



## **Conclusions et avis**

<b><u>Dates de l'enquête</u></b>	<b>Enquête publique ouverte au public :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Du lundi 25 octobre 2025</li><li>○ Au lundi 9 novembre 2025.</li></ul>
<b><u>Objet de l'enquête</u></b>	<b>PROJET DE MODIFICATIONS N°3 ET 13 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL Du Pôle Territorial de Longuenesse</b>
<b><u>Commissaire enquêtrice</u></b>	<b>Mme Myriam DUCHENE</b>

## Sommaire

1 Cadre général de l'enquête .....	3
2 Déroulement de la procédure .....	3
3 Contribution du public.....	5
4 Conclusions.....	6
5 Avis .....	8

## 1 Cadre général de l'enquête

L'enquête publique porte sur les modifications du PLUI de la Communauté d'agglomération de Saint Omer (CAPSO) – pôle territorial de Longuenesse.

- **La modification n°3**, prescrite par la CAPSO le 23 juillet 2020, est demandée pour le compte des Papeteries Sill qui souhaitent construire un nouveau bâtiment de stockage de fournitures scolaires à proximité de leur site d'implantation rue Léon Blum à Wizernes, sur une friche commerciale. Le site de la papeterie se situe sur une parcelle contigüe, en zone UE au Plan local d'urbanisme Intercommunal. Les parcelles à aménager sont situées en zone UDb, n'autorisant pas les activités prévues, et doivent être reclassées en zone UE. Compte tenu de la situation du projet en bordure de cours d'eau, en zone soumise à un plan de prévention des risques inondations, et à proximité de plusieurs sites naturels classés, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a prescrit conjointement une étude d'impact à réaliser par l'entreprise et une évaluation environnementale sur la modification à réaliser par la CAPSO.

La MRAE, au vu de l'étude d'impact et de l'évaluation environnementale a donné un avis favorable à la modification n°3 le 13 mai 2025.

- **La modification n°13**, prescrite par la CAPSO le 10 avril 2025. Elle a pour objet 3 opérations :
  - **Un projet de requalification de la friche ferroviaire de la Cour Fret – Halle aux choux**, qui s'inscrit dans le cadre du projet de requalification du quartier de la gare de Saint-Omer. Ce projet prévoit 110 logements ainsi que l'implantation d'activités tertiaires et de services publics à proximité immédiate de la gare TER. Le projet est repris en zone UAg1 au PLUI. Pour permettre la réalisation de logements, le règlement de zone doit être modifié.
  - **Un projet d'extension du parking d'un restaurant route Nationale à Houle** sur un espace en friche, situé en zone agricole qui ne permet pas d'accueillir ce type d'activités. Un sous-secteur Ae serait créé : activité économique isolée en zone agricole.
  - **Un projet d'implantation d'un lieu de culte rue Gustave Courbet à Longuenesse**. Le bâtiment se situe en zone UE qui ne permet pas d'accueillir ce type d'activités. Un sous-secteur UE2 va donc être créé.

Sollicitée sur cette modification n°13 du PLUI, la MRAE a donné un avis favorable le 8 juillet 2025.

La procédure de modification se déroule conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme. En effet, les projets ne sont pas concernés par les restrictions posées par ces articles et n'exigent donc pas une procédure de révision.

## 2 Déroulement de la procédure

Par décision n° E25000108 /59 en date du 12 août 2025, le Président du Tribunal administratif de Lille a désigné Mme Myriam DUCHENE en qualité de Commissaire enquêteur. Un arrêté de la CAPSO en date du 9 septembre 2025 prescrit l'enquête publique ainsi que ses modalités.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 13 octobre à 9h00 au jeudi 13 novembre 2025 à 17h00. L'accès au dossier et aux registres d'enquête a été possible aux dates et heures d'ouverture des mairies concernées et de la CAPSO, durant toute la période. Le public pouvait également prendre connaissance du dossier en version dématérialisée sur le site de la CAPSO.

Conformément à l'arrêté de prescription de l'enquête publique, les permanences se sont déroulées aux jours et lieux suivants :

Jours de permanence	Lieu:	Horaires
Lundi 13 octobre 2025	CAPSO	9h00 – 12h00
Vendredi 17 octobre 2025	Mairie de <u>Wizernes</u>	9h00 – 12h00
Mercredi 22 octobre 2025	Mairie de Saint Omer	9h00 – 12h00
Mardi 28 octobre 2025	Mairie de Longuenesse	14h00 – 17h00
Mercredi 5 novembre 2025	Mairie de Houle	14h00 – 17h00
Jeudi 13 novembre 2025	CAPSO	14h00 – 17h00

La publicité a été effectuée conformément aux obligations réglementaires :

- Affichage dans les 4 mairies de Wizernes, Longuenesse, Houle et Saint Omer et à la CAPSO,
- Affichage sur les sites visibles de l'extérieur de la propriété,
- Parutions dans la presse locale : l'Indépendant et la Voix du Nord édition Boulogne les jeudis 25 septembre et 16 octobre 2025,
- Site internet de la CAPSO [www.ca-psy.fr](http://www.ca-psy.fr),
- Sur un poste informatique mis à disposition du public à la CAPSO aux jours et heures d'ouverture

Pendant la durée de l'enquête, le public pouvait faire part de ses observations et propositions par écrit :

- Sur les registres d'enquête ouverts à cet effet, dans les mairies concernées et à la CAPSO,
- Par courriel à l'adresse suivante : [enquetespubliques@ca-psy.fr](mailto:enquetespubliques@ca-psy.fr).
- Par courrier envoyé au siège de l'enquête publique à l'attention du commissaire enquêteur.

Il était prévu que les courriers reçus soient annexés au registre papier des mairies et consultables sur le site internet de la CAPSO ; et que les remarques déposées sur internet et sur les registres en mairies soient visibles sur le site internet de la CAPSO.

### 3 Contribution du public

L'ensemble des contributions a été repris en annexe du rapport. En voici une synthèse.

- **L'association Stop Inondations** s'est rendue aux permanences du 13 octobre à la **CAPSO** et du 17 octobre à **Wizernes**. Elle a laissé sur le registre d'enquête publique une série de remarques et questions concernant le local de stockage des papeteries Sill, en mentionnant qu'elles n'étaient pas hostiles à cette construction mais s'inquiétaient d'une éventuelle augmentation des risques inondations pour les maisons voisines. Elles demandent la création d'un bassin d'expansion de crue sur la rive de l'Aa face aux papeteries. Elle fait remarquer qu'un projet de lotissement est prévu sur la zone constructible Le Grand Chemin, qui aggraverait le ruissellement route des Bruyères et rue Léon Blum. Ce risque a-t-il été pris en compte par le maître d'ouvrage et pourquoi les études de sol ne peuvent-elles pas être diffusées au public. Les représentants de l'association présents résident dans le secteur proche de la papeterie et ont été victimes des inondations de 2023.
- **Le représentant des papeteries Sill** lors de la permanence de **Wizernes** confirme les dires de l'association : une parcelle leur appartenant pourrait être utilisée pour participer à la réalisation d'un bassin d'expansion de crue. Il explique que le projet de stockage a évolué pour tenir compte des inondations de 2023 et que la construction sera à 1,20m au-dessus du niveau du terrain naturel (au lieu de 50cm initialement demandés au PLUI). Par ailleurs, le trafic de camions ne va pas augmenter par rapport au trafic actuel.
- Lors de la permanence du 22 octobre à **Saint Omer, un représentant de Stop Inondations** est venu s'informer du projet Cour fret – Halle aux Choux sur cette commune. Il ne laisse pas de remarques sur le registre car pour lui, il n'y a pas de risques d'inondation sur ce secteur.
- Le 28 octobre et le 5 novembre, personne ne s'est présenté à mes permanences de Longuenesse et Houlle.
- Le 12 novembre 2025, le Pôle de développement de la CAPSO a déposé une remarque dans le registre pour faire mention d'une omission des parcelles AI300 et 889 dans la modification n°3 concernant la zone d'extension des papeteries de Wizernes. En effet la parcelle AI889 fait partie de l'emprise du futur projet de stockage des papeteries de Wizernes et la parcelle AI300 (10m<sup>2</sup>), le long de la rue Léon Blum accueillait un transformateur électrique qui a été démonté. La CAPSO demande de reprendre ces parcelles en zone Ue.
- Le 13 novembre, personne ne s'est présenté à la permanence.

## 4 Conclusions

L'étude du dossier, la réunion et la visite des sites avec le pétitionnaire, les données apportées par le mémoire en réponse me permettent de tirer les conclusions suivantes :

- Les projets de modification n°3 et n°13 ont obtenu un **avis favorable de toutes les personnes publiques associées** ayant répondu.
- **Modification n°3 Wizernes** : Le projet de modification sur Wizernes suscite des inquiétudes légitimes de la part des riverains, sur la constructibilité de la parcelle destinée à accueillir le stockage, sur les difficultés à obtenir une information sur les études en cours et sur la prise en compte du niveau des inondations de 2023-2024. L'association Stop Inondations, porte-parole des victimes des inondations, souligne cependant qu'elle n'est pas opposée à la réalisation du stockage souhaité par les papeteries de Wizernes car elle est consciente du besoin économique de l'entreprise et du besoin de développement de la commune.

**La réponse du pétitionnaire au PV de synthèse dans son mémoire en réponse apporte des éclaircissements sur ces différentes questions :**

- Les services de l'État – DDTM, le CEREMA et Service de Prévision des crues – et les syndicats de rivières ont capitalisé l'ensemble des données « inondation » liés aux événements ayant eu lieu entre novembre 2023 et janvier 2024. Cette parcelle est reprise en zone inondée constatée qualifiée avec une hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètres. Au vu des hauteurs d'eau, cela n'implique pas une inconstructibilité de la parcelle. Les constructions sont admises avec prescriptions en fonction du projet.
- Concernant le projet des papeteries Sill, leur extension de 1000m<sup>2</sup> se ferait dans la continuité des bâtiments existants. Ce nouveau bâtiment sera équipé de quais et sera réhaussé d'environ 1.20 mètre par rapport au niveau actuel du terrain afin de faciliter le chargement des camions, donc plus haut de 70cm par rapport au niveau des eaux lors des inondations de 2023 et au-dessus des prescriptions actuelles.
- La zone d'expansion de crues évoquée par Stop Inondations est en cours d'étude par le SMAGEAa. Les résultats seront connus courant 2026.
- Le lotissement prévu au Grand Chemin (non lié au projet de modification n°3) a fait l'objet d'une réunion publique lors de laquelle la question des ruissellements a été abordée. Les techniciens de la CAPSO se sont montrés rassurants sur la gestion du risque à l'échelle du projet, qui n'augmenterait pas les risques actuels pour les quartiers situés en aval.
- Par ailleurs, concernant cette modification, la CAPSO a fait part d'une **erreur survenue dans la désignation des parcelles à classer en zone Ue** : les parcelles AI300 et 889 font partie de l'unité destinée à accueillir le stockage des papeteries de Wizernes et devraient donc être intégrées à cette modification.
- Enfin une question se posait sur une **éventuelle augmentation du trafic liée à la présence de ce stockage**. Les papeteries Sill ont été questionnées à ce sujet. Elles indiquent qu'un peu plus de 60% des ventes annuelles sont réalisées durant les environ 10 semaines de livraison de la rentrée des classes ce qui représente environ 14 000 tonnes d'articles scolaires. Ce nouveau bâtiment permettra d'augmenter la surface de préparation, d'apporter plus de souplesse logistique, d'optimiser les flux et d'anticiper la préparation de ces camions. Ce

projet n'augmentera pas le flux des poids lourds mais permettra de le lisser davantage. De plus, l'acquisition des nouvelles parcelles permettra de créer un nouvel accès au site qui facilitera la circulation des poids lourds (plus de croisements sur site et plus de demi-tours) ainsi qu'une meilleure visibilité lors de la sortie du site. Ce qui améliorera la sécurité aussi bien sur site que vis-à-vis de la voirie publique.

- **Modification n°13 Longuenesse** : L'ouverture d'une mosquée sur la zone d'activité de Longuenesse, rue Gustave Courbet, n'a amené **aucune remarque de la part du voisinage**, aucune personne ne s'étant présentée à la permanence de Longuenesse et le sujet n'ayant pas été évoqué lors des autres permanences. Par ailleurs, la situation du local dans une zone commerciale permet un stationnement aisé.
- **Modification n°13 Saint Omer** : la **disparition du parking sauvage** existant permettra une requalification de ce site, inclus dans le projet. D'autres parkings existent à proximité, un peu plus éloignés mais capables d'accueillir les 30 véhicules garés sur la friche. La **visibilité des nouveaux bâtiments** devrait être **acceptable** du fait que la hauteur de ces constructions sera alignée sur celle de la gare, la halle aux choux étant un peu plus basse. D'autre part, du fait de la présence des marronniers sur le quai du canal, cette visibilité est fortement amoindrie. Enfin, ce point ne semble pas avoir suscité de difficultés lors de la concertation menée sur la requalification du quartier.

**Ces considérations me conduisent donc à ne formuler aucune réserve.**

## 5 Avis

### Pour les motifs suivants :

- Les projets de modification respectent la réglementation applicable et l'enquête publique s'est déroulée dans les formes prévues à l'arrêté du 9 septembre 2025. Ils ont obtenu des avis favorables des personnes publiques associées.
- Le dossier est complet. Les éléments fournis par le pétitionnaire à l'appui de son projet sont conformes à la réglementation en vigueur au moment de l'enquête publique. Les précisions apportées par le pétitionnaire au Commissaire enquêteur pour appréhender le dossier ont été satisfaisantes, et le mémoire en réponse aux questions du commissaire enquêteur est précis.

### Sur le projet de modification n°3 :

- Le projet de modification sur Wizernes suscite l'inquiétude légitime des riverains. Ce problème nécessite une coordination de nombreux intervenants et l'information est de ce fait difficile à obtenir par les citoyens, ce qui génère une inquiétude très compréhensible au regard des importants dégâts liés aux inondations de 2023, dont la récurrence et la violence devrait croître du fait du changement climatique. Les réponses apportées par le pétitionnaire sur la zone d'expansion de crues et sur le lotissement proche sont rassurants et montrent que le problème est pris en compte. Le nouveau stockage des papeteries de Wizernes ne devrait pas augmenter ce risque du fait de la hauteur des quais de chargement (1,20m) et du fait que les espaces verts seront plus importants de lors de l'occupation par le Carrefour Market et sa station-service, permettant une meilleure infiltration des eaux de ruissellement. La circulation des camions sera plus aisée et la visibilité en sortie de site meilleure. L'intégration des parcelles n° AI300 et 889 est logique pour simplifier la forme de la zone de stockage.

### Sur le projet de modification n°13 :

- Le projet de modification sur Longuenesse offrira un lieu de culte adapté alors qu'il n'en existe pas actuellement (local trop petit) ; le site est correctement desservi par les transports en commun et permet le stationnement. Il n'a pas amené de remarques du public.
- Le projet de modification sur Houille n'a amené aucune remarque. L'extension du parking du restaurant apportera davantage de sécurité aux usagers en évitant les stationnements anarchiques sur la RD.
- Le projet de modification sur Saint Omer n'amène pas de commentaire particulier de la part du public et répond à un besoin de logements et de locaux pour des activités tertiaires. Il permettra la reconversion d'un bâtiment inutilisé qui pourrait accueillir un équipement public. Il réutilise une friche urbaine ; il évite ainsi de consommer de la terre agricole et respecte le ZAN. L'impact sur le paysage perçu par les résidents et commerces sur la rive

opposée du canal de Neufossé est atténué par la présence d'une rangée de marronniers et par la hauteur limitée des bâtiments, s'alignant sur la hauteur de la gare. La perte de places de stationnement à proximité de la gare est réelle (30 places), mais il existe à proximité (100m et 300m) des parkings en capacité excédentaire.

**J'émet un avis favorable aux modifications n°3 et 13 du PLUI de l'agglomération du Pays de Saint Omer pôle territorial de Longuenesse. Cet avis ne comporte pas de réserve.**

Conformément à l'article 6 de l'arrêté de prescription pris par la CAPSO, le dossier mis à l'enquête, les registres, le rapport et les conclusions motivées sont transmis à Monsieur le président de la CAPSO ce jour 24 novembre 2026.

La Commissaire enquêtrice, Myriam DUCHENE

