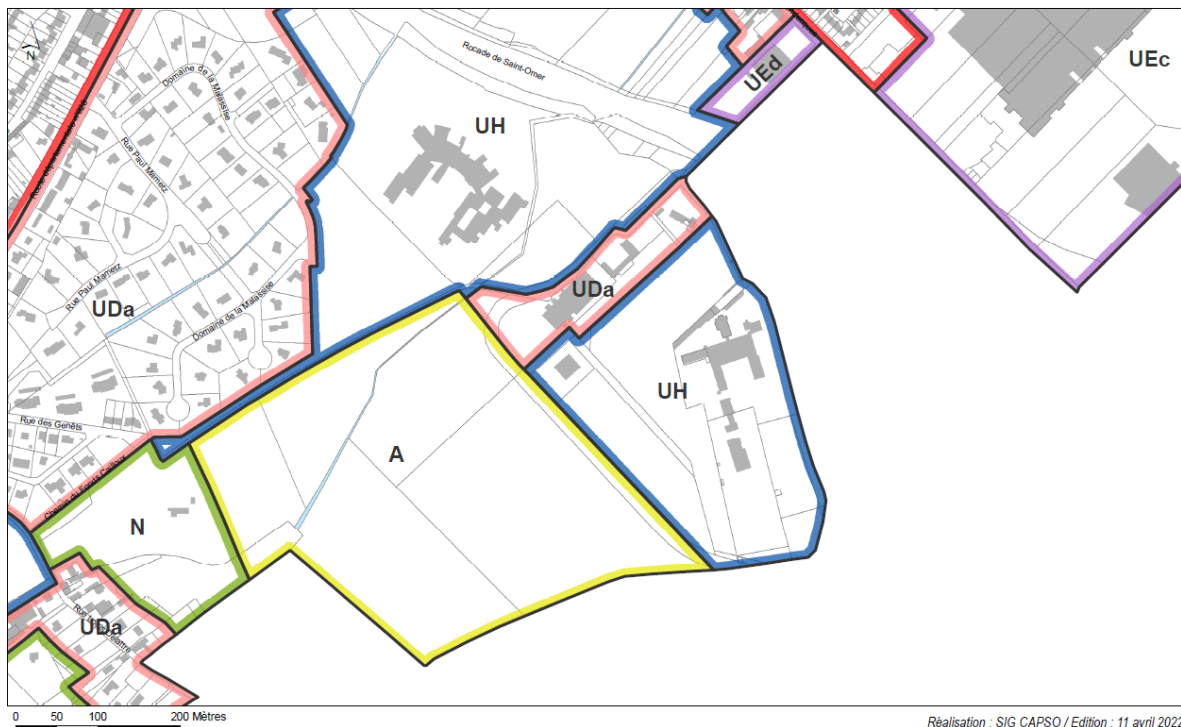
A. Modifications du règlement graphique

La déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du pôle territorial de Longuenesse vise à modifier le règlement graphique de la commune de Longuenesse afin de classer en partie les parcelles AS355 et AS360 en zone UH.

PLUi DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE Commune de LONGUENESSE



Projet de mise en compatibilité : extrait du plan A, avant la mise en compatibilité



Extrait du plan de zonage avant modification

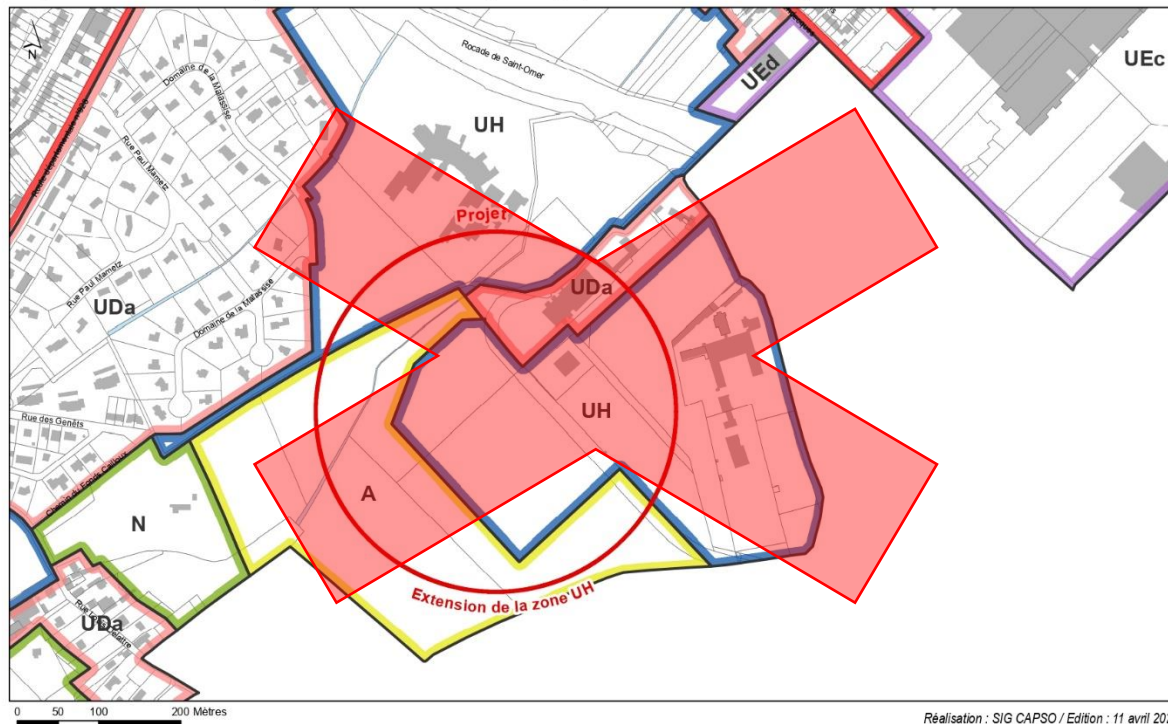
Suite à l'évaluation environnementale menée sur la zone en 2023, la délimitation de la zone UH a été revue afin d'éviter d'impacter le nord de la parcelle AS 360 sur laquelle de la flore protégée (ophrys abeille) et un espèce exotique envahissante ont été localisées.

Ci-dessous, le premier extrait de plan après-modification présentée avant la réalisation de l'évaluation environnementale.

PLUI DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE
Commune de LONGUENESSE



Projet de mise en compatibilité : extrait du plan A, après la mise en compatibilité



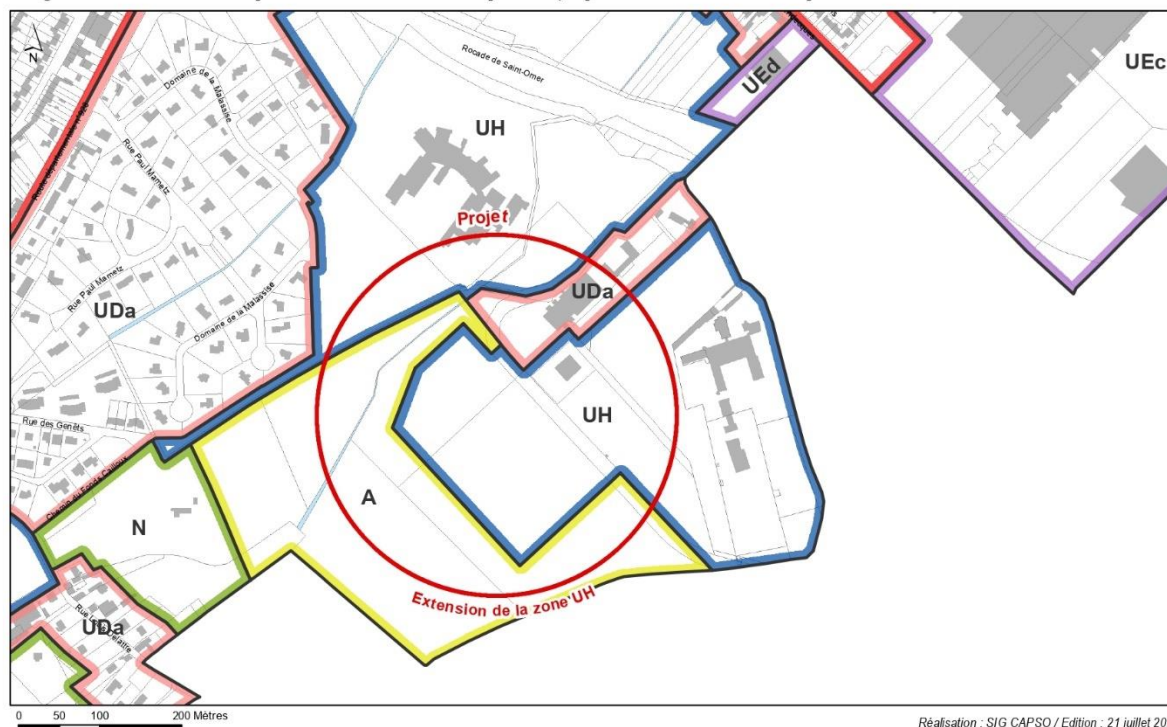
Réalisation : SIG CAPSO / Edition : 11 avril 2022

Ci-dessous, l'extrait de plan après-modification avec une mesure d'évitement au regard des conclusions de l'évaluation environnementale réalisée en 2023 par VERDI.

PLUI DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE
Commune de LONGUENESSE



Projet de mise en compatibilité : extrait du plan A, après la mise en compatibilité



Réalisation : SIG CAPSO / Edition : 21 juillet 2023

Extrait du plan de zonage après modification

Parcelles AS 355 et AS 360 à Longuenesse	Avant modification du plan de zonage	Après modification
Zone A	72745 m ²	34 225 m ²
Zone UH	/	38 520 m ²
Zone UDa	982 m ²	982 m ²

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 aux pages 126 et 129.

