



**Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI du  
Pôle territorial de Longuenesse  
Réunion des Personnes Publiques Associées  
du 01 Février 2024**

**Liste des présents**

M. Joel DUQUENOY, Président de la CAPSO  
M. Christian COUPEZ, Maire de Longuenesse

M Laurent CAUX, Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais  
Mme Anne NICOLAS, Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais  
Mme Perrine MORIN, PNR  
M. Florian MASSEMIN, Département

M. Sylvain PECRON, Habitat Hauts-de-France  
M. Rémy DELBARRE, Habitat Hauts-de-France

M. Maxence DEBEAUMONT, Gendarmerie Nationale  
Delphine MANNESSIER, Gendarmerie Nationale

M. Thibaut BARRET, DGS ville de Longuenesse  
M. DAMBRONE David, DST ville de Longuenesse

M. Benoit COUSIN, DGA Pôle Aménagement – CAPSO  
Mme Virginie MARQUIS, Directrice de l'Urbanisme – CAPSO  
Mme Magalie DEMARLE, Assistante de direction – Service urbanisme – CAPSO  
M. Ludovic TOMCZAK, VERDI

\*\*\*\*\*

**Objectif de la procédure**

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.

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 périmètre de la zone UH intègre donc le périmètre du projet de construction, les espaces liés aux aménagements paysagers aux pourtours ainsi que les ouvrages de gestion des eaux.

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).

Le bureau d'études Verdi présente les conclusions de l'évaluation environnementale qui a été réalisée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet à la demande de la MRAE ainsi que les conclusions de l'étude de caractérisation de zone humide réalisée sur ces parcelles.

Habitat Hauts-de-France présente ensuite le plan de masse du projet choisi suite au concours d'architecte qui a été réalisé.

### **Retours des Personnes Publiques Associées suite à la consultation en date du 08 juillet 2021**

**Chambre de Commerce et d'Industrie Grand Lille** : Avis favorable en date du 15 janvier 2024

**Sous-Préfecture de Saint-Omer** : Avis favorable en date du 30 janvier 2024

### **Avis des Personnes Publiques Associées présentes à la réunion**

La DDTM précise qu'il n'y a pas de remise en cause du projet puisque les services ont été associés en amont à toutes les réflexions.

Toutefois, dans le but d'assurer la sécurité juridique de la procédure, certaines justifications complémentaires devront être apportées au dossier avant l'enquête publique, notamment en ce qui concerne la consommation d'espaces liée au projet, sa localisation, ainsi que sur le devenir des sites actuels de Saint-Omer, Longuenesse et Wizernes.

Concernant la localisation du projet, il est rappelé l'importance des axes de desserte et des équipements, commerces et services à proximité du projet. Plusieurs scénarios ont été étudiés. Il est également rappelé l'absence d'espaces résiduels dans le tissu urbain.

Sur ce dernier point, Habitat Hauts-de-France précise que les appartements situés sur St-Omer et appartenant à SIA vont être reloués. Concernant les sites de Longuenesse et Wizernes, Habitat Hauts-de-France, propriétaire des logements, procédera à la remise en location des logements après résiliation du bail avec la gendarmerie. Le cas échéant des travaux de rénovation seront entrepris avant ces remises en location.

En ce qui concerne la partie bureau de ces sites, des réflexions sont actuellement en cours.

La Chambre d'Agriculture, qui découvre le projet, émet des remarques en lien avec l'artificialisation des sols.

En effet, le périmètre de la zone UH est de 3,9 hectares alors que le projet présenté représente aujourd'hui 3,2 ha.

La CAPSO et Habitat Hauts-de-France rappelle que tout a été fait pour réduire l'emprise du projet malgré les contraintes liées au site avec notamment la présence d'une ligne HT et d'un fossé qui ont du être pris en compte dans l'élaboration du projet.

Le périmètre de la zone UH est donc un peu plus large que celui du projet mais le zonage sera réadapté dans le cadre du PLUI-D CAPSO en cours d'élaboration.

Les terrains sont sous bail précaire et les locataires ont été informés du projet d'aménagement.

La Chambre d'Agriculture s'interroge également sur la densité du projet. Habitat Hauts-de-France précise que le projet présente une densité supérieure à 25 logements par hectare.

L'absence d'OAP dans le dossier fait également l'objet d'une remarque. La CAPSO précise qu'une procédure de concours d'architecte a été mise en place par Habitat Hauts-de-France avec un cahier des charges spécifique permettant de s'assurer de la qualité du projet. La DDTM ainsi que la CAPSO ont été associés à ce concours, ce qui a permis de s'assurer de la qualité architecturale et l'intégration paysagère du projet.

En outre, le projet de gendarmerie doit répondre au référentiel de la Gendarmerie Nationale notamment en termes d'accessibilité et de construction.

Il est par exemple précisé que le projet devra être entouré d'une clôture de béton. Toutefois, celle-ci sera ceinturée d'une haie.

Le PNR précise qu'il n'a pas été associé aux précédents échanges sur le projet. Dans ce contexte, il souligne l'importance de la consommation foncière du projet au détriment des espaces agricoles alors que la gestion économe du foncier agricole et la maîtrise de l'étalement urbain sont deux des mesures de la Charte du Parc naturel régional (mesures 41 et 38).

En outre, le PNR s'interroge sur la consommation foncière liée à ce projet dans le cadre de la stratégie du territoire dans la perspective de la mise en œuvre du ZAN.

La question de la densité du projet est également posée. Le PNR rappelle que la Charte prévoit 30 logements à l'hectare pour les couronnes périurbaines sous influence directe d'un pôle urbain. Le PNR rejoint également la Chambre d'agriculture quant au devenir des sites existants.

En ce qui concerne le Département, des questions sont posées sur la gestion des flux et les besoins spécifiques liés au projet en termes d'accès sur la RD. Ces éléments devront être pris en compte.

En conclusion, la CAPSO précise que la notice explicative sera complétée suite aux différentes remarques.

L'enquête publique relative à la procédure devrait être organisée courant Avril, pour une approbation de la procédure au Conseil Communautaire de Juin.

Le permis de construire devrait être déposé en fin d'été.