



Une autre vie s'invente ici



Nos réf :
LF/VE-2024-44

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

Le Wast, le 8 mars 2024

Objet : Procédure de déclaration de projet (intérêt général) et mise en compatibilité du PLUI du pôle territorial de Longuenesse sur la commune de Longuenesse

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 3 janvier, vous nous avez conviés au titre des personnes publiques associées à une réunion d'examen conjoint du dossier cité en objet, et je vous en remercie.

Suite aux échanges entre les différents partenaires publics associés et aux éléments de réponses apportés à l'occasion de la réunion d'examen conjoint du 1^{er} février dernier, vous trouverez en pièce jointe à ce courrier les remarques techniques du Syndicat mixte du Parc naturel régional afin de compléter le compte rendu de cette rencontre.

L'équipe technique du Parc naturel régional se tient à votre disposition pour vous accompagner dans les étapes de la mise en œuvre de votre PLUI comme à la disposition du pétitionnaire lors de la phase projet dans la perspective notamment de son intégration paysagère et environnementale.

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

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



Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale • Manoir du Huisbois BP 22 62142 Longuenesse Cedex 90 90
info@parc-opale.fr • www.parc-opale.fr • facebook : Parc Opale

58 PARCS
NATURELS
RÉGIONAUX
EN FRANCE

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnie provençales, Boucles de la Seine Normandie, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Grotte 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, Millevalches 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 de déclaration de projet (intérêt général) et mise en compatibilité du PLUI du pôle territorial de Longuenesse sur la commune de Longuenesse

**Réunion d'examen conjoint du 1^{er} février 2024
Remarques du Syndicat mixte du Parc**

Présentation du projet

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. Il doit également accueillir 58 logements à destination des équipes de la gendarmerie nationale.

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

Afin d'accueillir la construction du projet, la proposition d'évolution du PLUI est une modification de zonage d'une partie des deux parcelles concernées, passage de 3 hectares 85 de zone agricole en zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (zone UH).

Croisement des modifications avec la Charte du Parc et remarques du Syndicat mixte

Le syndicat mixte du Parc précise qu'il n'a pas participé aux échanges sur le projet et que ses remarques sont formulées uniquement sur la base du document envoyé en amont de la réunion. Il entend le besoin, les conditions et les contraintes particulières liées à la nature même d'un projet d'intérêt général de gendarmerie nationale.

Les remarques techniques du syndicat mixte du Parc sont formulées sur la base des orientations de sa Charte, de l'analyse des incidences de la procédure sur l'évolution du document de planification et de la prise en compte des enjeux patrimoniaux. Elles doivent s'entendre de manière générale et appeler des réponses adaptées au contexte particulier du projet.

La réalisation du projet passe par une consommation foncière d'espace agricole de 3 hectares 85. 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).

Considérant l'impact du projet sur l'artificialisation des sols, il serait souhaitable de préciser les démarches engagées afin d'éviter, réduire et de compenser la consommation de surface agricole perdue à l'échelle du PLUI.

La présentation du devenir des anciens sites d'implantation des gendarmeries de Longuenesse et Wizernes reste laconique tout en évoquant le maintien de l'artificialisation de ces parcelles. Il aurait d'ailleurs été apprécié une présentation de ces sites afin de bien comprendre les tenants et les aboutissants et d'envisager leur potentiel d'évolution.

La présentation du projet d'aménagement pose les principaux besoins du porteur, bâtiments à vocation d'usage professionnel, évaluation des besoins de logements (quantité et répartition par type et évaluation des surfaces des logements). Ces deux grandes vocations ne font pas l'objet d'une évaluation des surfaces de terrain nécessaires par usage pour la réalisation de chacune des constructions. Le plan masse du dossier indique une surface de foncier de 29 115 m², soit presque un hectare de moins que la surface agricole à passer en zone UH.

Pour rappel, la Charte du Parc définit des objectifs de densité brute de logements selon la trame urbaine existante comme suit :

- 20 logements à l'hectare pour les pôles ruraux secondaires et les villages du cœur rural,
- 30 logements à l'hectare pour les couronnes périurbaines sous influence directe d'un pôle urbain,
- 40 logements à l'hectare pour les pôles urbains denses et les bourgs
- 10 logements de plus à l'hectare à proximité immédiate des gares TER et aux abords des arrêts de transport collectif à haut niveau de service

On en déduit qu'une densité brute pour un projet de logement serait comprise entre 30 et 40 logements à l'hectare. Il serait donc judicieux de préciser les caractéristiques particulières de l'équipement qui amènent à retenir la densité de logements proposée.

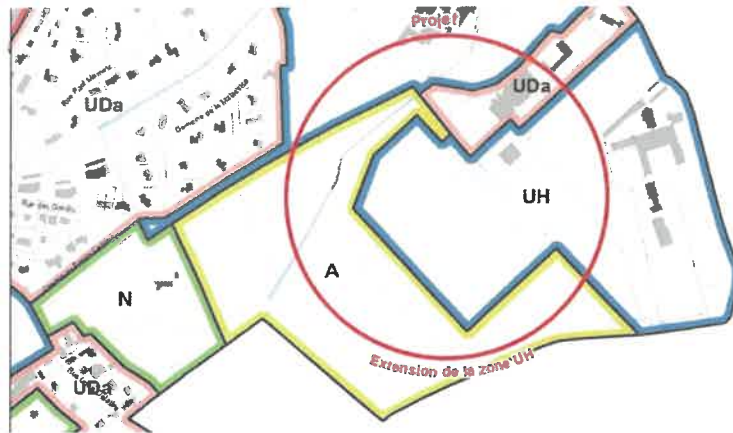
La réponse à la demande de la MRAE d'élaboration d'une OAP pour le site de projet remplace cette hypothèse par une proposition de recours à « *un concours d'architecte (qui) sera organisé afin de favoriser la qualité et la recherche architecturale du projet. La CAPSO ainsi que la gendarmerie et les services de l'Etat seront associés au jury. Les préconisations du paysagiste conseil de la DDTM seront intégrées au cahier des charges du concours.* »

Ce cahier des charges pourrait alors s'inspirer de la démarche d'OAP qui permet de définir et de communiquer sur l'ambition qualitative du projet, qui se devrait d'être exemplaire tant dans sa consommation foncière que dans sa qualité environnementale (formes urbaines, qualité des matériaux, sobriété énergétique du bâti, production d'énergies renouvelables, gestion des eaux pluviales, gestion des franges, clôtures ...) et faire référence. L'exploration de formes urbaines plus économes en foncier pour les 58 logements, la mutualisation des espaces verts et des stationnements, la limitation de l'imperméabilisation des voies de circulation ne sont pas abordées dans la présentation du projet et pourraient être abordées dans le concours.

Le cahier des charges du concours pourrait également poser l'intégration du projet dans son environnement plus large :

- En envisageant les différents modes de cheminement et d'usages, notamment les cheminements agricoles pour l'accès aux parcelles,
- En définissant les possibilités d'aménagement permettant au projet d'apporter un bénéfice au rétablissement des continuités écologiques dans son environnement élargi.

Le découpage du zonage UH et la zone à enjeu, proposé dans les parcelles AS355 et AS360, évite un espace identifié dans le dossier transmis pour avis comme à enjeu écologique au nord de la parcelle AS 360. Toutefois, quelle est la destination du délaissé agricole qu'il génère et quelles sont les modalités de gestion de cette zone où la présence une espèce exotique envahissante est également mentionnée dans le dossier.



Le découpage du zonage UH interroge également sur la recombinaison du parcellaire agricole et sa desserte.

Les techniciens du Parc sont à la disposition du pétitionnaire pour l'accompagner lors de la phase projet et notamment son intégration paysagère et environnementale.

