Communauté de Communes de Desvres-Samer

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 14 novembre 2019.

Le Président,

Claude PRUDHOMME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

AMENAGEMENT - HABITAT

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

APPROBATION LE 14 NOVEMBRE 2019

Communauté de Communes de Desvres-Samer

Sommaire

Table des matières
Eléments de définition des orientations d'aménagement et de programmation4
Principes généraux 12
Les sites de développement des programmes d'habitat 14
ALINCTHUN 16
BELLEBRUNE Hameau Le Moulin Brulé 20
BELLEBRUNE Entrée Est Hameau Le Moulin Brulé 24
BELLE ET HOULLEFORT Route de Le Wast 28
BELLE ET HOULLEFORT Centre Bourg 32
BOURNONVILLE 36
BRUNEMBERT Hameau La Longue Tringle 40
CARLY 44
COLEMBERT 48
COURSET - hameau Sacriquier 52
CREMAREST 56
DESVRES- Entrée ouest 60
DESVRES- Reconversion site Gendarmerie 64
DESVRES- Site Pilbois 68
DOUDEAUVILLE 72
HALINGHEN 76
HENNEVEUX 80
LACRES Hameau de Séquières 84
LE WAST 88
LONGFOSSE 92
LONGUEVILLE 96
NABRINGHEN 100
QUESQUES 104
QUESTRECQUES 108
SAMER Rue Letoquoi 112
SAMER Rue Longuerecques 116
SAMER Rue Neufchâtel 120
SELLES 124
SENLECQUES 128
TINGRY Hameau de Panehem 132
VERLINCTHUN 136
VIEIL MOUTIER 140
WIRWIGNES 144

Eléments de définition des orientations d'aménagement et de programmation

CADRE GENERAL ET OBJET

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le document d'urbanisme sont prévues en application de l'article L. 151- 2 avec un contenu encadré par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :

Le contenu des OAP (sectorielles) est défini par l'article R151-6 : «Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités archiecturales urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10.»

Les OAP peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics et permettent, avec le règlement du PLUi, de définir les principes d'aménagement à réaliser afin d'assurer la cohérence d'aménagement d'une zone de projet.

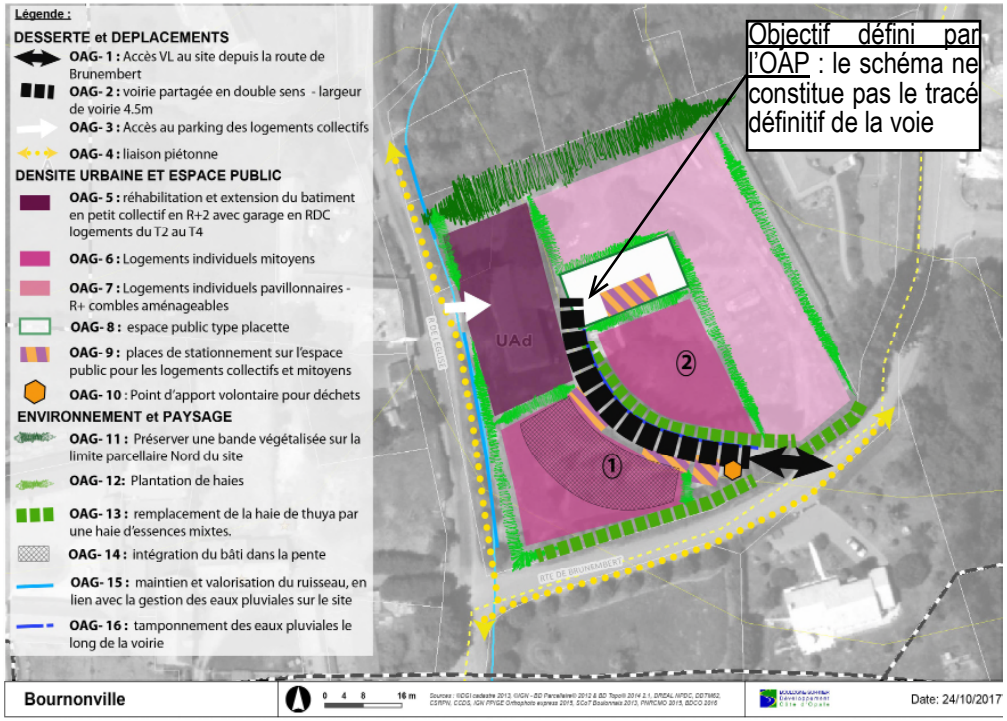
En amont des opérations d'aménagement, les OAP permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi.

PRINCIPE DE LECTURE ET APPLICATION

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Quelle que soit leur précision, les orientations d'aménagement **s'appliquent en terme de compatibilité,** ce qui laisse aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement plus ou moins importante selon la nature des projets et le degré d'avancement des études. Les OAP, seules, n'ont vocation qu'à définir des principes d'aménagement et non à imposer des règles précises, ce qui est du ressort du règlement, opposable dans un rapport de conformité.

Exemple de lecture :

OAP desserte et déplacement :
La réalisation du réseau de voirie doit respecter les objectifs définis.
Par exemple : le lien entre deux secteurs ; le schéma de voirie représenté dans le dessin de l'OAP ne constitue pas une obligation sur le tracé précis du réseau. Les études d'aménagement permettront de définir précisément l'implantation de la voirie.



ELEMENTS DE DEFINITION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Orientation bioclimatique : Principes et conceptions bioclimatiques

La conception bioclimatique consiste à tirer le meilleur parti des conditions d'un lieu et de son environnement. Elle permet de mettre en œuvre un ensemble de stratégies, solutions et techniques pour proposer un cadre de vie agréable, confortable et économe pour les utilisateurs.

1. Prendre en compte les vents dominants Sud/ouest et la course du soleil.
2. Orienter le bâti pour optimiser les apports solaires, la protection contre le vent (vents dominants Sud/Ouest), limiter la chaleur en été et pour permettre un éclairage naturel. Toutefois, l'orientation du bâti doit permettre de garder une cohérence d'ensemble au projet urbain.

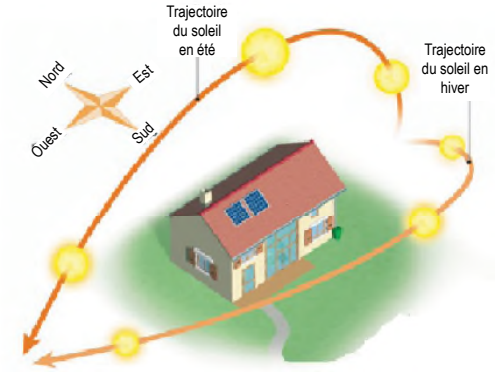


Illustration : Prendre en compte la course du soleil pour optimiser les apports solaires dans les constructions.

3. Aménager l'intérieur du bâti en prenant en compte la course du soleil : Les pièces de vie profitant d'un ensoleillement maximum seront exposées au Sud-Est et Ouest tandis que les pièces de nuit (chambres, sanitaires) ne nécessitant pas d'apports thermiques et solaires continus seront exposées de préférence au Nord ou à l'Est.

4. Encourager les volumétries simples pour permettre les économies de projet et les économies de consommation. Limiter les surfaces d'échanges avec l'extérieur. La mitoyenneté est favorisée pour limiter notamment les surfaces d'échanges avec l'extérieur.

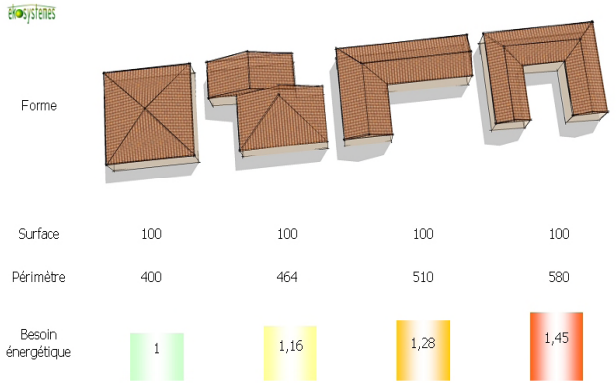


Illustration : limiter les surfaces d'échange entre intérieur et extérieur par le choix d'une construction de forme compacte

5. Privilégier les matériaux et solutions constructives locales ainsi que l'utilisation accrue des énergies renouvelables (bois, panneaux solaires, géothermie, micro-éoliennes sans pales, etc…)

Illustration : Panneaux photovoltaïques sur une toiture terrasse végétalisée

La recherche « de l'orientation bioclimatique » dans les secteurs OAP est à adapter au site de projet et prendra également en compte les autres préconisations d'aménagement : forme villageoise, orientation du faitage, aménagement paysager, tracé des voiries et espaces publics.

Traitement paysager des franges :

Il s'agit de l'aménagement de la transition entre le milieu urbain et le milieu agricole et/ou naturel. Afin de garantir l'intégration paysagère des projets d'aménagements, cette transition peut prendre différentes formes et épaisseurs et prendre en compte plusieurs thématiques : gestion des eaux pluviales, des liaisons douces, renforcement de l'intégration paysagère et trame verte écologique.

Le traitement paysager des franges est à adapter au cas par cas et nécessite une emprise foncière plus ou moins importante (de 5 à 15m d'épaisseur) qui dépendra des contraintes liées au site (vents dominants, continuité écologique, impact visuel, contrainte foncière, etc.).

Exemples de traitement paysager en limite d'urbanisation :

Préconisations d'aménagement des limites d'opération

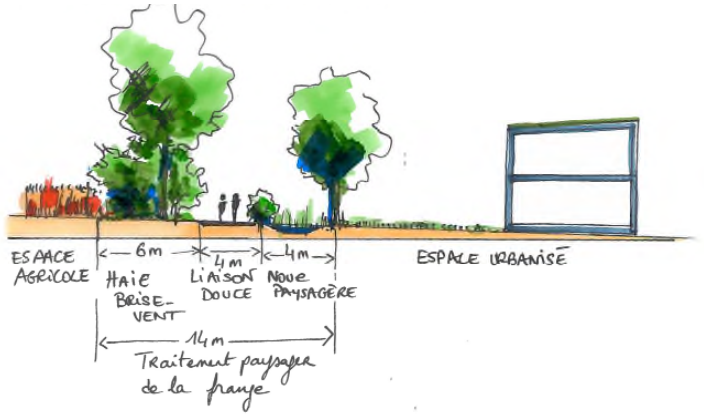


Illustration : Traitement paysager en limite d'urbanisation : limite végétalisée constituée d'une haie brise-vent, d'une liaison douce et d'une noue paysagère.

Préconisations d'aménagemednts des limites d'opération

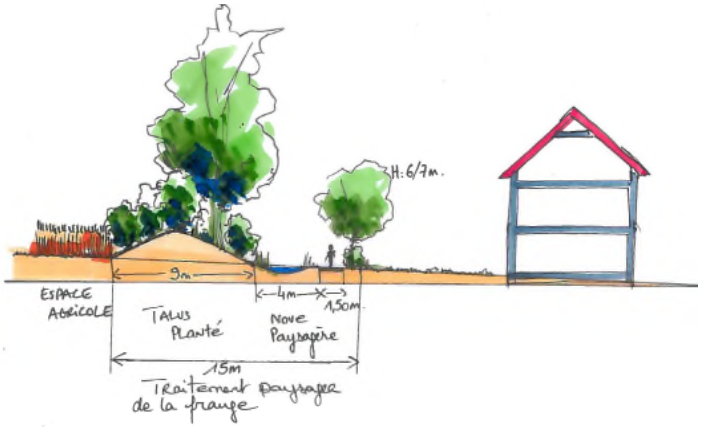


Illustration : Pour protéger l'urbanisation des co-visibilités et/ou des nuisances sonores, le talus planté est une solution économique et écologiquement intéressante.

Préconisations d'aménagements des limites d'opération

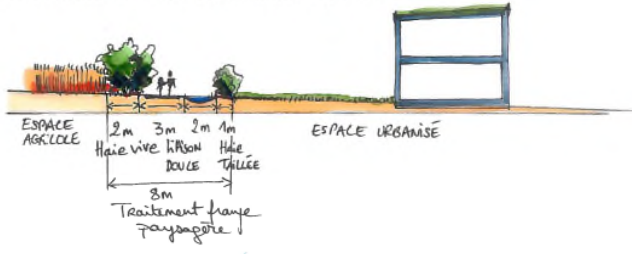


Illustration : Le traitement paysager de la frange peut être réduit quand les contraintes du site ne permettent pas une emprise importante .

Gestion des eaux pluviales intégrée au projet d'aménagement

La gestion des eaux pluviales au sein d'un aménagement paysager contribue indéniablement à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Sa prise en compte permet notamment :

- de limiter les risques d'inondations, de ruissellement et l'érosion des sols,
- de réduire les volumes et débits rejetés vers le réseau ou le milieu naturel
- de réduire les coûts de gestion et d'assainissement en favorisant les systèmes et dispositifs innovants.

Une précipitation exceptionnelle est retenue pour calibrer les besoins d'infiltration / rétention (55mm en 24 heures)

Les propositions et solutions techniques innovantes constituent des éléments qualitatifs du projet, de la parcelle jusqu'à l'aménagement de l'espace public :

➲ la récupération et utilisation, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales à la parcelle ou pour un ensemble de petits logements,

Illustration : Système de récupération des eaux pluviales à la parcelle pour réutilisation au jardin et dans la maison. Source : aesol-bretagne.fr

➲ la création de toitures terrasses ou végétalisées,

Illustration : Toiture végétalisée gîte de France à Loos-en-Gohelle

- l'aménagement de bassins paysagers conçus pour leur capacité à créer un paysage, un espace vert (exclure les bassins de rétention conçus uniquement comme des ouvrages techniques).

Illustration : Bassin de rétention paysager dans la ZAC (zone d'aménagement concertée) des Garennes, à Arques (62).

- l'intégration de noues drainantes paysagères,

Illustration : Noue paysagère à Arques.

➲ l'utilisation des plantations pour réduire les eaux de ruissellement

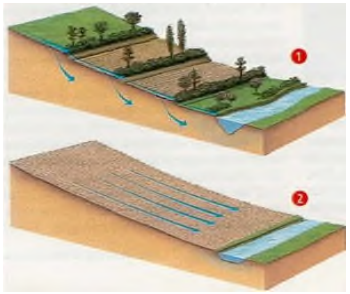


Illustration: Schéma 1 Ralentissement et infiltration des eaux pluviales grâce aux plantations. Schéma 2 ruissellement des eaux pluviales dans la pente

➲ l'utilisation des surfaces de sol drainantes afin de limiter l'inperméabilisation des sols.

Allée béton alvéolé : perméabilité et durabilité.

Allée gravillonnée qui permet l'infiltration des eaux pluviales

Densité

Afin de favoriser une gestion économe du foncier, le SCOT du Boulonnais prescrit des minima de densité à atteindre par commune dans les nouvelles opérations d'aménagement en différenciant extension et renouvellement urbain :

En extension urbaine (au-delà de l'enveloppe urbaine) :

- Secteur centre rural : 25 logements à l'hectare en moyenne (20 logements à l'hectare en individuel libre, 25 logements à l'hectare en individuel groupé et 30 logements à l'hectare en collectif)
- Villages et hameaux de +30 logements : 10 logements à l'hectare en individuel libre et 15 logements à l'hectare en individuel groupé.

En renouvellement urbain ou en densification dans l'enveloppe urbaine :

- Secteur centre rural : 30 logements à l'hectare
- Villages, hameaux de +30 et -30 logements : 17 logements à l'hectare

La densité prise en compte est le rapport entre le nombre de logements et la surface par hectares. La densité minimale correspond à une densité «brute» intégrant les voiries, espaces publics, équipements collectifs et espaces verts, les espaces de traitement des eaux pluviales aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace de l'opération.

Peuvent être néanmoins exclus de la superficie prise en compte, les espaces réservés aux équipements à vocation intercommunale ou « inter-quartiers » (école, station d'épuration, parcs, espaces publics, voiries structurantes ayant une fonction de desserte communale,). Dans l'hypothèse d'un projet mixte habitat / services / équipements, les parties non affectées à l'habitat doivent être soustraites de l'emprise total du projet.

Typologie de logements

ASSOCIER DENSITE ET QUALITE URBAINE : vers une plus grande diversité et mixité des typologies d'habitat.

Tout projet d'aménagement afin de répondre au mieux à la densité minimale préconisé par le SCOT devra proposer une diversité de logements :

- des surfaces variées pour répondre aux besoins actuelles
- des typologies de logements diverses (maisons, appartements, studios...)
- des formes de logements diversifiés (logements accolés, logements intermédiaires, logement individuel, etc.)

Illustration : Logements individuels accolés

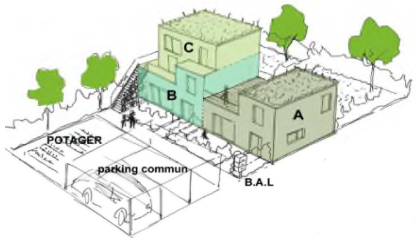


Illustration : Principe d'organisation des logements intermédiaires.

Voirie Partagée

La voirie partagée consiste à réduire l'importance de la voiture (vitesse et emprise) en supprimant une grande partie de la signalisation routière et en inversant le rapport de force entre les véhicules motorisés, les piétons et les vélos. Ainsi tout espace réservé à un type d'usager est supprimé (suppression des trottoirs, des pistes cyclables) pour donner la priorité sur la route aux piétons, vélos, enfants,…

L'aménagement de la voirie partagée portera un soin particulier aux espaces de cohabitation entre usagers et à la création d'une ambiance de quartier via la mise en place de mobilier urbain, de plantations et d'espaces verts.

Toutefois, le concept de voirie partagée ne s'applique pas à toutes les échelles.

Il nécessite la hiérarchisation les voies avant tout :

- Les voies de transit qui donnent l'accès à la ville ou village et les **voies primaires** qui relient les différents quartiers entre eux, pour la sécurité des usagers, ne sont pas des voiries partagées.
- Sur les **voies secondaires**, le partage de la voirie se traduit par la mixité sur la chaussée du vélo et de l'automobile, le cheminement piéton reste séparé et sécurisé vis-à-vis de la chaussée.
- Le principe de voirie partagée s'applique pleinement sur les **voies tertiaires,** qui desservent les habitations, les îlots au sein des quartiers. La voie tertiaire répond à des usages multiples (circulation automobile, piétonnes, vélos, jeux, promenade) et participe à l'ambiance du quartier.

Exemples de voie partagée : l'aire piétonne (piéton prioritaire, certains véhicules motorisés peuvent être interdits), la zone de rencontre (zone 20, tous les véhicules sont autorisés à circuler), la zone 30 (espaces dédiés pour chaque mode de transport mais vitesse limitée à 30).

Les enjeux du partage de la voirie :

- Réduction de la vitesse des automobilistes et renforcement de la sécurité des usagers de la voie publique
- Réduction de la surface imperméabilisée
- Créer une ambiance de quartier en tissant du lien avec les espaces privés
- Redonner de l'importance aux déplacements doux
- Encourager l'appropriation de l'espace public par tous.

➲ La voirie partagée en milieu urbain

Illustration: Voirie partagée

➲ La voirie partagée en milieu rural

Illustration: Voirie partagée, lotissement à Condette

Espace de retournement

Un espace de retournement dans sa première fonction permet aux véhicules de faire demi-tour aisément. Il est alors conçu pour répondre aux besoins techniques (dimensionnement en fonction du rayon de braquage, résistance,…)

Au sein d'un projet d'aménagement de quartier, on attend d'un espace de retournement qu'il soit intégré au projet et qu'au-delà de sa fonction première, qu'il permette d'autres usages (stationnement, ambiance, plantations, aires de jeux,…). Son emprise est alors plus importante tout en contribuant à la valorisation du quartier.

Illustration: Voirie partagée, Illustration : Aire de retournement combinant stationnement et boisement, Condette, France

Principe de programmation logements

Pour chaque site d'OAP, un tableau reprenant des éléments de rappel est présenté dans la partie « 1 : localisation».
Sauf, précision dans l'OAP, ces éléments de programmation sont ceux énoncés dans le PADD ne sont pas opposables aux opérations.

1. La typologie urbaine fait référence à la carte de synthèse des formes urbaines (secteur central rural, village, hameau+30, hameau-30) présentée dans le diagnostic du PLUi.
2. La densité du SCOT a permis de définir les besoins en foncier sur le territoire. Cette densité minimale ne s'applique pas aux opérations au cas par cas mais sur le PLUi global (voir Diagnostic du PLUi). Il ne s'agit donc pas d'un calcul de densité de la zone.

   De plus, l'application de la densité doit tenir compte de la mixité des fonctions prévus dans chaque opération (équipements publics, activités diverses,…)
3. Le chiffre indiqué correspond à la surface de la zone à urbaniser inscrite dans le plan réglementaire A.

Principe de programmation logements

❶	Typologie urbaine	Centre-bourg
❷	Densité SCOT*	17 logts / ha
❸	Surface zone	... ha

Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone

Principes généraux

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans l'objectif affiché au PADD du PLUi autour des 3 grands axes :

- Prôner une gestion spatiale de qualité paysagère, à haute qualité environnementale pour le développement durable du territoire
- Adapter le développement du territoire pour un meilleur cadre de vie assurant un équilibre de la pyramide des âges et des aménagements
- Affirmer l'activité agricole comme composante économique majeure garante de l'environnement et des paysage.

Le modèle d'urbanisation développé est en cohérence avec les enjeux du SCOT du Boulonnais et de la Charte du Parc Naturel Régional en maîtrisant l'urbanisation et l'étalement urbain afin, notamment, de limiter les impacts sur les milieux agricoles et naturels et ainsi de maintenir le cadre de vie de qualité.

A ce titre, l'ensemble des secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux principes suivants :

- La densité respectueuse des objectifs du SCOT et du PNR et adaptée à chaque site afin de prendre en compte les caractéristiques paysagères et la qualité urbaine
- La mixité sociale et générationnelle
- Le respect de la TVB du pays Boulonnais
- Le développement de nouvelles formes urbaines, faisant appel à une nouvelle organisation du parcellaire et des implantations des constructions, à une proportion d'espaces publics, naturels et de respiration adaptée permettront de réaliser des opérations denses de qualité environnementale et agréables à vivre.
- La prise en compte des préconisations des SAGE sur la gestion des eaux pluviales
- La gestion des déchets (encourager le tri et la gestion collective)
- L'intégration et la prise en compte de la mobilité dans la conception du projet et la gestion du stationnement pour les Véhicules Légers et les 2 roues.
- Le développement du réseau des modes de déplacements doux .
- L'application des principes et conceptions bioclimatiques
- Le traitement paysager du projet d'aménagement et des franges : travailler sur l'intégration dans le tissu urbain villageois existant et sur la proximité avec l'espace naturel ou agricole.
- La prise en compte des contraintes hydrauliques.
- L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, implantation de noues, de chaussées drainantes, de toits végétalisés, d'ouvrages de récupération de l'eau pluviale)
- Le respect des enjeux et objectifs de la charte du PNR Caps et Marais d'Opale

Sur l'ensemble des OAP, les points suivants seront à prendre en compte :

Le stationnement : la gestion du stationnement répond aux normes affichées à l'article 12 du règlement du PLUi. Le stationnement est organisé au sein du projet adopté à la typologie des logements et peut en fonction de la définition du projet être organisé en stationnement groupé et mutualisé.

Gestion de l'eau pluviale : la gestion de l'eau pluviale doit répondre aux prescriptions de l'article 4 du règlement du PLUi. Le dimensionnement des dispositifs de gestion sera réalisé en fonction de la pluie centenale et en tenant compte du contexte urbain et naturel du secteur de développement (ruisselllement, nature des sols et capacité d'infiltration, capacité des réseaux...). La gestion sea effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique, et l'utilisation de matériaux sera favorisée pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Implantation des constructions et orientation des espaces verts :

La desserte et l'implantation des logements permettront de favoriser au maximum l'orientation des pièces de vie et des jardins au Sud.

Néanmoins, cet objectif sera à adapter en fonction d'autres critères tels que l'intégration dans le tissu urbain ou villageois (silhouette villageoise), la prise en compte du paysage ou encore la proximité des espaces naturel et/ou agricoles.

Les sites de développement des programmes d'habitat

- Sont considérés comme site de densification en renouvellement urbain, les sites intégrés dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT du Boulonnais.
- Sont considérés comme site en extension les projets développés hors de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. L'objectif est de définir les principes d'aménagement de ces secteurs dans une logique de maîtrise de la consommation foncière, de la qualité urbaine et paysagère et du développement d'une offre de logements qui permet une mixité sociale et intergénérationnelle au sein des projets.

Communauté de Communes de Desvres-Samer

ALINCTHUN

1 - LOCALISATION

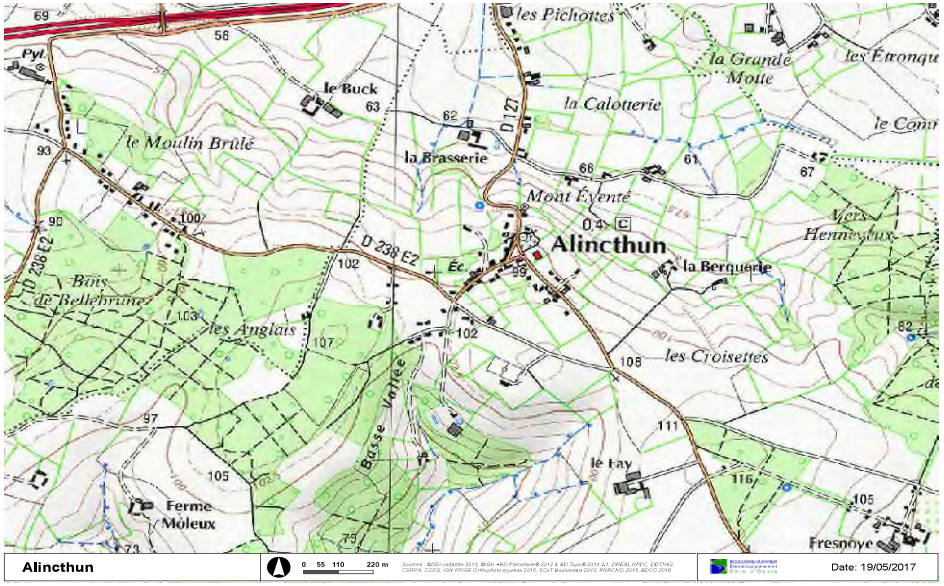
Le projet d'urbanisation sur la commune d'Alincthun se situe au coeur du village. Il se répartit en 2 sites au sein de l'enveloppe urbaine.

Caractéristique

Accessibles par les routes de Desvres et de Bellebrune, les deux sites s'intégrent dans le tissu rural et la trame bocagère en valorisant les espaces agricoles de proximité.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat s'appuie sur l'étude réalisée en 2013 par le bureau d'étude Boidot-Robin dans le cadre de la démarche «Habiter Demain» portée par la communauté de communes de Desvres-Samer et le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

La proximité des équipements publics et d'une ZAL en extension sur la commune, militent pour soutenir l'urbanisation en centre-bourg, mais de manière très qualitative.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	17 logts / ha
Surface zone (densitification / renouvellement urbain)	1,7 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Alincthun

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'orientation d'aménagement vise 2 secteurs au sein de l'enveloppe villageoise afin de renforcer la centralité du village. Ces deux secteurs sont indépendants et permettent, le cas échéant, la mise en œuvre d'un aménagement en plusieurs phases.

Ce choix de développement impacte l'organisation des accès aux secteurs d'urbanisation. Les projets de constructions s'accrocheront sur les voiries existantes en privilégiant les accès mutualisés. **OAG.1**

Un premier secteur de développement est prévu en accroche de la route de Bellebrune et de la rue du Vieux Calvaire. Afin de limiter l'impact sur la rue du calvaire (largeur de voirie et maintien des talus, l'entrée principale est privilégiée par la route de Bellebrune et un seul accès (entrée ou sortie) est possible sur la rue du Vieux Calvaire. **OAG.1 + OAG.2.**

La desserte des logements sera assurée depuis la voirie de desserte à créer. **OAG.3**

L'accès route de Desvres prendra en compte l'espace public et la présence de l'arrêt de BUS (--> lien OAP cadre de vie – Alincthun). **OAG.5**

La desserte des logements au sein des îlots sera assurée par des voiries partagées dont le gabarit sera adapté à la desserte résidentielle (4 m de largeur maximum préconisé). **OAG2**

La réalisation des îlots d'habitat devra s'appuyer sur un maillage de cheminements doux afin de faciliter les déplacements entre secteurs et vers les équipements existants en centre-bourg. **OAG.4**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'organisation et les forme des constructions seront réfléchies de manière à s'intégrer dans le tissu villageois et à bénéficier de vues dégagées sur l'espace agricole et naturel qui jouxte les parcelles constructibles. L'implantation des constructions permettra de maintenir un espace non bâti de minimum 15 m minimum avec la rue du Vieux Calvaire et en contact avec l'espace agricole au sud. Ces espaces peuvent être supports de jardins privés ou partagés. **OAG.10**

Les constructions sont de type individuel libre ou accolé (groupé) avec une hauteur qui n'excédera pas 9 m en tout point par rapport au terrain naturel, soit au maximum R+2 ou R+1+C. **OAG.6**

Les besoins en stationnement devront être obligatoirement pourvus à l'intérieur des îlots constructibles. Un stationnement mutualisé sera réalisé à l'entrée de la venelle d'accès aux logements. Cet espace commun à créer intégrera un point d'apport volontaire pour les déchets. **OAG.8 et OAG.9**

Les venelles d'accès seront aménagées en impasse avec aire de retournement qui permet de traiter qualitativement la transition avec l'espace naturel ou agricole de proximité (choix des revêtements, plantation des limites…). **OAG.7**

2.3 - Environnement et paysage

Le schéma d'aménagement proposé devra permettre une intégration paysagère et environnementale des constructions dans le tissu villageois. Les éléments du patrimoine naturel identifiés seront à maintenir et renforcer dans l'aménagement du site (haies, arbres…). **OAG.11**

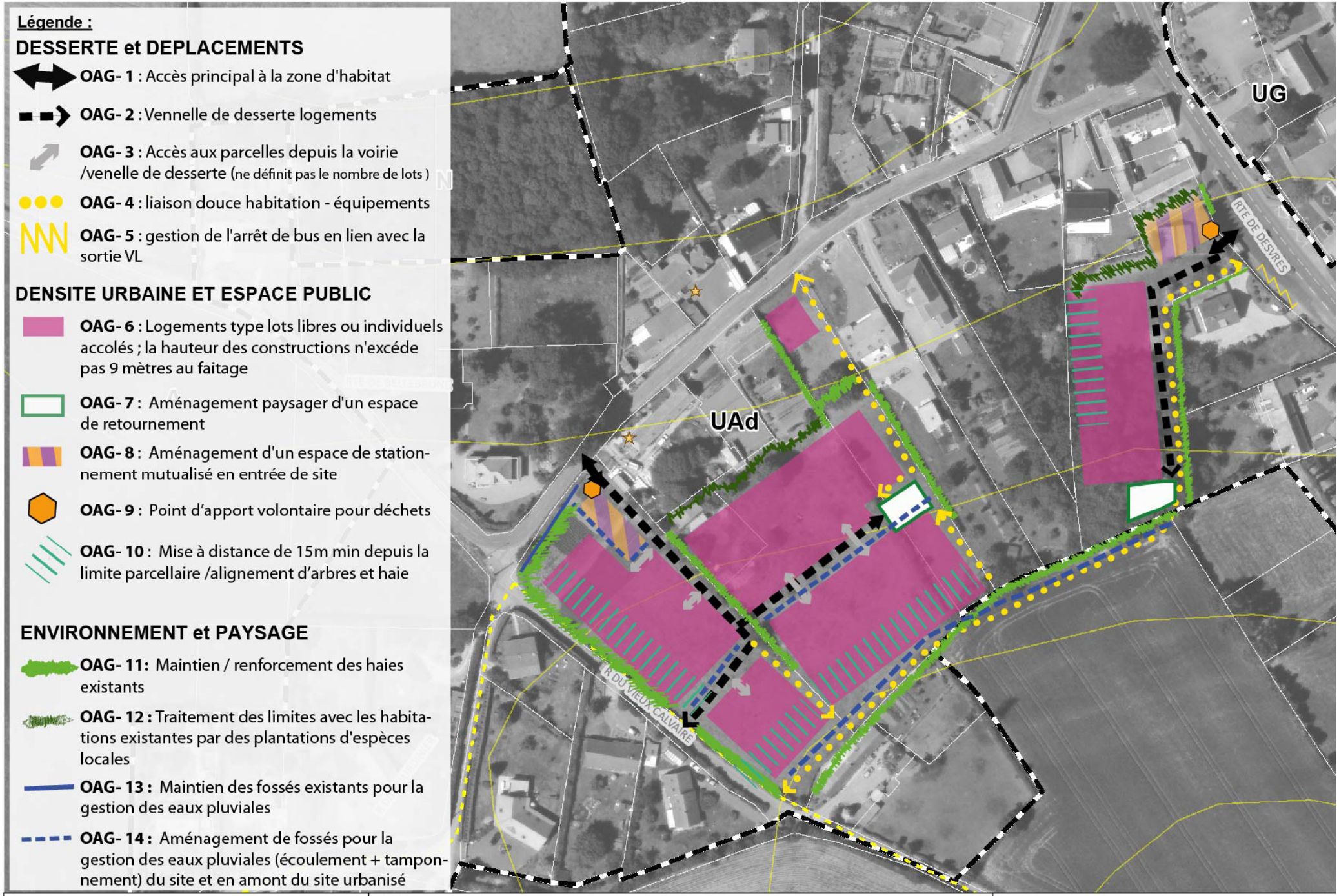
L'aménageur aura à sa charge les plantations en limite des îlots bâtis en accroche avec les habitations existantes. **OAG.12**

L'emprise au sol des constructions est réduite de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionné en fonction des besoins du projet. Cette gestion devra s'appuyer sur :

- le maintien des fossés existants notamment en contact avec la route de Bellebrune. Tout comblement, déviation, qui entraverait l'existence et le bon fonctionnement des fossés est interdit. **OAG.13**
- l'aménagement de noues végétalisées en accompagnement des voies et en limite sud du secteur (gestion en amont des eaux pluviales). **OAG.14**

Sur les espaces de voirie et stationnement, des matériaux drainants seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols.



Alincthun

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

Date : 09/10/2017

BELLEBRUNE Hameau Le Moulin Brulé

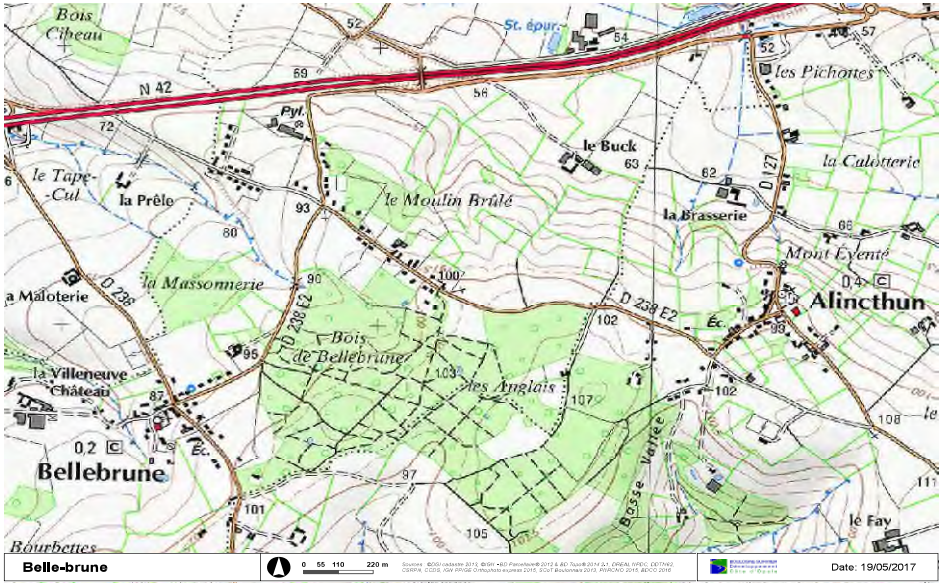
1 - LOCALISATION

Le site à urbaniser est situé dans le hameau du Moulin Brulé à 1 km au Nord du centre bourg de Bellebrune. Lié à la proximité immédiate de la RN42, le hameau naguère constitué par des maisons rurales a vu augmenter sa population et accueille aujourd'hui des pavillons individuels implantés le long de la route d'Alincthun.

Caractéristique

Le site à urbaniser se situe au centre du hameau.

L'aménagement du secteur est programmé en 2 phases sur une surface d'environ 9372m². La phase N°1 permet l'urbanisation d'une surface de 4000m². L'accès se fait depuis la rue Bosquet Fanette.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Hameau +30
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0,5 ha
Développement futur	0,5 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Bellebrune

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Chaque phase sera desservie par un seul accès depuis la rue Bosquet Fanette. L'objectif est de mutualiser la desserte des logements pour limiter les entrées-sorties sur la rue. **OAG-1.**

La desserte des logements au sein de chaque phase sera assurée par des voiries partagées dont le gabarit sera adapté à la desserte résidentielle (4,5m de largeur maximum préconisé). Des réserves foncières à l'extrémité Ouest des voies de desserte permettront de maintenir la possibilité d'une éventuelle densification du hameau. **OAG-2.**

Une liaison douce perméable sera aménagée le long de la rue Bosquet Fanette pour relier l'ensemble des logements à l'espace public et l'arrêt de bus. Elle se prolongera à terme vers le centre-village **OAG-3.**

Le carrefour entre la rue Bosquet Fanette et la route d'Alincthun sera sécurisé. Il bénéficiera d'un traitement paysager **OAG-4.**

2.2 - Densité urbaine et espace public

La densité bâtie s'organise sur l'ensemble de l'opération en 3 typologies.

Chaque phase permettra de proposer différentes formes d'habitat en cohérence avec l'esprit du village. L'opération proposera de l'habitat individuel indépendant de type lot libre, d'habitat plus dense en individuel mitoyen par 2 et individuel groupé accolé.

Les constructions devront tirer parti de la topographie existante et s'intégrer dans le paysage grâce à la végétation. **OAG-5**.

L'organisation des parcelles et de la desserte permettront d'optimiser l'orientation au Sud tant pour les constructions que pour les jardins. **OAG-6**.

Les besoins en stationnement devront être obligatoirement gérés au sein de l'opération de logements.

un espace public de proximité est projeté par la commune au croisement entre la route d'Alincthun et la rue Bosquet Fanette. Cet espace permettra de sécuriser le carrefour (maintien de visibilité) et faciliter l'accès à l'arrêt de bus. En fonction des besoins du hameau notamment par l'apport de population des nouveaux logements, une partie de l'espace pourra être aménagé pour le stationnement.

L'aménagement de l'espace public intégrera un stationnement paysager et qualitatif **OAG-7**.

En phase 2 le stationnement sera mutualisé pour les logements groupés. **OAG-8**

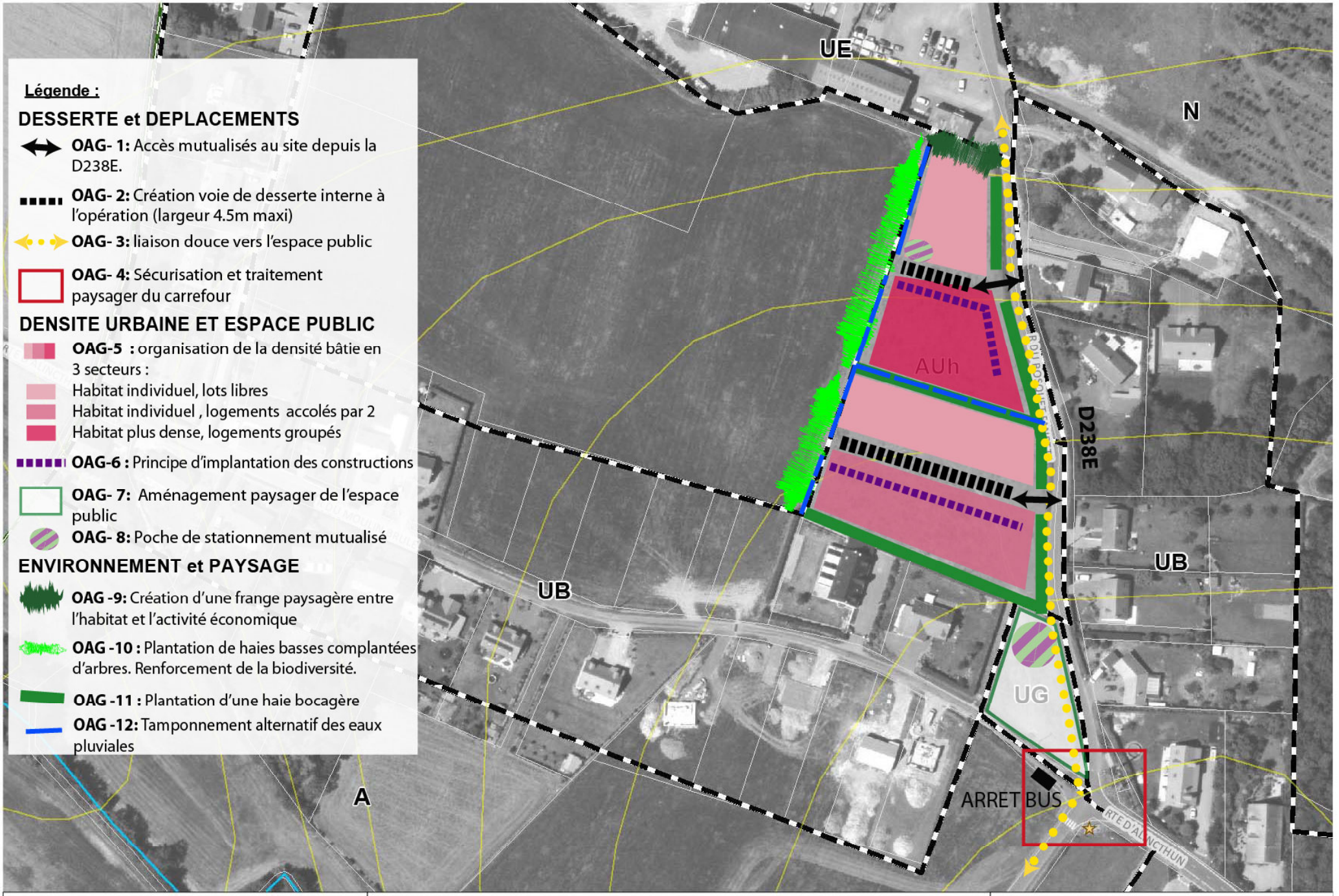
2.3 - Environnement et paysage

Le projet d'aménagement vise à une intégration qualitative des constructions dans le tissu villageois notamment par la création de plantations:

- en limite Nord, une frange paysagère sera créée en tant qu'espace tampon entre habitat et activité économique **OAG-9**
- en limite Ouest, la transition avec l'espace agricole est assurée par des haies basses complantées d'arbres, des haies mixtes bocagères accompagneront la création de la liaison douce, afin de conserver une ouverture visuelle vers l'espace agricole **OAG-10**.
- en bordure de la rue Bosquet Fanette, afin de traiter la limite entre l'espace public et privé.

Dans la première phase d'aménagement, des haies mixtes bocagères seront également plantées pour séparer les constructions existantes de celles programmées. **OAG-11.**

Des dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales seront mises en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet (noues, fossés, espace de tamponnnement ....) et en tenant compte de la topographie. **OAG-12**



Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG- 1: Accès mutualisés au site depuis la D238E.

OAG- 2: Création voie de desserte interne à l'opération (largeur 4.5m maxi)

OAG- 3: liaison douce vers l'espace public

OAG- 4: Sécurisation et traitement paysager du carrefour

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG-5 : organisation de la densité bâtie en 3 secteurs :

Habitat individuel, lots libres

Habitat individuel , logements accolés par 2

Habitat plus dense, logements groupés

OAG-6 : Principe d'implantation des constructions

OAG- 7: Aménagement paysager de l'espace public

OAG- 8: Poche de stationnement mutualisé

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

OAG -9: Création d'une frange paysagère entre l'habitat et l'activité économique

OAG -10 : Plantation de haies basses complantées d'arbres. Renforcement de la biodiversité.

OAG -11 : Plantation d'une haie bocagère

OAG -12: Tamponnement alternatif des eaux pluviales

Bellebrune

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, GSRPN, CGDS, IGN FPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRGMO 2015, BDGO 2018

Date: 02/08/2018

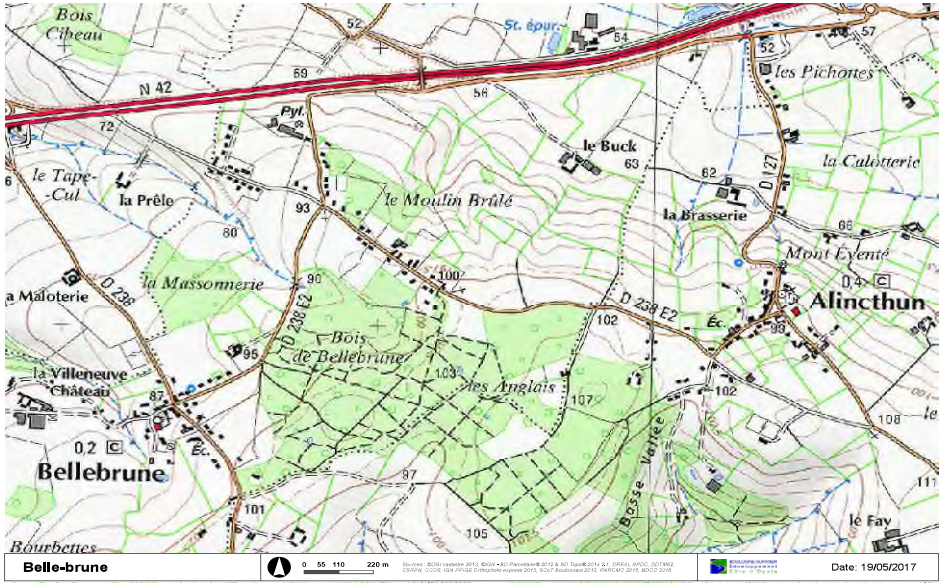
BELLEBRUNE Entrée Est Hameau Le Moulin Brulé

1 - LOCALISATION

Le site est situé en sortie Est du hameau du Moulin Brulé au Nord-est de la Commune de Bellbrune. .

Caractéristique

Le site à urbaniser se situe route d'Allincthun, en entrée Est du hameau. La surface disponible à urbaniser est de 4080m². La rue se caractérise par une urbanisation linéaire de constructions récentes de type pavillon contemporain. L'urbanisation s'est développée essentiellement après l'an 2000. Une seule construction date d'avant-guerre entre 1900-1945, située en limite du site à urbaniser. Les orientations d'aménagement permettent d'envisager une phase ultérieure d'urbanisation sur le secteur indiqué en phase II.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Hameau +30
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0,4 ha
Développement futur	0,4 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Bellebrune

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

BELLEBRUNE Entrée Est Hameau Le Moulin Brulé

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Accès au site depuis la route d'Alincthun. Les accès seront mutualisés pour limiter les ouvertures sur la route et donner une homogénéité paysagère et qualitative sur l'entrée du village. **OAG- 1**

La desserte des logements au sein des ilôts de logements sera assurée par des voiries partagées dont le gabarit sera adapté à la desserte résidentielle (4,5m de largeur maximum préconisé). **OAG- 2**.

En limite de l'opération, un espace est maintenu le long de la route d'Alincthun pour la création d'une liaison douce qui assurera le lien avec le hameau. **OAG-3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

Le programme permettra de développer des formes d'habitat indépendant et/ou mitoyen/ groupé. Pour tenir compte de la situation du projet en entrée de hameau, la densité est progressive. **OAG-4.**

Le principe d'implantation des constructions vise à favoriser l'orientation Sud des pièces à vivre et des jardins tout en limitant la réalisation d'un front bâti continu le long de la route d'Alincthun. **OAG-5.**

La gestion du stationnement est intégrée dans chacune des phases du projet en fonction des besoins définis au règlement du PLUi. Afin de répondre à ces besoins, des espaces de stationnement mutualisés seront prévus notamment en cas de 2ème phase d'aménagement. **OAG-6.**

2.3 - Environnement et paysage

Le projet d'aménagement vise une intégration paysagère qualitative en extension du hameau. Depuis Alincthun, la transition entre nouvel espace bâti et espace agricole se fera via la réalisation d'une frange paysagère de 5m minimum à prolonger dans le cadre d'une éventuelle phase ultérieure d'urbanisation. **OAG-7.** L'aménageur aura à charge les plantations en limite des ilôts bâtis, en accroche avec le bâti existant et en limite des voiries. **OAG-8.**

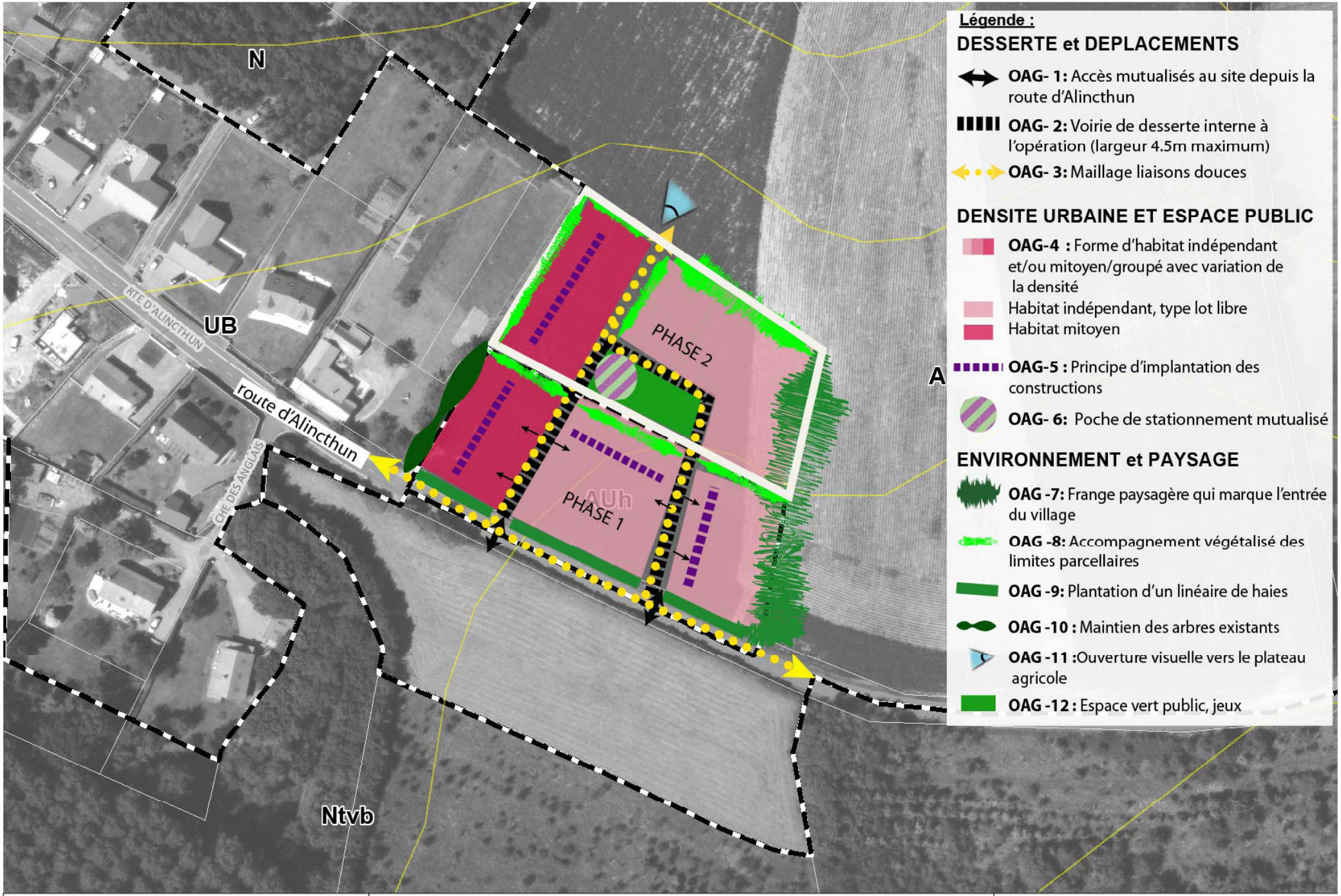
La limite de l'opération, le long de la route d'Alincthun sera plantée avec la plantation homogène d'un linéaire de haie pour renforcer une qualité paysagère sur l'entrée du village. **OAG- 9**

Les arbres existants seront maintenus et accompagnés d'une haie **OAG -10.**

L'aménagement de l'opération permettra l'ouverture visuelle et accès liaison douce vers le plateau agricole **OAG -11**.

L'aménagement d'un espace vert public avec jeux sera prévu dans le cadre du développement futur de la zone. **OAG -12-.**

Des dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales seront mises en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet (noues, fossés, espace de tamponnnement ....) et en tenant compte de la topographie.



Bellebrune

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

Date: 02/08/2018

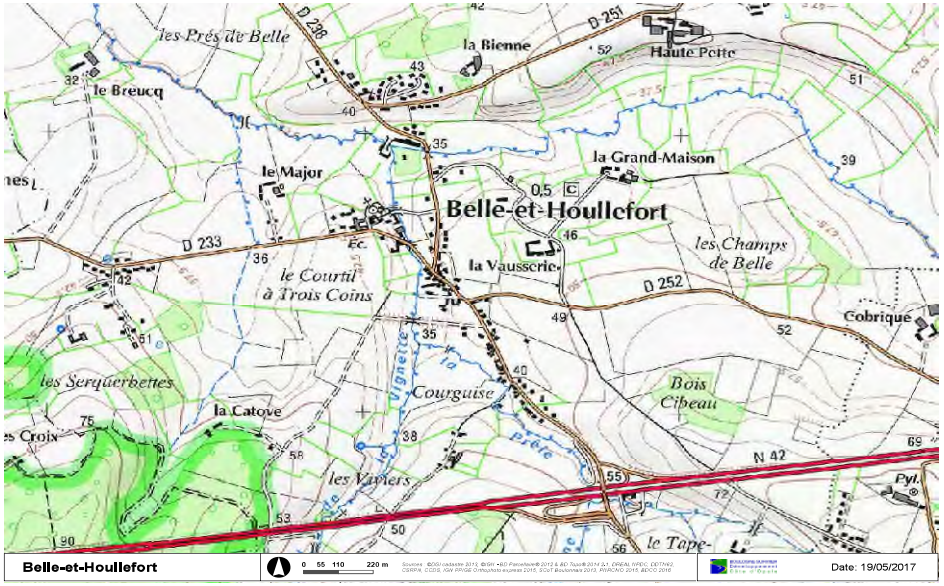
BELLE ET HOULLEFORT Route de Le Wast

1 - LOCALISATION

Le site à urbaniser se situe en extension urbaine au cœur du village de Belle-et-Houllefort, à l'intersection de la route de Le Wast et de la voie communale du centre du village.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat se décompose en deux phases. La première, permet de créer un accès depuis la route de Le Wast. La deuxième phase, est programmée à l'Est sur une surface d'environ 0,13 ha.

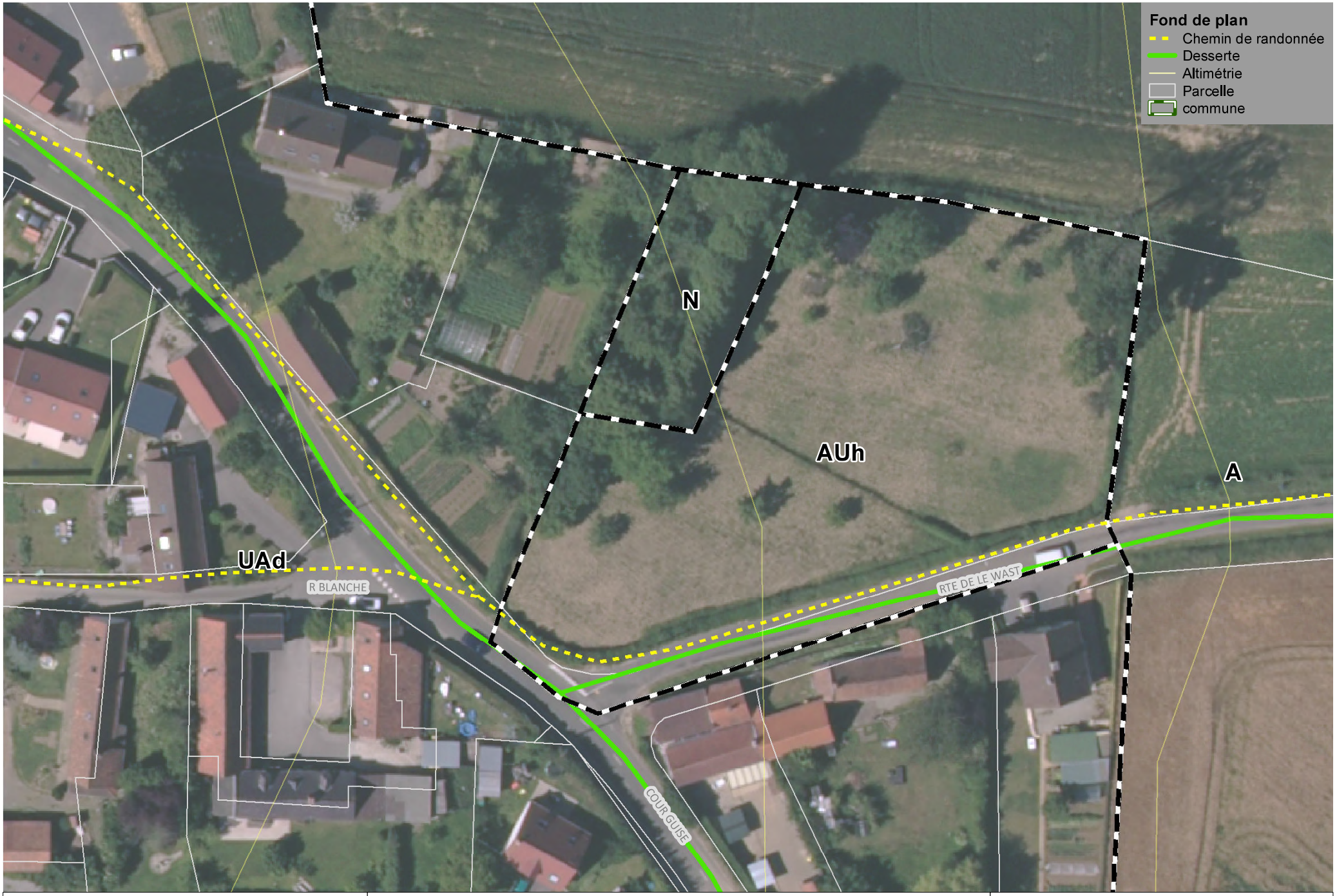
(Une voie de desserte permettra de densifier le secteur en UAd situé à l'Ouest de l'opération).



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 17 logts / ha
Surface zone	0.34 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***



Belle-et-Houllefort

0 3,5 7 14 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

BELLE ET HOULLEFORT Route de Le Wast

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'accès des véhicules légers au site sera aménagé depuis la route de le Wast à une distance minimum de 35m du carrefour pour garantir la sécurité des automobilistes. **OAG- 1**

La voie de desserte sera aménagée en double sens sous forme de voirie partagée. Les voitures, vélos et piétons se partagent la largeur de circulation de la voirie qui est fixée à 4,50m. **OAG- 2**

Dans le prolongement de la voie, un emplacement réservé de 5m de large la zone UAd sera intégré.Cette ouverture permet de maintenir une capacité de densification sur les terrains attenants à la zone de développement. La voie d'accès sera du même type que celle décrite en **OAG- 3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'opération d'habitat accueillera deux typologies bâties et 4 logements minimums :

Un espace est destiné au logement individuel pavillonnaire. Le gabarit des habitations est limité au rez-de-chaussée + combles aménageables. **OAG- 4**

Afin de proposer différents types de logements et de répondre aux objectifs en terme de densité urbaine , la surface à l'Ouest de l'entrée du site est destinée au logement individuel groupé. L'implantation du bâti permettra d'optimiser l'espace de la parcelle pour les jardins. **OAG- 5**

Un espace vert arboré sera prévu au centre de l'opération. Il sera engazonné et aménagé avec des plantations. **OAG- 6**

Les besoins en stationnement devront être obligatoirement pourvus à l'intérieur du site et adaptés à la typologie des logements. La réalisation de stationnements mutualisés est à intégrer pour répondre à ces besoins.

Sur l'espace public des places de stationnement perméables seront aménagées à proximité des logements mitoyens. **OAG- 7**

Un point d'apport volontaire pour les déchets sera prévu à l'entrée du site. Son intégration sera garantie par un aménagement paysager. **OAG- 8**

2.3 - Environnement et paysage

Le projet d'aménagement devra permettre une intégration paysagère et environnementale des constructions au sein du tissu villageois. Les élements du patrimoine naturel identifiés seront à maintenir et à renforcer.

Les haies qui entourent la parcelle seront préservées; toutefois, un linéaire de 10m pourra être déplacé pour permettre de créer l'accès au site et le point d'apport volontaire des déchets. Le linéaire de haies sera transplanté autour de ce dernier pour garantir sa bonne intégration paysagère. **OAG- 10**

L'espace boisé de 550m², classé en N, sera maintenu et protégé. **OAG- 13**

Des arbres seront plantés dans l'espace vert centrale de manière à embellir le coeur de l'opération et l'entrée sur le site. **OAG- 9**

Des linéaires de haies seront plantés en délimitation des différents secteurs à urbaniser et en accompagnement de la voirie. Leur implantation laissera libre l'accès aux parcelles d'habitation pavillonnaires. **OAG- 11**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet.

Les eaux pluviales seront tamponnées et gérées de façon alternative au «tout tuyau» le long de la voirie. **OAG- 12**

Sur les espaces de voiries et stationnement, des matériaux drainants seront mis en oeuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Belle-et-Houllefort

0 3,5 7 14 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

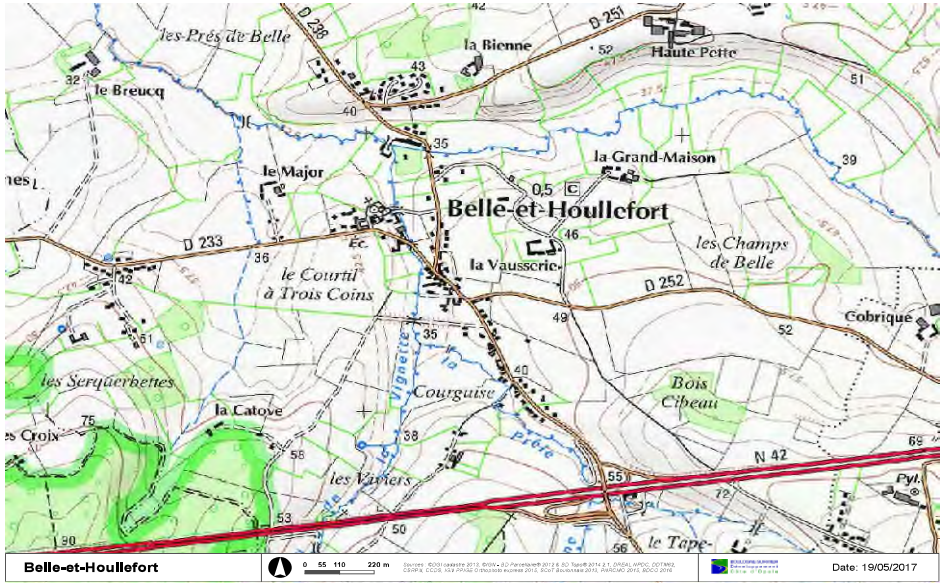
Date: 02/08/2018

BELLE ET HOULLEFORT Centre Bourg

1 - LOCALISATION

Le secteur de développement habitat se situe en entrée Ouest de la commune et est accessible par la D233, Route de Conteville. La surface à urbaniser représente environ 7800m² à proximité immédiate du pôle constitué par la mairie, l'école et l'église situées en face du secteur.

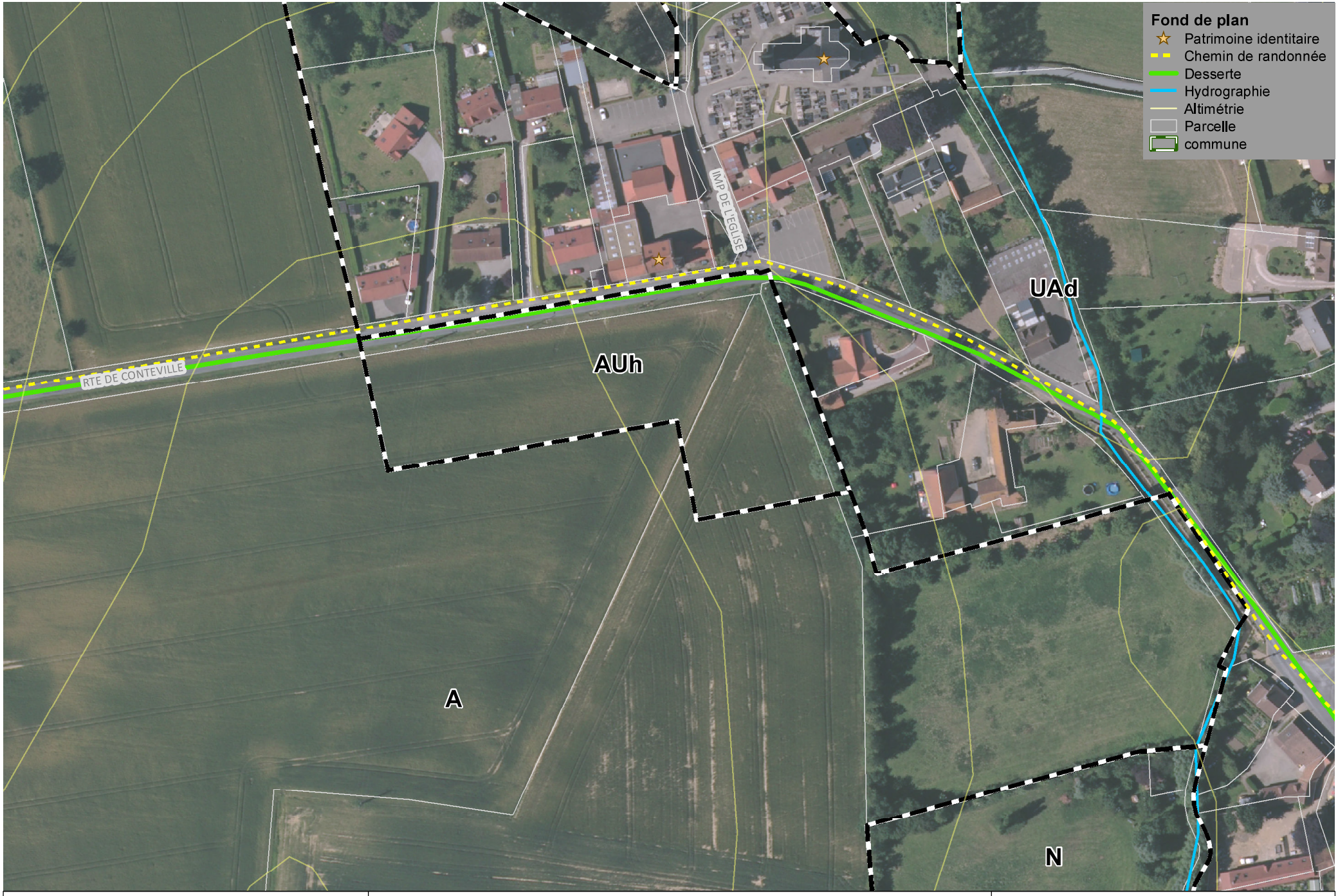
Les orientations d'aménagement permettent d'envisager une phase ultérieure d'urbanisation indiquée en phase 2 dans les Schémas ci-après.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 17 logts / ha
Surface zone AUh	0.8 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***



Belle-et-Houllefort

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 07/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Le secteur d'aménagement modifie l'entrée du centre-bourg par la route de Conteville. Afin de sécuriser l'accès à la nouvelle zone d'urbanisation et de traiter qualitativement l'entrée du village, l'accès aux logements est prévilégié par une entrée / sortie mutualisée.

Des aménagements routiers visant à faire baisser la vitesse des véhicules seront à réaliser.

Cet accès est placé au plus proche de la limite ouest de l'urbanisation pour limiter l'impact sur le talus et sécuriser la sortie du virage à l'est. En cas de solution alternative à l'orientation poposée, l'aménageur devra démontrer la prise en compte de l'enjeu de sécurité avec la RD. **OAG- 1**

La voirie à aménager sera adaptée à une desserte résidentielle (largeur emprise entre 4 et 5m) en tenant compte des circulations modes doux (voirie partagée). **OAG- 2**

Le maillage piéton permet de créer une liaison entre les secteurs de projet et la place de la mairie en intégrant la continuité du sentier pédestre existant. **OAG- 3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'organisation et les formes des constructions seront réfléchies de manière à faciliter l'intégration dans le tissu villageois **OAP 6**.

Afin de proposer différents types de logements et de répondre aux exigences en terme de densité urbaine, l'opération d'habitat accueillera deux typologies bâties :

- logement individuel pavillonnaire. Le gabarit des habitations est limité au rez-de-chaussée + combles aménageables ou R+1 en toiture plate. **OAG- 4**
- logement individuel groupé, avec gabarit R+1 avec toiture plate ou R+C en toiture 2 pans **OAG- 5**

Les besoins en stationnement devront être obligatoirement pourvus à l'intérieur du site et adaptés à la typologie du logement.

Un espace public de type placette sera prévu en entrée de l'opération. Elle sera aménagée avec des plantations et permettra le stationnement de quelques véhicules. **OAG- 7**

Un point d'apport volontaire pour les déchets sera prévu à l'entrée du site. **OAG- 8**

L'organisation du bâti et du cheminement doux permettra de valoriser le patrimoine identitaire de la commune. **OAG- 9**

2.3 - Environnement et paysage

Le projet d'aménagement vise à une intégration qualitative des constructions en entrée de bourg en s'appuyant sur des plantations à créer et/ou maintenir. Le boisement à l'est du site est maintenu avec une implantation des constructions au minimum à 10m de cette limite boisée. **OAG- 11 et 13**

Pour préserver l'entrée de bourg, un recul des constructions le long de la route de Conteville permettra de maintenir le talus qui pourra être accompagné par la plantation d'arbustes. **OAG-10**

Des linéaires de haies seront plantés en délimitation des différents secteurs à urbaniser, en accompagnement de la voirie et de la placette centrale. Leur implantation laissera libre l'accès aux parcelles d'habitations pavillonnaire. **OAG-12**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet en privilégiant une gestion alternative et intégrée paysagèrement notamment par création de noues et fossés de récupération et tamponnement . **OAG- 14**

Le traitement paysager et l'implantation du bâti permettront de concilier le développement du village et l'intégration des nouvelles constructions. **OAG- 15**

Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG- 1 : Accès VL au site à urbaniser

OAG- 2 : Desserte des logements en impasse (voie de 4m à 5m de large) avec liaisons douces intégrées à la voie

OAG- 3 : Création de liaisons douces en connexion avec les sentiers existants

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG- 4 : Logements individuels (R+1 toiture plate ou R+c en toiture à 2 pans)

OAG-5: Logements individuels accolés (R+1 toiture plate ou R+c en toiture à 2 pans)

OAG- 6: Orientation de la façade la plus longue

OAG- 7 : espace de stationnement

OAG- 8: Point d'apport volontaire déchets

OAG- 9 : Mettre en scène la vue sur le bati patrimonial

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

OAG- 10 : Maintien du talus et plantations d'arbustes sur le linéaire

OAG- 11 : Préserver les linéaires de haies existants

OAG- 12 : Accompagnement végétalisé des limites parcellaires

OAG- 13 : Mise à distance de 10m depuis la limite parcellaire /alignement d'arbres

OAG- 14 : Tamponnement alternatif des eaux pluviales

OAG- 15 : Prise en compte des vues sur le projet en entrée de village et depuis le sentier des viviers

Belle-et-Houllefort

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2013, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2016

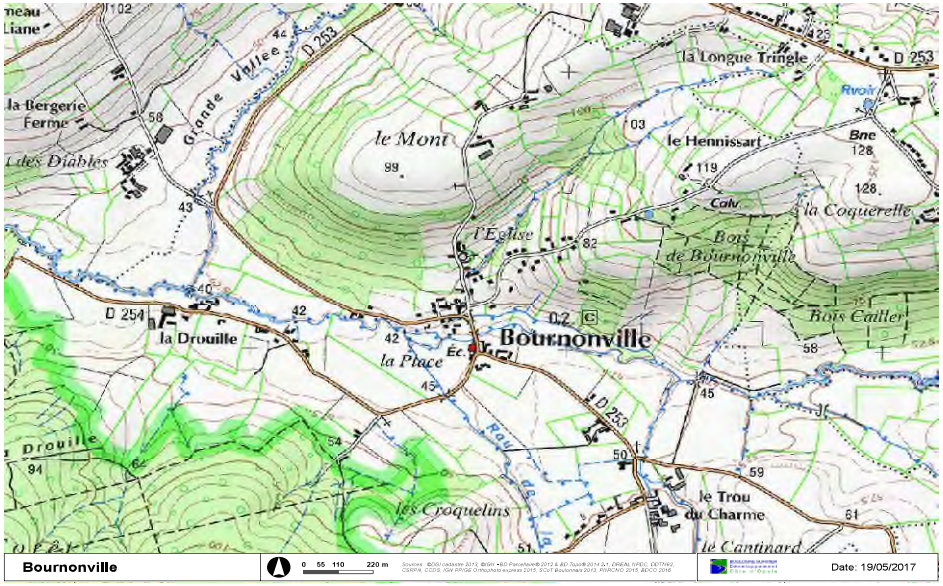
Date: 22/02/2018

BOURNONVILLE

1 - LOCALISATION

Les parcelles BO 398 de 5475m² et BO 113 de 305m² (angle avec haie) sont fléchées au PLUi CCDS comme un site en renouvellement urbain.

Elles se situent au cœur du village de Bournonville, à proximité de l'Auberge du Moulin, à l'intersection de deux voies communales : la rue de l'Eglise et la route de Brunembert.



Situation géographique et paysagère

Le village est situé à l'intersection du ruisseau du Bois des Pierres et de la Liane, et au Nord Est de la forêt de Desvres.

Les parcelles en renouvellement urbain sont bordées et accessibles à l'Ouest par la rue de l'église et au Sud par la route de Brunembert. A l'Ouest, une haie de thuya crée la limite avec une habitation pavillonnaire. Au Nord, un ensemble de parcelles boisées appartient à l'enveloppe urbaine et ou vocation à recevoir des constructions.

Le site est à une altimétrie qui varie entre 47.5 et 52.5 mètres. Les abords pentus du site s'estompent sur un plateau haut. La construction en R+2, implantée sur une surface de 190m², est abandonnée.

Le ruisseau du Bois des Pierres longe le site sur sa limite Ouest. Une haie de Thuya adulte (15m de haut) borde le terrain au Sud et à l'Ouest.

Le site semble être utilisé pour lieu de stockage de matériaux.

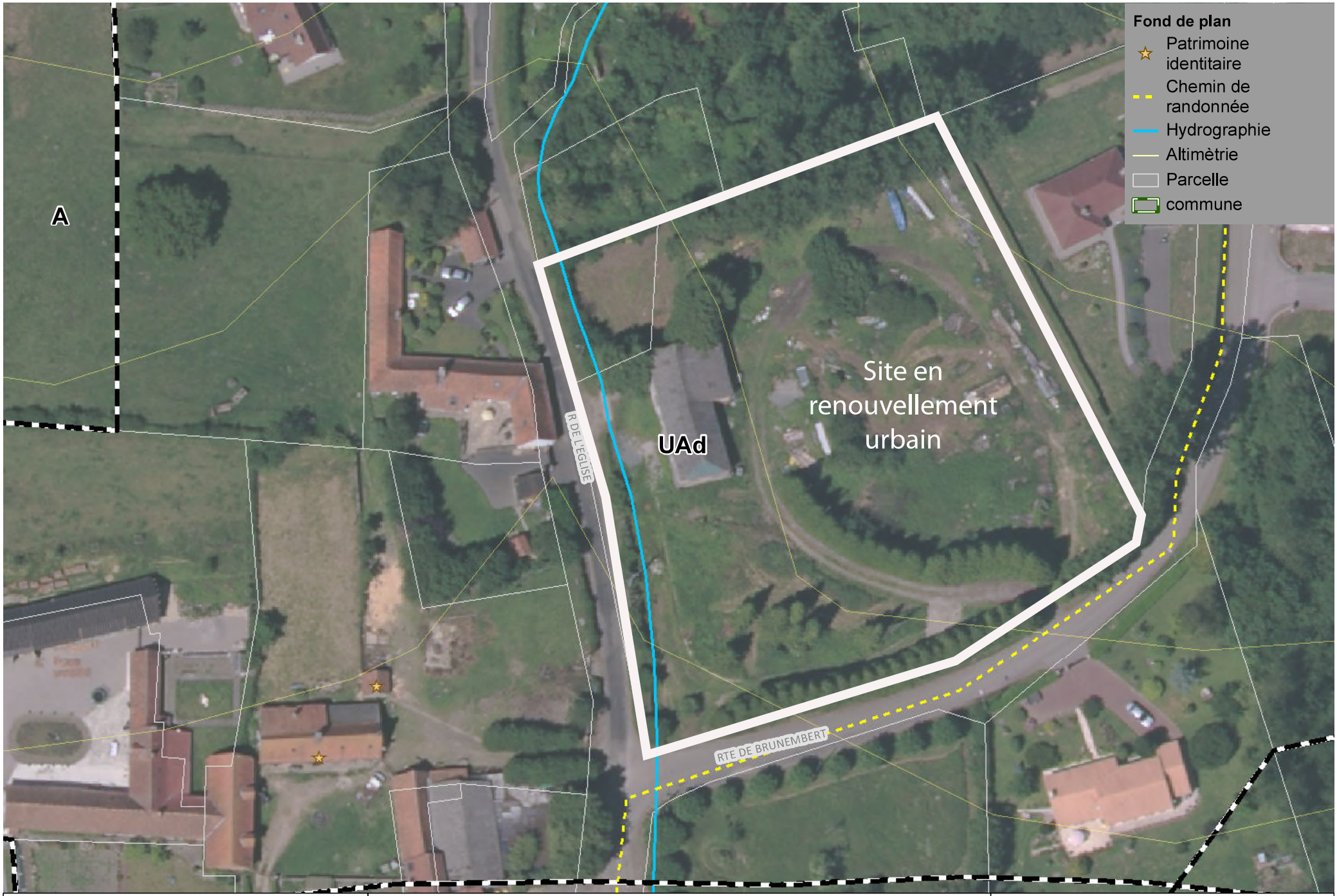
Un muret bas en pierre souligne une courbe de niveau sur la partie basse du site.

Le site en question est pauvre en qualité paysagère.

Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	17 logts / ha
Surface zone (renouvellement urbain)	ha 0,58 ha

Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone



Bournonville

0 4 8 16 m

Sources : ©DGI cadastre 2013, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2016

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 24/10/2017

2 - Les orientations d'aménagement

2.1- Accès et Desserte :

Le scénario d'aménagement vise à utiliser l'espace de la friche en travaillant autant que possible avec les structures existantes (voirie, bâti...).

L'accès des véhicules légers au site sera aménagé depuis la route de Brunembert. **OAG- 1**

La voirie de desserte sera aménagée en double sens sous forme de voirie partagée. Les voitures, vélos et piétons se partagent la largeur de la voirie qui est fixée à 4.50m. **OAG- 2**

Un accès depuis la rue de l'Eglise permettra d'accéder au parking en rez-de-chaussé des logements collectifs. **OAG- 3**

Une liaison piétonne sera aménagée rue de l'Eglise, le long du Ruisseau du Bois des Pierres. **OAG- 4**

Une liaison douce sera également aménagée par la commune le long de route de Brunembert pour sécuriser le déplacement des piétons. **OAG-4**

2.2- Densité urbaine et espace public :

Le bâtiment existant pourra être réhabilité en petit collectif en R+2 avec un garage collectif en rez-de-chaussée. La surface (380m² environ) permettra de réaliser environ 5 logements de différentes tailles du T2 au T4. **OAG- 5**

Deux espaces sont ciblés pour accueillir des logements individuels mitoyens. **OAG- 6**

Les logements situés au Sud de l'opération seront intégrés dans la pente. **OAG- 14**

L'entrée des logements pourra être aménagée au R+1 et le jardin s'étendra vers le Sud-Ouest au rez-de-chaussée. La hauteur des logements est limitée au R+2.

Le gabarit des logements situés au centre de l'opération sera limitée au rez-de-chaussée + combles aménageables.

En limite Nord Est un espace est destiné à du logement individuel pavillonnaire. Le gabarit des habitations est limité au rez-de-chaussée + combles aménageables.

OAG- 7

Les besoins en stationnement devront être obligatoirement pourvus à l'intérieur du site et adaptés à la typologie des logements. La réalisation de stationnements mutualisés est à intégrer pour répondre à ces besoins.

Un espace public de type placette sera prévu au centre de l'opération. Elle sera aménagée avec des plantations et permettra le stationnement de quelques véhicules. Elle permettra aux véhicules de faire demi-tour. **OAG- 8.**

Des places de stationnement seront aménagées sur l'espace public, le long de la voirie et sur la placette pour les logements collectifs et mitoyens. **OAG- 9**

Un point d'apport volontaire pour les déchets sera prévu à l'entrée du site. **OAG- 10**

2.3- Paysage et environnement :

Le projet d'aménagement pourra s'appuyer sur le cadre paysager existant pour faciliter l'intégration des constructions dans le tissu villageois.

Une bande végétalisée sera préservée sur la limite parcellaire Nord du site. **OAG- 11**

Des haies mixtes d'essences locales, d'une largeur de 2m minimum, seront plantées en limite Est, Ouest et Sud ainsi qu'en séparation des principaux îlots bâtis. La haie bordant la rue de l'Eglise sera d'une hauteur de 1m et sera plantée et taillée en conséquence. **OAG- 12**

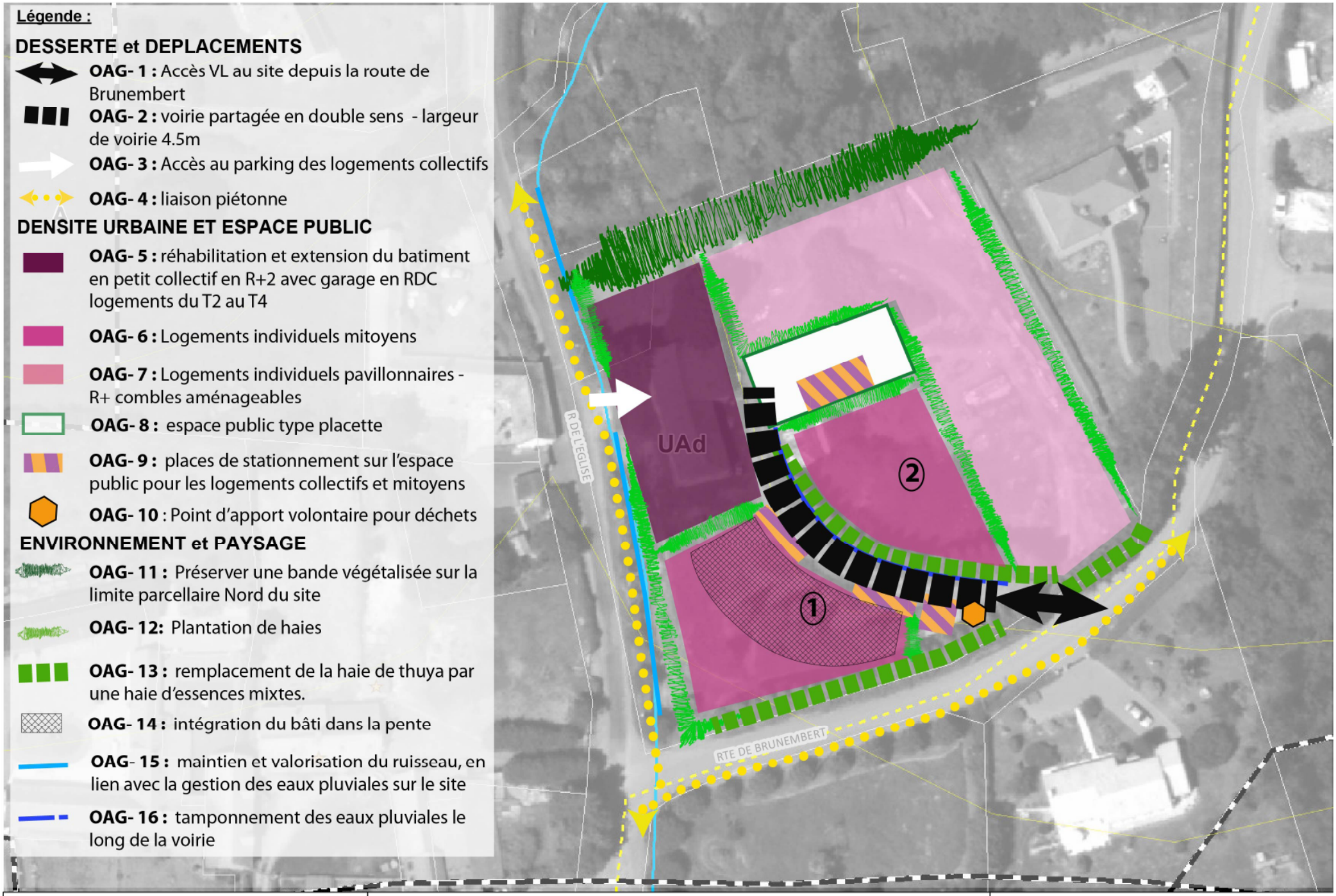
La haie de thuya sera remplacée par une haie d'essences mixtes et locales redonnant au cœur de la commune un caractère bocager de qualité. **OAG-13.**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet.

Sur les espaces de voiries et stationnement, des matériaux drainants seront mis en oeuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Le ruisseau du bois des Pierres sera maintenu et valorisé en lien avec la gestion des eaux pluviales réalisée sur le site. **OAG- 15**

Les eaux pluviales seront tamponnées de façon alternative au «tout tuyau» le long de la voirie pour limiter le ruissellement en contre-bas du site. **OAG- 16**



Bournonville

0 4 8 16 m

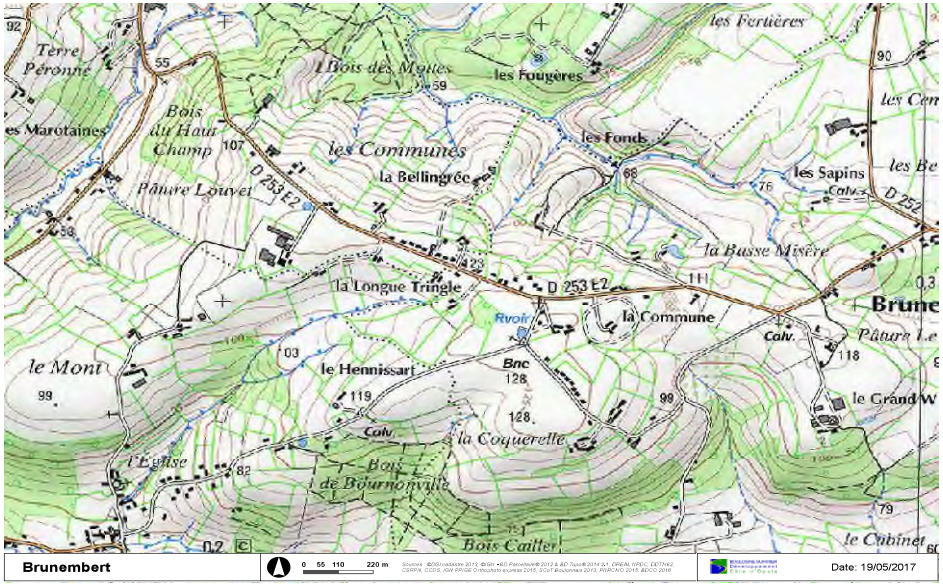
Sources : ©DGI cadastre 2013, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2016

Date: 24/10/2017

BRUNEMBERT Hameau La Longue Tringle

1 - LOCALISATION

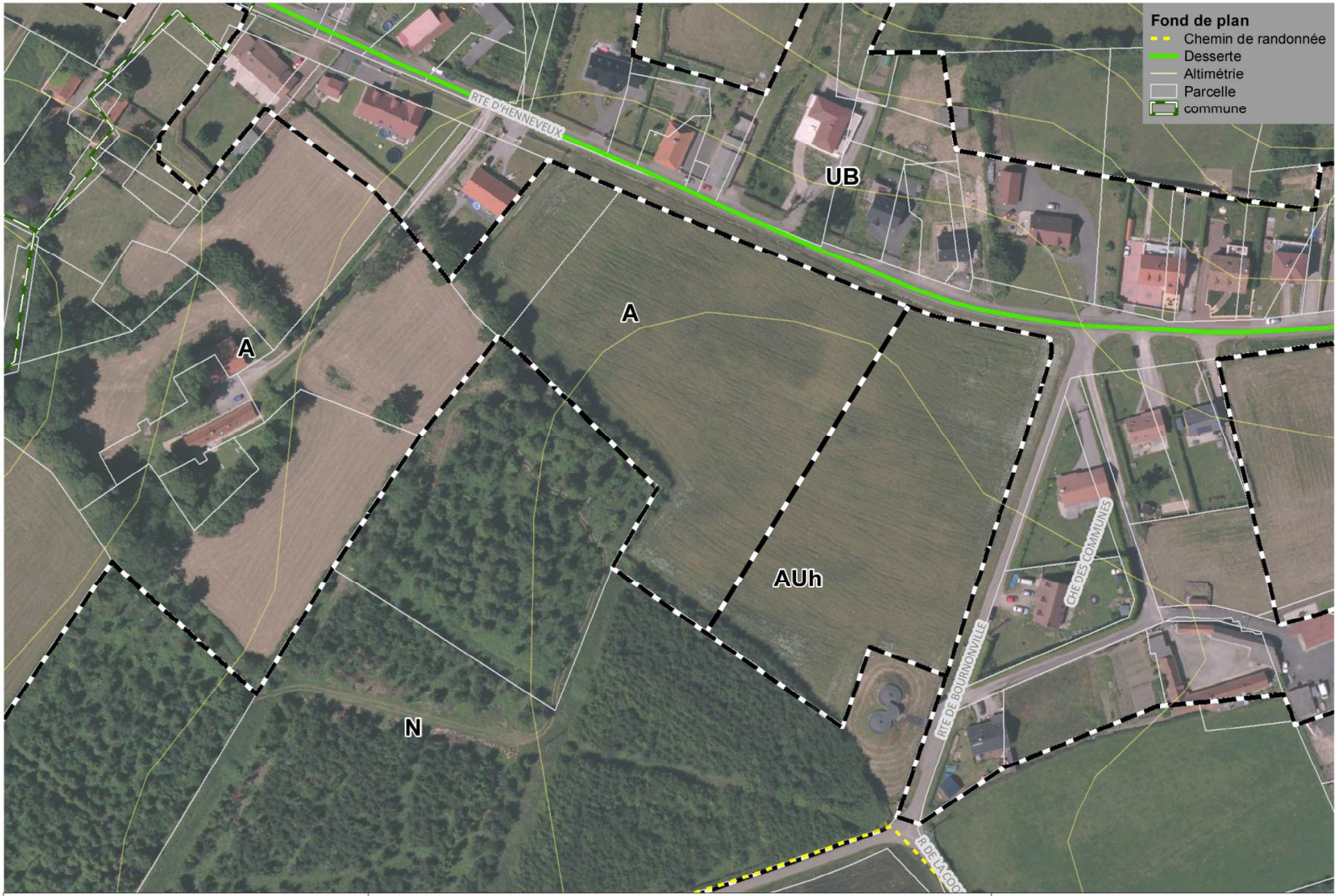
Le site à urbaniser se situe au centre du hameau, entre la route de Henneveux et la route de Bournonville. Le quartier se caractérise par une urbanisation linéaire de constructions de type pavillon. La programmation d'aménagement de la zone AUh s'appuie sur la trame paysagère et bocagère du village. Elle est pensée de façon global afin d'avoir une cohérence d'ensemble et intègre un phasage. La surface disponible à urbaniser en phase 1 est de 7000m².



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Hameau +30
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0.65 ha
Développement futur	1,2 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***



Brunembert

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2016, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

BRUNEMBERT Hameau La Longue Tringle

2 - Les orientations d'aménagement

2.1- Accès et Desserte :

Les accès au site sont mutualisés et se font par la rue de Bournonville en phase 1 et la route de Henneveux (D253E2). Aucune entrée et/ou sortie individuelle n'est autorisée depuis la route d'Henneveux. Les carrefours sont aménagés et sécurisés **OAG-1+2.**

La voie de desserte sera aménagée sous forme de voirie protégée (déplacement doux et véhicules légers). Son gabarit sera adapté à la desserte d'une zone de logements (4,5m maximum préconisé). **OAG-4.**

Les ilots sont perméables aux cheminements doux et assurent la continuité entre espaces publics et privés, ainsi que la liaison vers le centre village. **OAG-3.**

2.2- Espace public et densité :

L'organisation et les formes des constructions seront réfléchies de manière à s'intégrer dans le tissu villageois. L'opération permettra de proposer différentes formes / typologies d'habitat (individuels lots libres et individuels accolés) tout en respectant un gabarit en R+C ou R+1 toiture plate. **OAG-4 et 5.**

Les besoins en stationnement devront être gérés au sein de la zone à aménager. Un stationnement mutualisé sera prévu en entrée de zone et en coeur de l'opération. Ces espaces seront paysagés et intègreront un point d'apport volontaire pour les déchets. **OAG-7-8-9.**

2.3- Paysage et environnement :

Le projet d'aménagement vise une intégration qualitative des constructions et prendra en compte la proximité du boisement existant à maintenir. **OAG-12.**

L'implantation des constructions et des espaces publics (parkings, voiries) devra s'appuyer sur une structure bocagère à créer pour assurer un traitement qualitatif des limites d'îlots. **OAG-11-13-14.**

Des dispositifs de gestion alternative de l'eau pluviale seront mis en oeuvre et dimensionnés en fonction des besoins du projet. Cette gestion devra s'appuyer sur :

- le maintien du fossé existant au Nord de la rue d'Henneveux **OAG-10**.
  Tout comblement ou déviation qui entraveraient son fonctionnement est interdit.
- l'aménagement de noues végétalisées en accompagnement de la voie de desserte pour la collecte et le tamponnement des eaux **OAG-15**

Sur les espaces de voiries et stationnement, les matériaux drainants seront mis en oeuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG - 1 : Accès/sortie mutualisés à l'opération
Aucune entrée/sortie individuelle

OAG - 2 : Sécurisation du carrefour

OAG - 3 : Renforcer les liaisons piétonnes sur la zone

OAG - 4: Aménagement d'une voie de desserte partagée

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG - 5 : Habitat individuel type lots libres

OAG - 6 : Habitat individuel accolé par2 ou 3
Gabarit des constructions R+combles maxi.

OAG- 7 : Espace public paysager, jeux

OAG - 8 : Aménagement de stationnement mutualisé paysager

OAG- 9 : Gestion groupée des déchets

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

OAG - 10 : Maintien du fossé existant

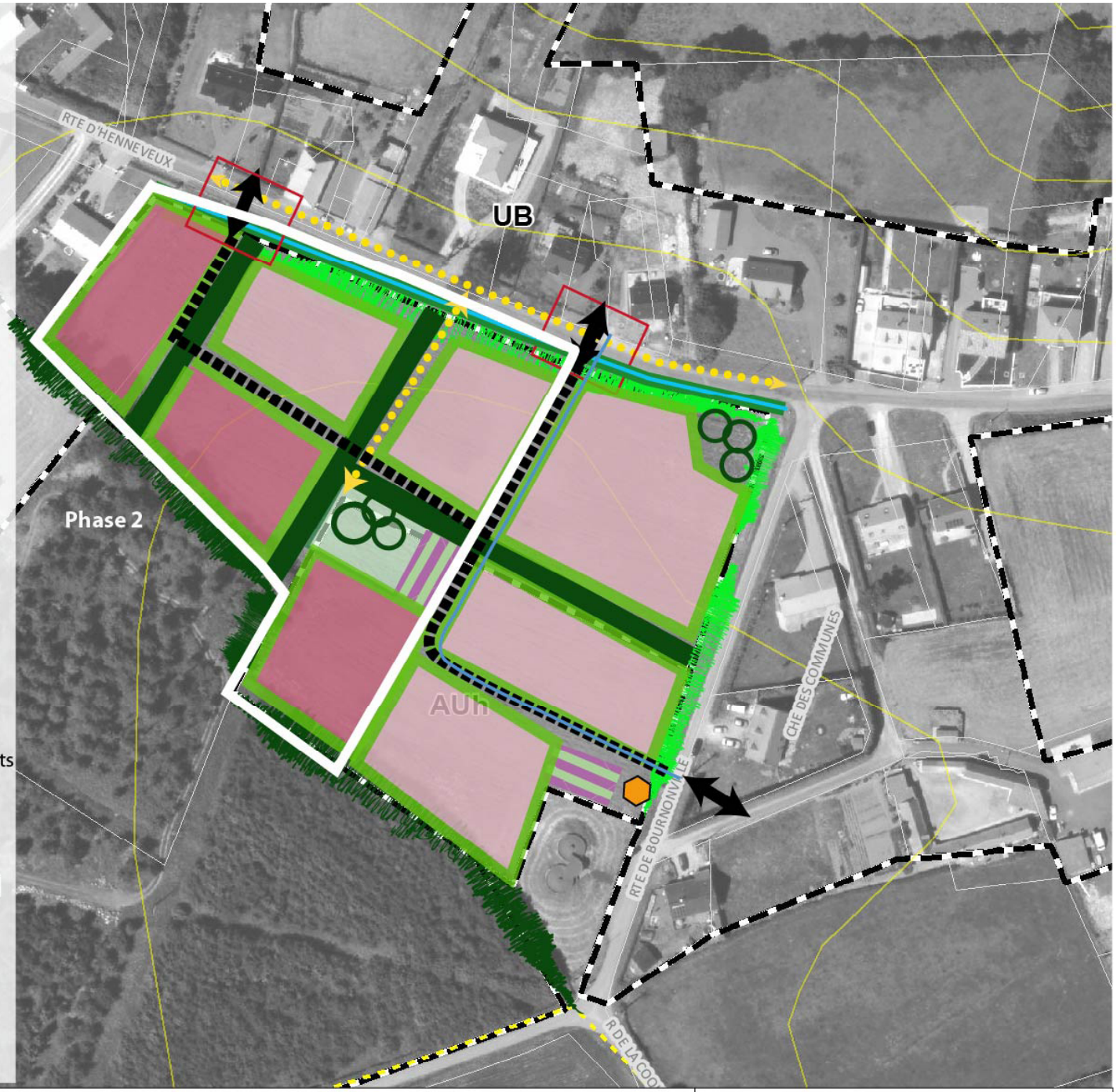
OAG - 11 : Plantation de haies en limite des lots

OAG - 12 : Préserver haies et boisement existants

OAG - 13 : bande boisée largeur min 5m

OAG - 14 : Plantation d'un linéaire de haies le long du fossé existant et des voies

OAG - 15 : Gestion des eaux pluviales, noues paysagères



Brunembert

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

Date: 02/08/2018

CARLY

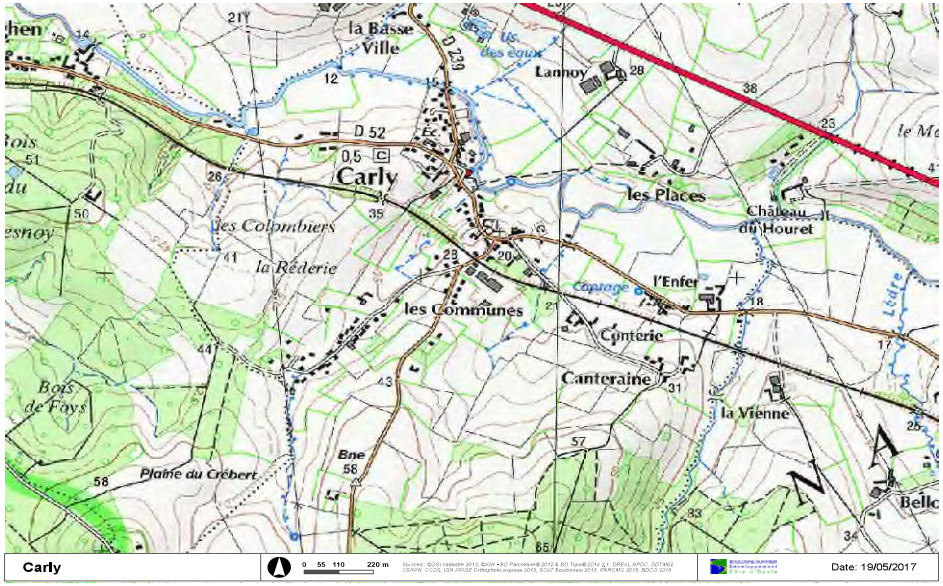
1 - LOCALISATION

Le site à urbaniser se situe au coeur du village de Carly. Ce site en renouvellement urbain est accessible par la route de Verlincthun, RD 239.

Caractéristique :

L'orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat s'appuie sur l'étude réalisée en 2013 par le bureau d'étude Boidot-Robin dans le cadre de la démarche «Habiter Demain» portée par la communauté de communes de Desvres-Samer et le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

Des études architecturales et hydrauliques ont été menées sur ce site très spécifique (ancienne friche commerciale) afin d'en comprendre le «génie des lieux»...



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	17 logts / ha**
Surface zone (renouvellement urbain)	2,3 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

***** dont un minimum de 5 logements «béguinage»***

Carly

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Le scénario d'aménagement vise à utiliser l'espace de la friche en conservant autant que faire ce peut les structures existantes.

A partir du schéma de voirie existant, l'accès au site se fera depuis la route de Verlincthun par l'entrée existante de la friche. **OAG.1**

L'organisation de la desserte interne devra principalement s'appuyer sur la structure viaire existante « voie de desserte centrale ». L'aménagement de voirie sera adapté à la desserte résidentielle en tenant compte des circulations modes doux (voirie partagée). **OAG.2 + OAG.3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'organisation du bâti se fera en prenant en compte l'état actuel du site privilégiant l'usage de l'infrastructure existante (dallages, réseaux…). Ce scénario permet de proposer 3 ilots d'aménagement pour les logements et d'assurer une mixité de logements et des typologies bâties, entrée du site : logements type béguinage dont la hauteur n'excèdera pas R+C ou R+1 toiture plate **OAG.4**. En lieu et place des halles artisanales : logements groupés individuels ou intermédiares, hauteur limitée à R+1+C ou R+2 toiture plate. **OAG.5.** En limite Sud du site : logements individuels libres ou groupés. **OAG.6**

La commune pourra proposer les phasages du projet.

Les besoins en stationnement devront être obligatoirement pourvus à l'intérieur du site et adaptés à la typologie des logements. Un stationnement mutualisé sera réalisé à l'entrée de la friche sur un espace qui intégrera un point d'apport volontaire pour les déchets. **OAG.10 et OAG.7**

Le choix d'aménagement permet de maintenir des espaces libres de constructions qui pourront être valorisés comme espaces verts de proximité (jardins, potagers) , pour la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, pour des équipements de proximité type aire de jeux ou pour les besoins de stationnement mutualisé des logements. **OAG.9**

2.3 - Environnement et paysage

Compte tenu des éléments historiques (présence d'un garage), d'occupation diverses avec de nombreux déchets, le site est considéré comme suspect en terme de pollution. Un diagnostic de pollution sera donc souhaitable sur ce site pour vérifier cet enjeu et les mesures à prendre.

Le schéma d'aménagement proposé permet de prendre en compte cet enjeu en utilisant au maximum les infrastructures existantes et en maintenant des espaces libres existants.

Les espaces non bâtis permettront de développer les espaces de proximité pour les futurs habitants. **OAG.8-9**

Ces espaces maintenus non constructibles serviront également pour la gestion des eaux usées par des techniques alternatives, dont le dimensionnement sera réalisé en fonction des besoins du projet, et pour l'éventuelle dépollution des sols qui pourrait pour exemple faire appel à des techniques de phytorémédiation. **OAG 9-13**

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés et mise en oeuvre en fonction des besoins du projet en tenant compte des caractéristique du site (perméabilité, pente, ruissellement amont,...).

Le projet permettra de priviliégier le recours aux techniques alternatives (noues, espaces de tamponnement infiltration paysagers...) et devra prendre en compte le ruissellement en périphérie du site par les aménagements hydraulique adaptés. **OAG.12**

Les plantations en limite de site permettront d'assurer une intégration paysagère et environnementale des constructions dans le tissu villageois et permettent de maintenir un espace tampon avec l'infrastructure ferroviaire. Les éléments du patrimoine naturel identifiés seront à maintenir et renforcer dans l'aménagement du site (haies, arbres…). **OAG.11**

Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG- 1 : Accès principal à la zone d'habitat

OAG- 2 : Voirie d'accès partagée (VL+piétons)

OAG- 3 : liaison douce intégré au profil de voirie

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG- 4 : Logements type béguinage ; la hauteur des construction n'excéde le R+C ou R+1 toiture plate

OAG- 5 : Logements intermédiaires ou individuels groupés. Hauteur limitée à R+1+C ou R+2 toiture plate.

OAG- 6 : Logements individuels groupés ou lots libres

OAG- 7 : Aménagement d'espaces de stationnement mutualisés

OAG- 8 : Aménagement d'un espace central de proximité (stationnement, espace vert, gestion des eaux...)

OAG- 9 : Préservation/aménagement d'espace vert de proximité

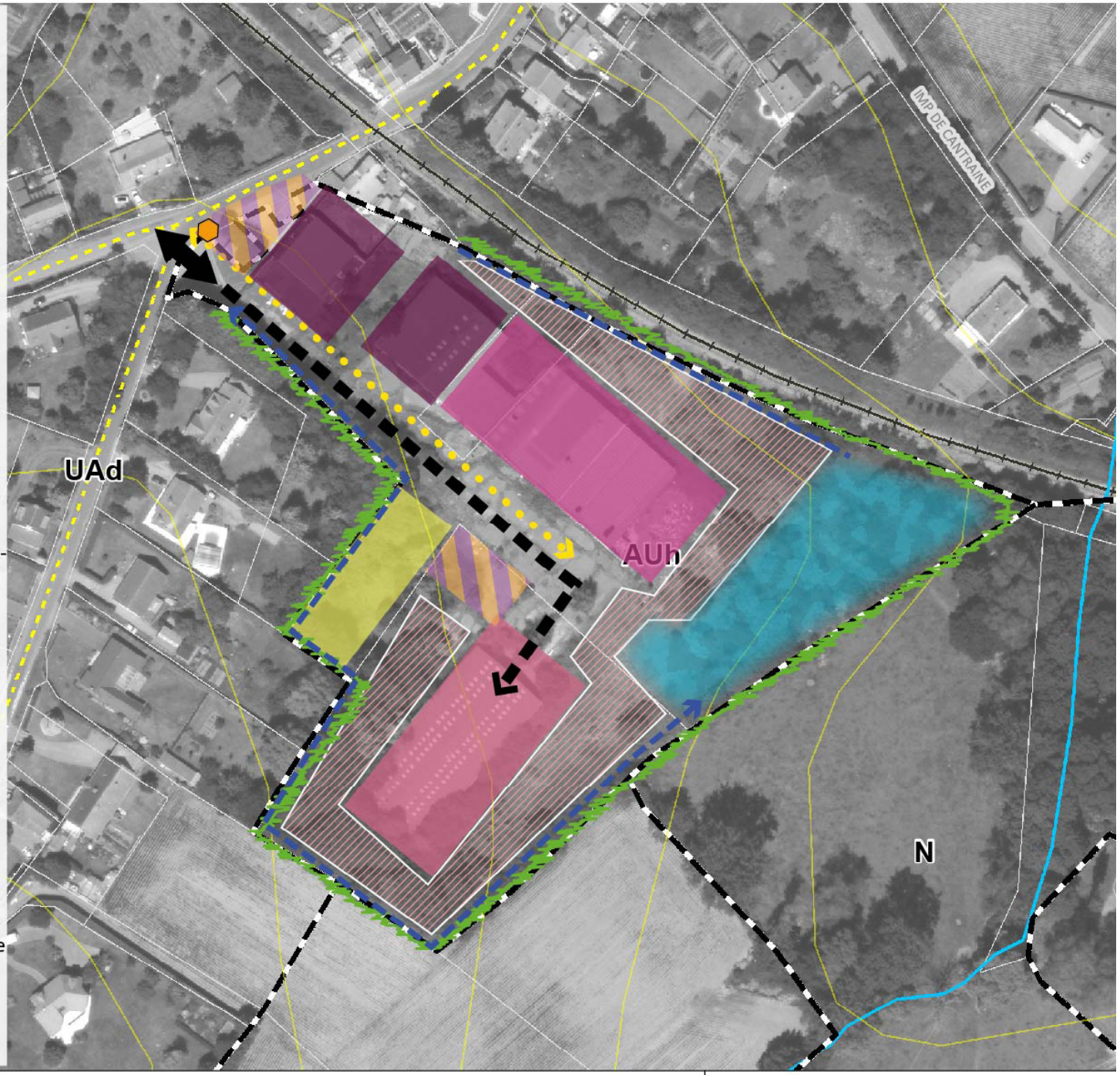
OAG- 10 : Point d'apport volontaire déchets

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

OAG- 11: Traitement des limites : maintien / renforcement des plantations existantes

OAG- 12 : Aménagement hydrauliques pour la gestion des eaux pluviales (prise en compte du ruissellement en amont)

OAG- 13 : Aménagement d'un espace de gestion des eaux pluviales (infiltration / gestion / stockage)



Carly

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

Date: 04/11/2019

COLEMBERT

1 - LOCALISATION

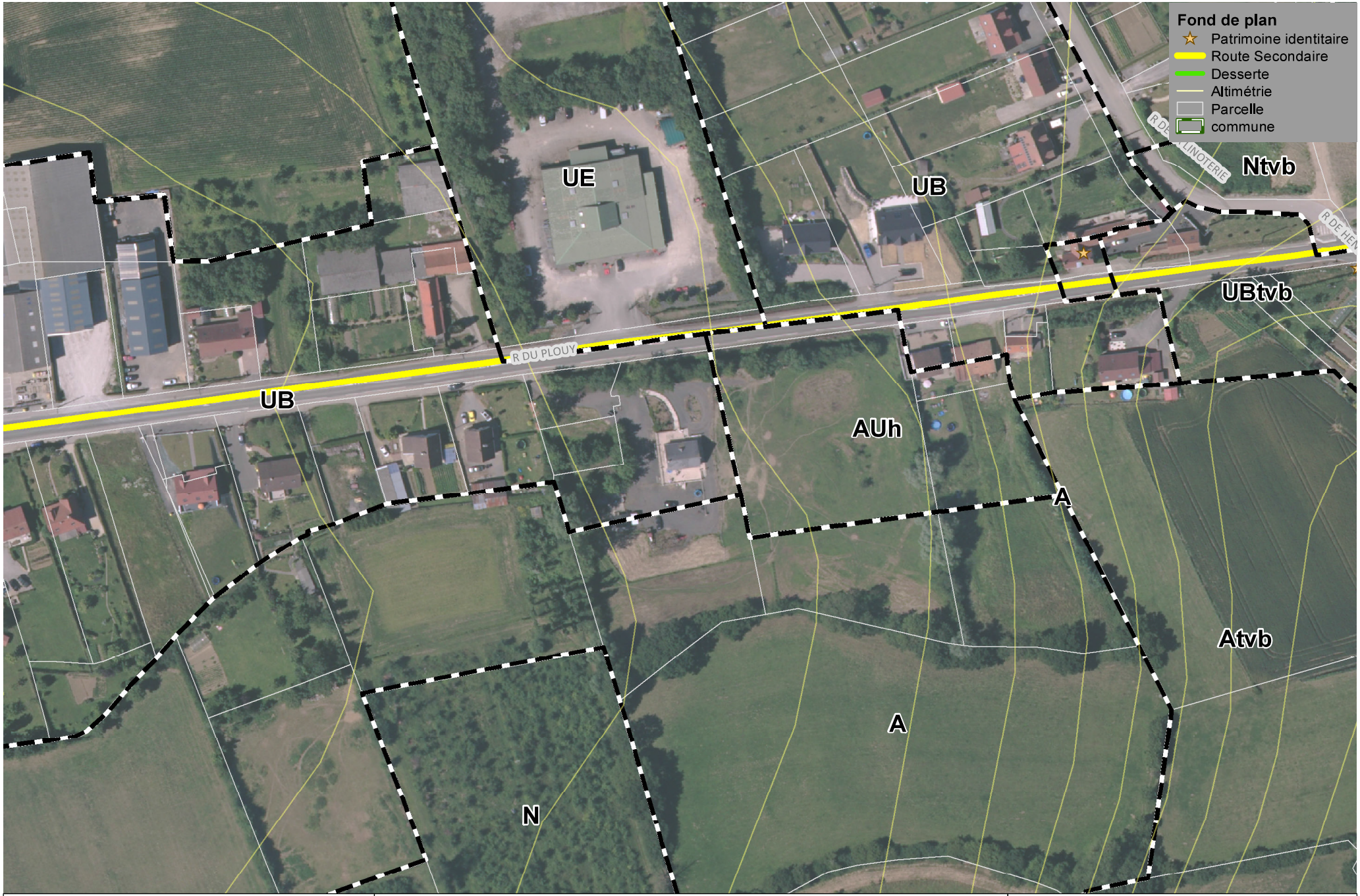
Le site à urbaniser est situé au sein du hameau du Plouy sur la commune de Colembert. Son accès est direct par la route nationale du Plouy qui relie le hameau au centre de la commune. Développé au sein d'un tissu d'habitat linéaire, le secteur de projet permet de densifier le hameau avec une urbanisation en front à rue et en second rang.

L'aménagement est programmé en 2 phases sur une surface totale d'environ 1ha.

Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone (renouvellement urbain)	1ha
Développement futur	5200m²

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***



Colembert

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 06/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Le secteur de développement vise en partie une urbanisation en second permettant de renforcer le tissu villageois existant.

Les accès seront mutualisés de façon à limiter les sorties sur la route principale et sont prolongés par une voie desserte partagée dont le gabarit sera adapté à la desserte résidentielle (4m de largeur maximum préconisé). **OAG.1 + OAG.2**

Le principe de la voie partagée permet de prendre en compte la mobilité douce dans le profil de la voirie de desserte à créer. **OAG.3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'organisation du bâti vise la bonne intégration dans le tissu villageois existant. Le programme permettra de développer des formes d'habitats individuels pavillonnaires et mitoyens accolés par 2. La hauteur n'excédera pas le R+1+C. **OAG.4**

En second rang, l'implantation des bâtis s'organisera autour d'espaces publics communs qui permettent de gérer l'accès aux logements et la gestion de stationnements mutualisés à définir en fonction des besoins de l'opération. **OAG.5 + OAG.7**

Ces espaces seront intégrés paysagèrement avec une attention portée sur le revêtement, les matériaux et le traitement des limites entre espace public et privé.

Les besoins en stationnement devront être obligatoirement pourvus à l'intérieur du site et adaptés à la typologie des logements.

En entrée de la zone à urbaniser, un espace est réservé pour l'intégration d'un point d'apport volontaire pour les déchets avec une intégration qualitative du mobilier nécessaire. **OAG.6**

2.3 - Environnement et paysage

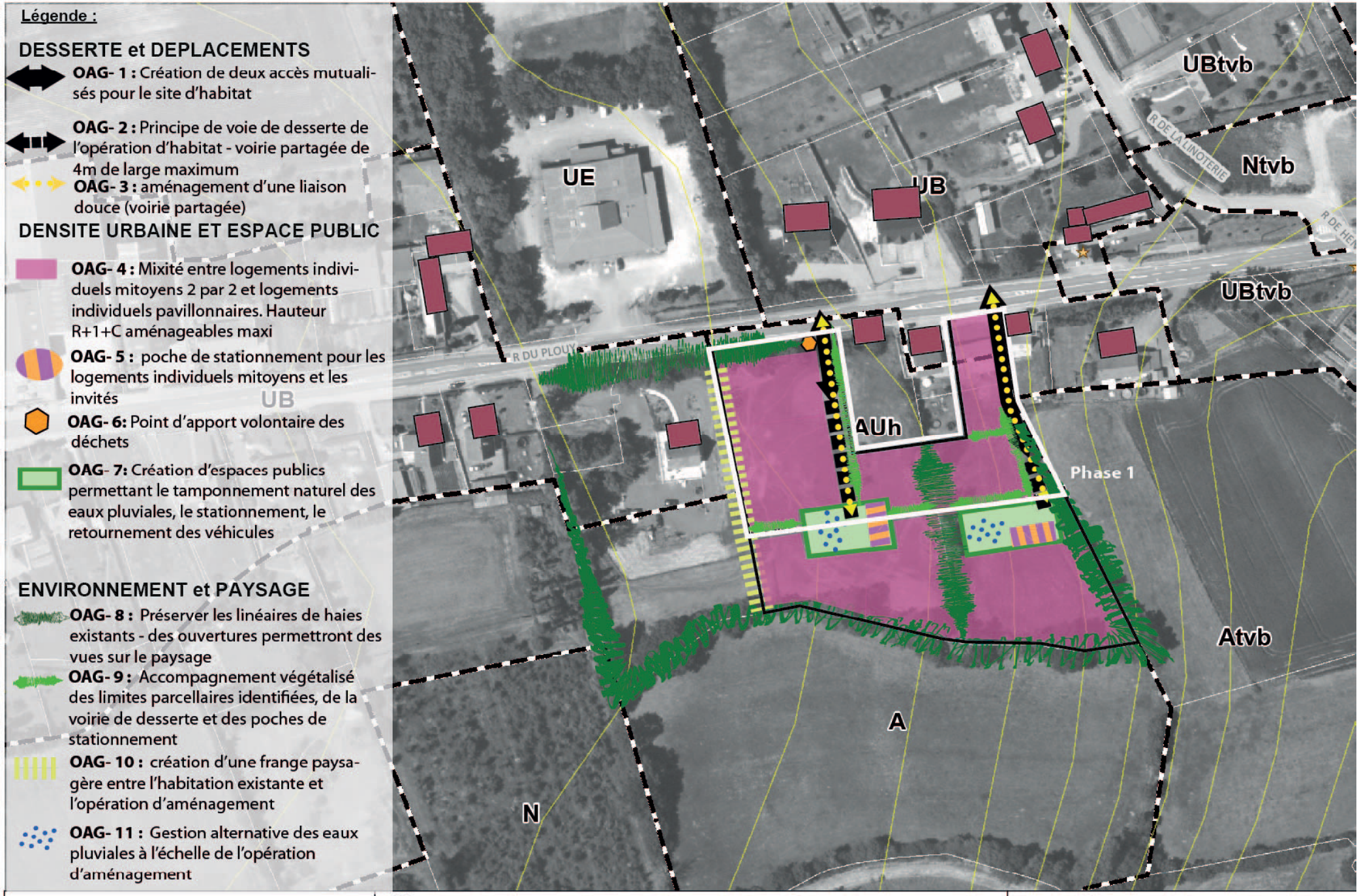
Le projet d'aménagement devra permettre une intégration qualitative des constructions dans le tissu villageois et en limite avec l'espace agricole au sud.

Pour répondre à cet enjeu, un traitement paysager des limites sera assuré dans l'opération par :

- Le maintien et renforcement des haies existantes en limite de la zone à urbaniser**.** **OAG.8**
- Le traitement de la limite de la nouvelle zone à bâtir avec l'urbanisation existante. **OAG .10**
- L'accompagnement des limites parcellaires, de la voirie par des plantations adaptées. **OAG.9**

Des dispositifs alternatifs de gestion de l'eau seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet et en tenant compte des caractéristiques du terrain (nature du sol, pente…).

Le besoin de gestion tient compte du projet d'aménagement de l'ensemble de la zone AU. **OAG.11**


Légende :
DESSERTE et DEPLACEMENTS
OAG- 1 : Création de deux accès mutualisés pour le site d'habitat
OAG- 2 : Principe de voie de desserte de l'opération d'habitat - voirie partagée de 4m de large maximum
OAG- 3 : aménagement d'une liaison douce (voirie partagée)
DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC
OAG- 4 : Mixité entre logements individuels mitoyens 2 par 2 et logements individuels pavillonnaires. Hauteur R+1+C aménageables maxi
OAG- 5 : poche de stationnement pour les logements individuels mitoyens et les invités
OAG- 6: Point d'apport volontaire des déchets
OAG- 7: Création d'espaces publics permettant le tamponnement naturel des eaux pluviales, le stationnement, le retournement des véhicules
ENVIRONNEMENT et PAYSAGE
OAG- 8 : Préserver les linéaires de haies existants - des ouvertures permettront des vues sur le paysage
OAG- 9 : Accompagnement végétalisé des limites parcellaires identifiées, de la voirie de desserte et des poches de stationnement
OAG- 10 : création d'une frange paysagère entre l'habitation existante et l'opération d'aménagement
OAG- 11 : Gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement
UE
UB
UBtvb
Ntvb
UBtvb
R DE LA LINOTERIE
R DU PLOUY
AUh
Phase 1
Atvb
A
N
Colembert
0 5 10 20 m
Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019
Date: 06/11/2019
Date : 19-juin 2018

COURSET - hameau Sacriquier

1 - LOCALISATION

Dans le hameau de Sacriquier situé à Courset, deux parties de la parcelle BO 502 sont fléchées au PLUi de la CCDS comme des sites à urbaniser. Ce qui représente une surface totale de 7646m² au sein de l'enveloppe urbaine définie au SCOT.

Le premier secteur de développement est accessible depuis la rue de Becourt et la route de Desvres. Le deuxième secteur est développé en contact de la place de Sacriquier.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat qui suit s'appuie sur l'étude pré-opérationnelle réalisée en juin 2013 dans le cadre de la démarche « Habiter Demain» portée par la communauté de communes de Desvres-Samer et menée par le Parc Naturel Régional Caps et Marais d'Opale.

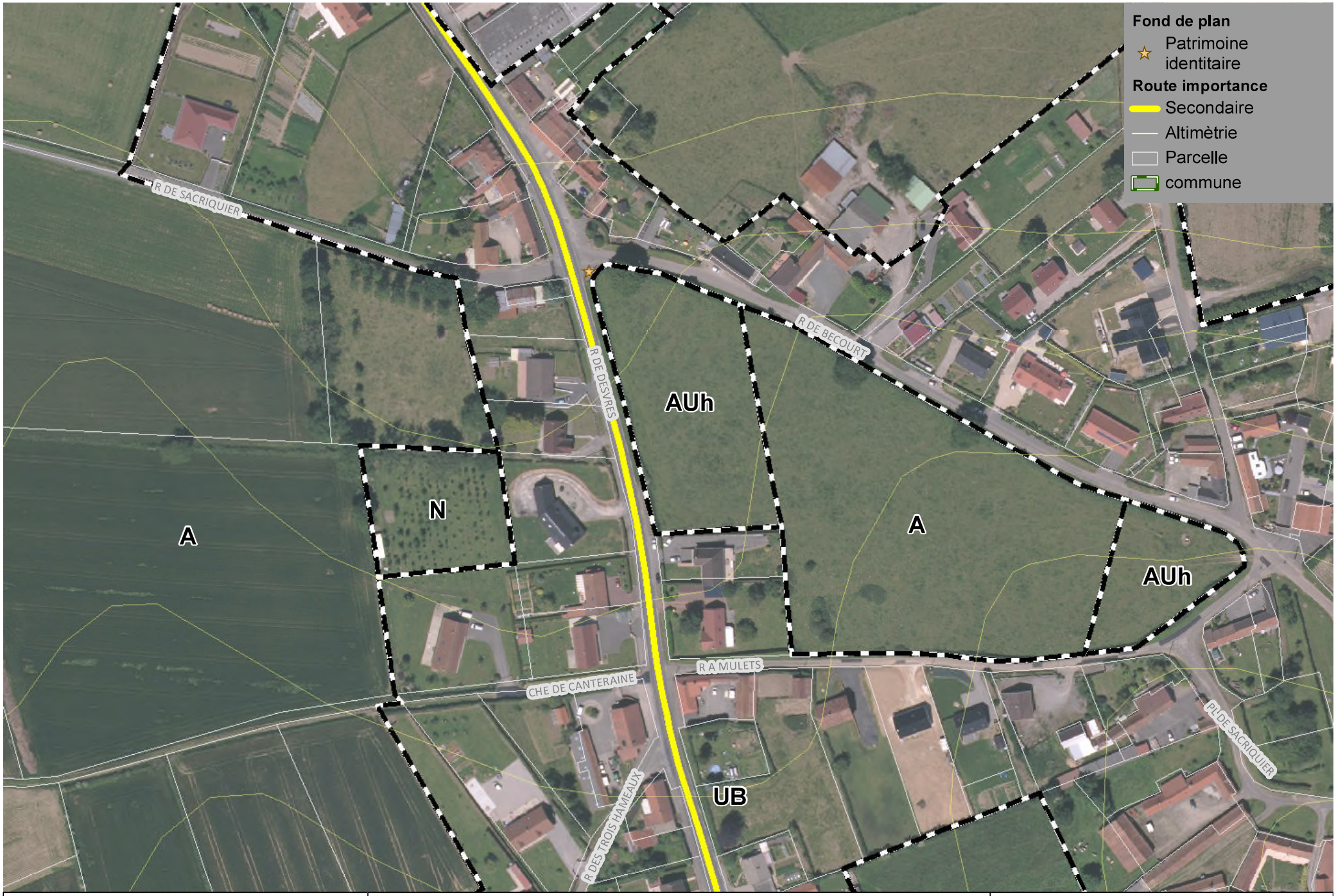
Il convient donc de reprendre , dans les diagnostics Habitat, du Rapport de Présentation, les rendus des études «Habiter Demain», qui permettent de disposer de toutes les propositions produites, et de mieux comprendre le «génie des lieux»

Une orientation d'Aménagement et de Programmation sur le cadre de vie a également été réalisée sur ce secteur.

Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Hameau +30
Densité SCOT*	17 logts / ha
Surface zone	0,8 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***



Courset

0 10 20 40 m

Sources : ©DGI cadastre 2013, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2016

BOULOGNE SUR MER Développement Côte d'Opale

Date: 24/10/2017

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Une liaison piétonne sera aménagée sur la parcelle BO 502, le long de la rue de Becourt, de manière à proposer une connexion sécurisée entre le cœur du hameau et l'arrêt de bus situé à l'angle de la rue de Becourt et de la rue de Desvres **OAG- 1**

Les accès aux parcelles urbanisables seront gérés le plus au Nord possible de manière à dégager sur chaque parcelle des espaces verts au Sud. **OAG- 2**

La pâture au centre de la parcelle BO 502 sera protégée de toute urbanisation. L'accès à la pâture pour les animaux sera réaménagé. **OAG- 3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

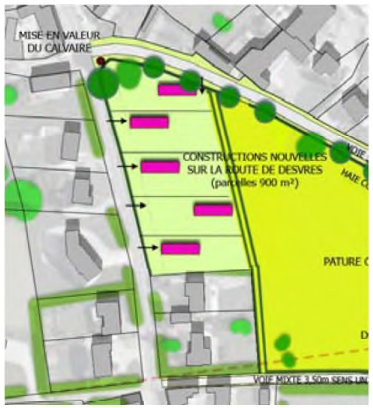
L'extension urbaine sur les deux secteurs sera maitrisée et prendra forme par des opérations de logements exemplaires. **OAG- 4 et OAG- 5**

Secteur 1 : Le secteur est fléché pour des logements pavillonnaires individuels. Les constructions prendront la forme de longère donnant leur pignon côté sur la rue de Desvres. Un retrait à l'alignement de la rue de Desvres de 5m minimum est prescrit. Ce retrait pourra être plus important pour éviter les ombres portées d'une habitation à l'autre. Pour respecter la typologie type d'une longère, la construction doit être deux fois plus longue que large et la hauteur est limité au R+combles.

En élévation la hauteur de la façade et celle de la toiture respecteront la proportion 1/1.

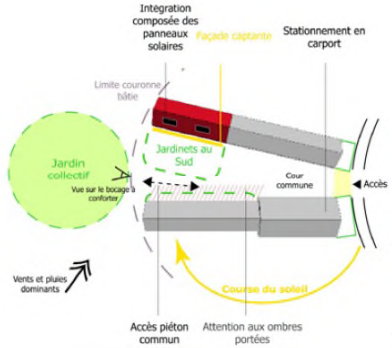
Le garage ou car-port sera intégré à la volumétrie du bâtiment et sera intégré dans la largeur du pignon.

Extrait de l'étude AD'AUC et ACWA, juin 2013



Secteur 2 : Le secteur correspond à la première couronne du hameau. L'implantation du bâti est Est-Ouest et la typologie de « double pignon » sera mise en œuvre.

Pour respecter la typologie type d'une longère, la construction doit être deux fois plus longue que large et la hauteur est limitée au R+combles. La hauteur de la façade et celle de la toiture respecteront la proportion 1/1.



Construction neuves dans une parcelle Est Ouest, côté Nord

Extrait de l'étude AD'AUC et ACWA, juin 2013

2.3 - Environnement et paysage

Les haies complantées d'arbres qui entourent la parcelle BO 502 seront préservées. Toutefois, pour permettre l'accès des véhicules à leurs parcelles des tronçons de 3m pourront être arrachés. **OAG- 6**

Pour garantir le traitement de la limite entre l'espace agricole pâturé et les aménagements, des linéaires de haies seront plantés en accompagnement de la liaison piétonne et en limite des deux secteurs à urbaniser. **OAG- 7**

La pâture centrale sera préservée. Cet espace pourra être utilisé comme un espace public de nature par les habitants. **OAG- 8**

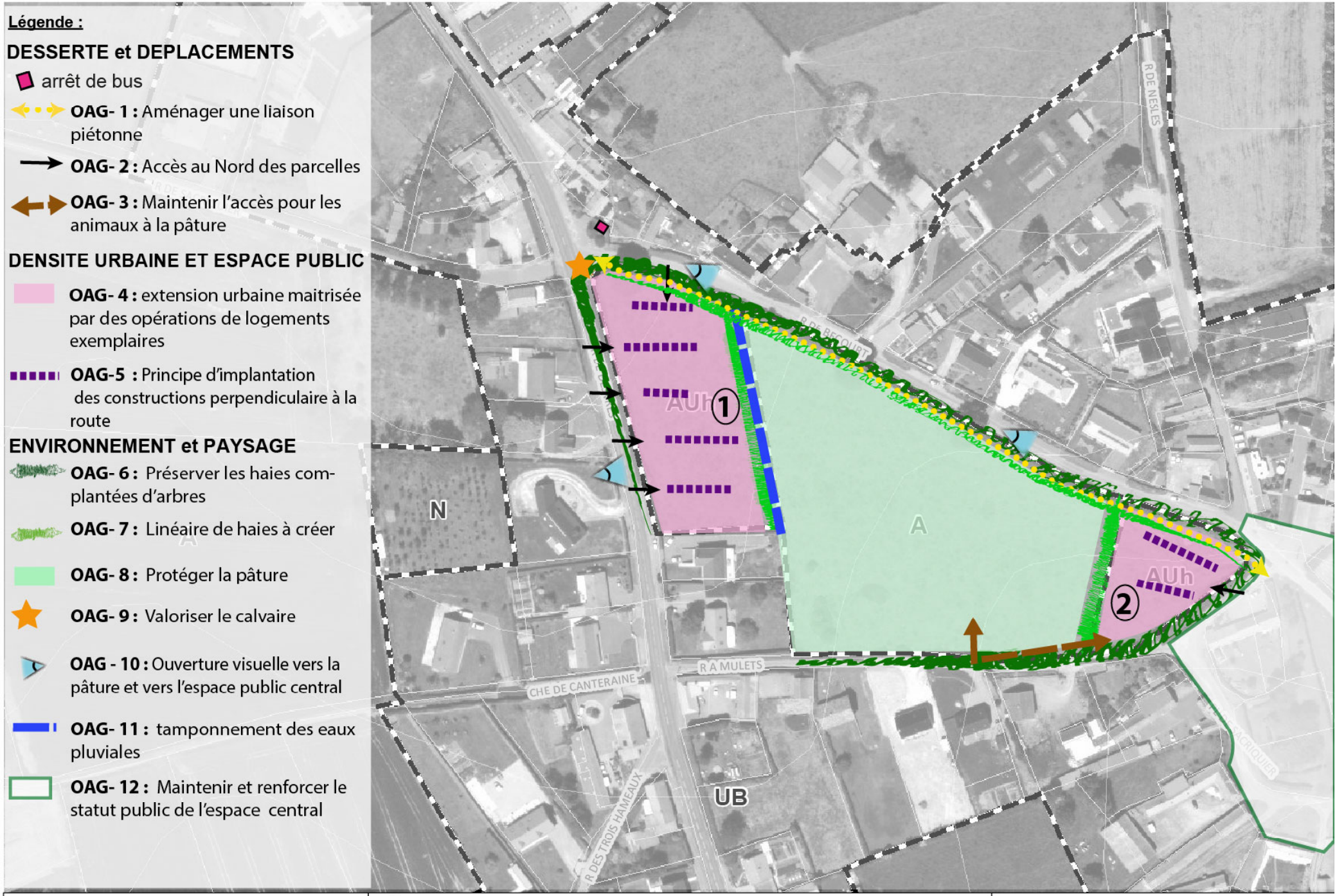
Le calvaire situé à l'angle de la rue de Desvres et de la rue de Becourt sera valorisé avec l'aménagement de la liaison douce. **OAG- 9**

Les ouvertures visuelles vers la pâture et vers l'espace public central seront maintenues. **OAG- 10**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet.

La gestion des eaux pluviales sera prévue en limite Est de l'opération d'aménagement en accompagnement de la haie. **OAG- 11**

L'espace public central structurant dans le hameau de Sacriquier sera maintenu et renforcé. **OAG- 12**



Courset

0 10 20 40 m

Sources : ©DGI cadastre 2013, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2016

Date: 27/04/2017

CREMAREST

1 - LOCALISATION

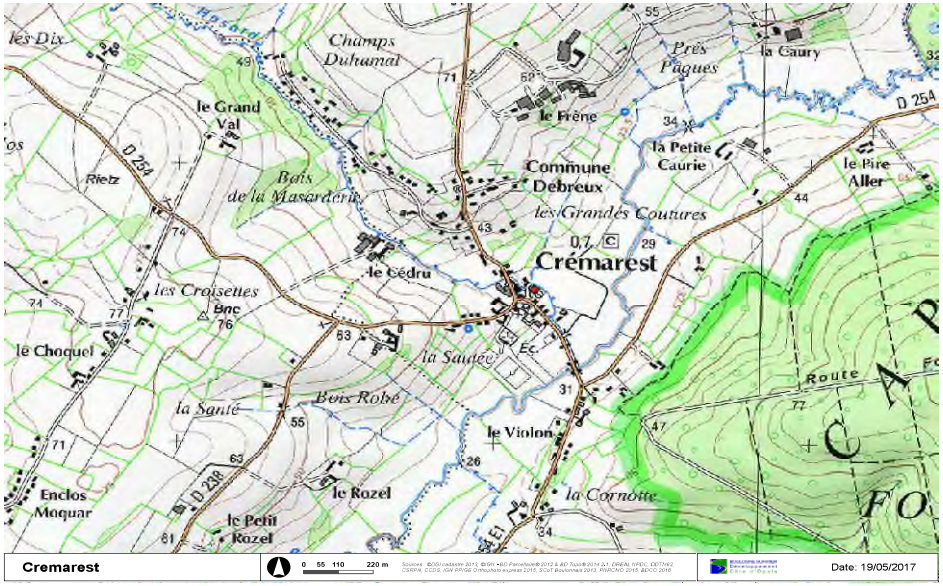
Le scénario de développement du centre-bourg de Crémarest est organisé en 2 sites :

- **Secteur 1** : en arrière de la mairie en accroche sur la route de Bellebrune, inscrit dans la structure végétale bocagère existante
- **Secteur 2** : dans les dents creuses ou les opportunités foncières du centre bourg, afin de renforcer la centralité et d'offrir en son coeur une «place verte» constituée.

Les choix d'aménagement permettront de conforter une urbanisation dans l'épaisseur du village.

Le développement de la commune est phasé avec une ouverture à l'urbanisation uniquement sur le secteur 2. Le secteur 1 fait l'objet d'une stratégie d'urbanisation à moyen terme et est repris en zone d'aménagement différée (ZAD) pour la commune.

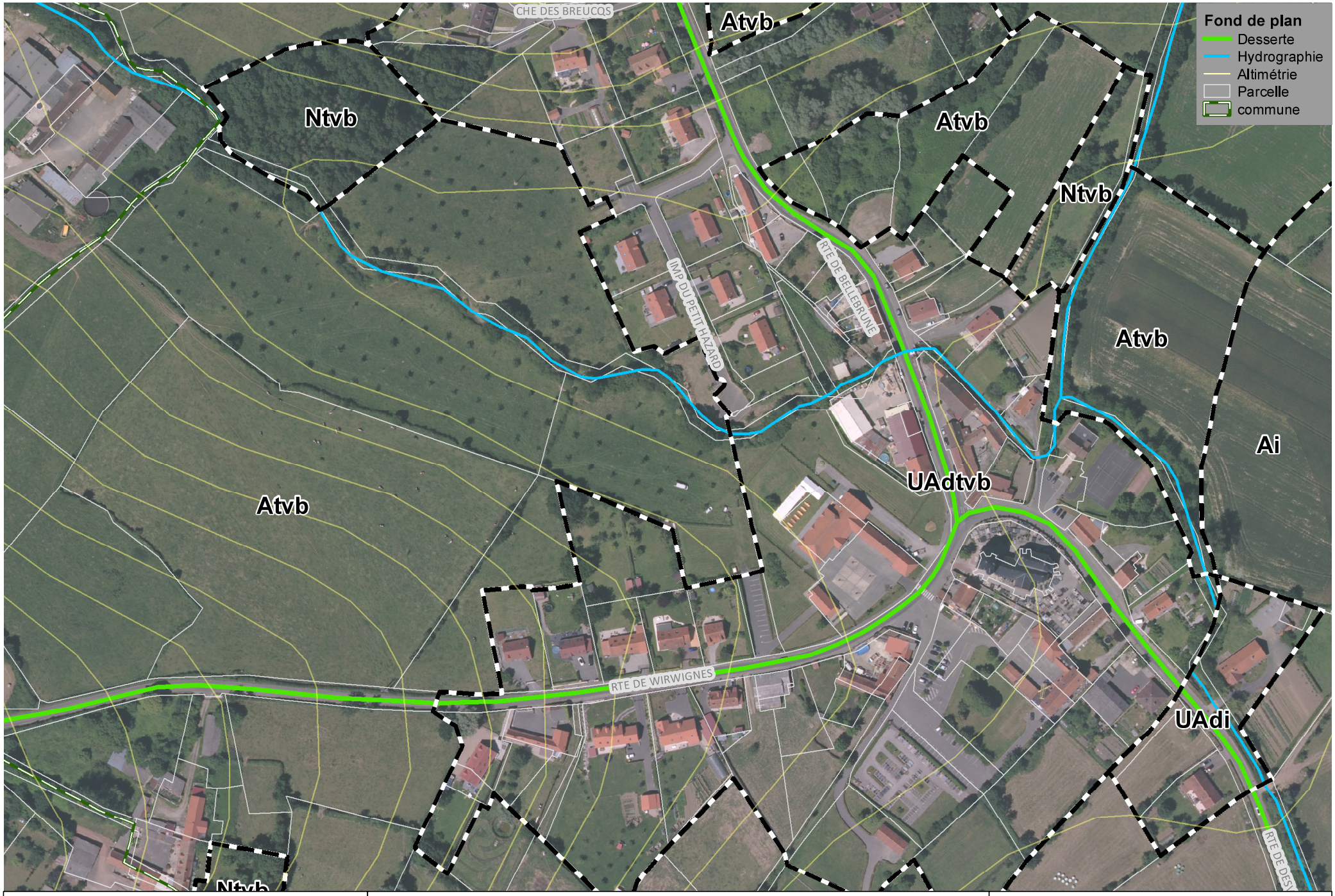
L'orientation d'aménagement et de programmation habitat s'appuie sur l'étude réalisée en 2013 par les bureaux d'études Ad-Auc et ACWA dans le c adre de la démarche »habiter demain » portée par la Communauté de Communes de Desvres-Samer et le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 17 logts / ha
Surface zone (densification / renouvellement urbain)	0,5 ha (secteur **2**)
Développement futur	1,3 ha (secteur **1**)

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***



Cremarest

0 12,5 25 50 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Les aménagements et constructions prendront en compte le schéma global d'urbanisation.

Sur le secteur 2, L'accès aux secteurs de logements se fera par la Place et en longeant le cimetière. **OAG.1**

La desserte de ce secteur prendra en compte l'espace public et la présence de l'arrêt de BUS (--> lien OAP cadre de vie – Crémarest). En lien avec l'OAP cadre de vie, il s'agit notamment de traiter de manière sécurisée les carrefours existants ou à créer pour la desserte des îlots d'habitat et de faciliter les traversées piétonnes du centre-bourg. **OAG.2**

La voirie à aménager sera adaptée à une desserte résidentielle (largeur limitée) en tenant compte des circulations modes doux (voirie partagée). **OAG.3**

Sur le secteur 1, l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à l'accessibilité de la zone à développer. L'accès s'opèrera depuis la route de Bellebrune par 2 accès à sécuriser (Points A et B). tout projet d'urbanisation au sein de la zone UAd devra tenir compte des contraintes d'accès pour le développement futur. **OAG.1 + OAG.2**

Le maillage piéton permet de raccrocher ces nouveaux secteurs au centre bourg et aux équipements et donne accès aux espaces de naturels et agricoles de proximité. **OAG.4**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'organisation et les forme des constructions seront réfléchies de manière à s'intégrer dans le tissu villageois et à bénéficier de vues dégagées sur l'espace agricole et naturel qui jouxte les parcelles constructibles. L'organisation des parcelles permet d'optimiser l'orientation Sud, tant pour les constructions, où les accès se font majoritairement au Nord, que pour les jardins privatifs qui prennent place au Sud de l'habitation, et bénéficient ainsi d'une façade captante la plus large possible sur le jardin. **OAG.5**

Les constructions doivent :
- limiter les terrassements et chercher l'encastrement dans le terrain naturel,
- composer avec les constructions voisines existantes.
- privilégier l'implantation des lignes de faîtage, parallèlement aux courbes de niveau.

Les typologies et les densités seront graduelles en fonction de leur proximité au centre bourg et pour faciliter leur intégration dans le tissu villageois:

- Logements intermédiaires ou individuels groupés. **OAG.6**
- Logements individuels type lots libres. **OAG.7**

La hauteur des bâtiments sera limitée au rez-de-chaussée+combles ou R+1 toiture plate sur l'ensemble de l'opération, dans le respect des gabarits des longères existant sur la Commune, dans la volonté de limiter les impacts visuels des constructions notamment depuis la route principale de Cremarest. **OAG.6**

Seuls les logements indiqués en 2 dans le présent schéma, pourront avoir une hauteur jusqu'au R+1+combles, de manière à renforcer la centralité du bourg autour de la place verte. **OAG.7**

Les besoins en stationnement devront être obligatoirement pourvus à l'intérieur du site et adaptés à la typologie des logements. La recherche de stationnements mutualisés est à encourager pour répondre aux besoins avec un traitement qualitatif de l'espace (choix du revêtement, paysagement, lien avec l'espace naturel). **OAG.8**

Une aire de stationnement de 25 places environ peut être aménagée le long du cimetière, sur l'emprise de la place actuelle. Elle peut être mutualisée pour les visiteurs et résidents des nouvelles habitations proches.

2.3 - Environnement et paysage

Le projet d'aménagement vise à une intégration qualitative des constructions dans le tissu villageois en s'appuyant la structure bocagère existante. Les éléments du patrimoine naturel identifiés seront à maintenir et renforcer dans l'aménagement du site (haies, arbres…). **OAG.9**

L'aménageur aura à sa charge les plantations en limite des îlots bâtis en accroche avec les habitations existantes.

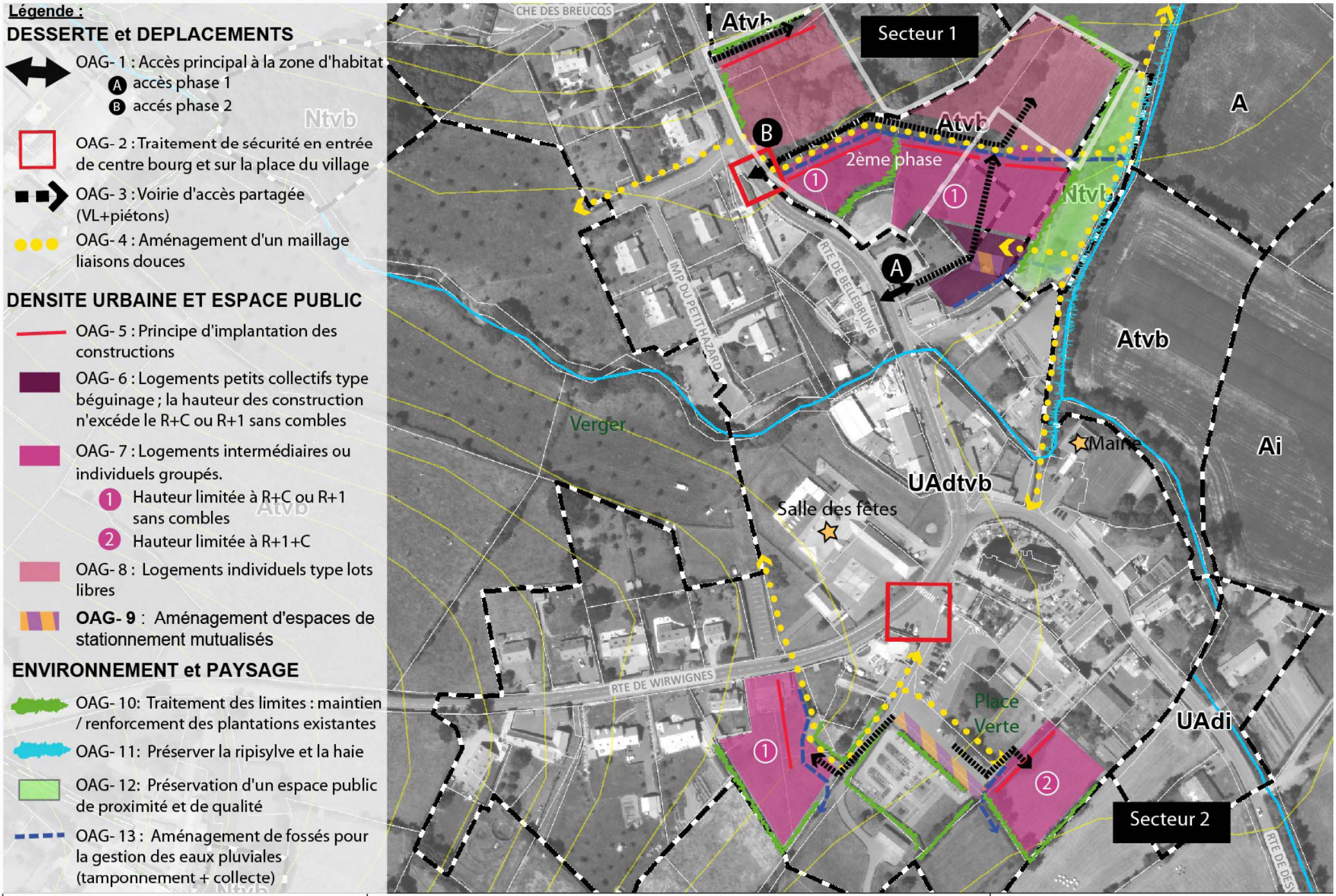
Une prairie de détente et de jeux est à aménager en limite du nouveau quartier au nord (vergers, mobiliers de loisirs…).C'est un espace commun destiné autant aux nouveaux résidents qu'aux habitants actuels. **OAG.11**

C'est également un espace «tampon», permettant d'éloigner les habitations des espaces humides de la vallée de la Liane et de préserver la ripisylve du cours d'eau bordant l'urbanisation. **OAG.10**

De légères cuvettes enherbées (praticables en période sèche) peuvent être aménagées afin de ralentir les crues éventuelles du fleuve, le cas échéant.

Pour l'ensemble du secteur à aménager (secteur 1 et 2), des dispositifs par techniques alternatives de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet. Cette gestion devra s'appuyer sur l'aménagement de noues végétalisées en accompagnement des voies de desserte et de l'espace public permettant de collecter, stocker et évacuer les eaux pluviales. **OAG.12**

Sur les espaces de voirie et stationnement, des matériaux drainants seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols.



Cremarest

Date: 04/11/2019

Communauté de Communes de Desvres-Samer

DESVRES- Entrée ouest

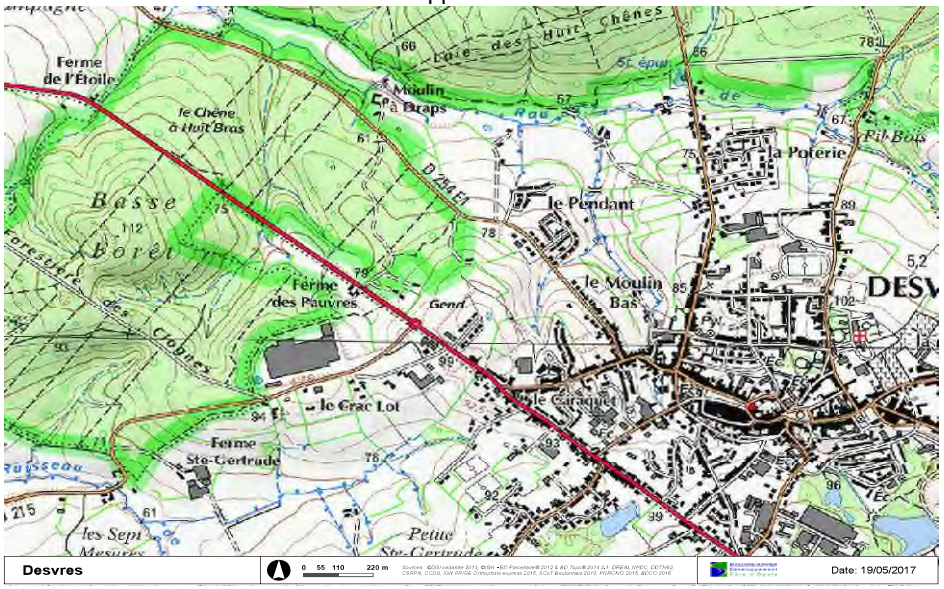
1 - LOCALISATION

Le secteur d'aménagement pour l'habitat se situe au Nord-Ouest de Desvres à proximité de la Forêt de Desvres.

Le développement sur ce secteur tient compte de qualité environnementale et paysagère et s'organise en 4 secteurs :

- Le long de la rocade Nord-Ouest de contournement de Desves,
- Rue de Crémarest,
- En densification du tissu urbain via l'Allée des Buissons,
- Proche du centre commercial Carrefour.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation propose plusieurs surfaces urbanisables. Au Sud, les surfaces sont accessibles par la route de Boulogne et sont insérées dans l'enveloppe urbaine. Au Nord, elles sont accessibles par la rue de Crémarest et sont en dehors de l'enveloppe urbaine.



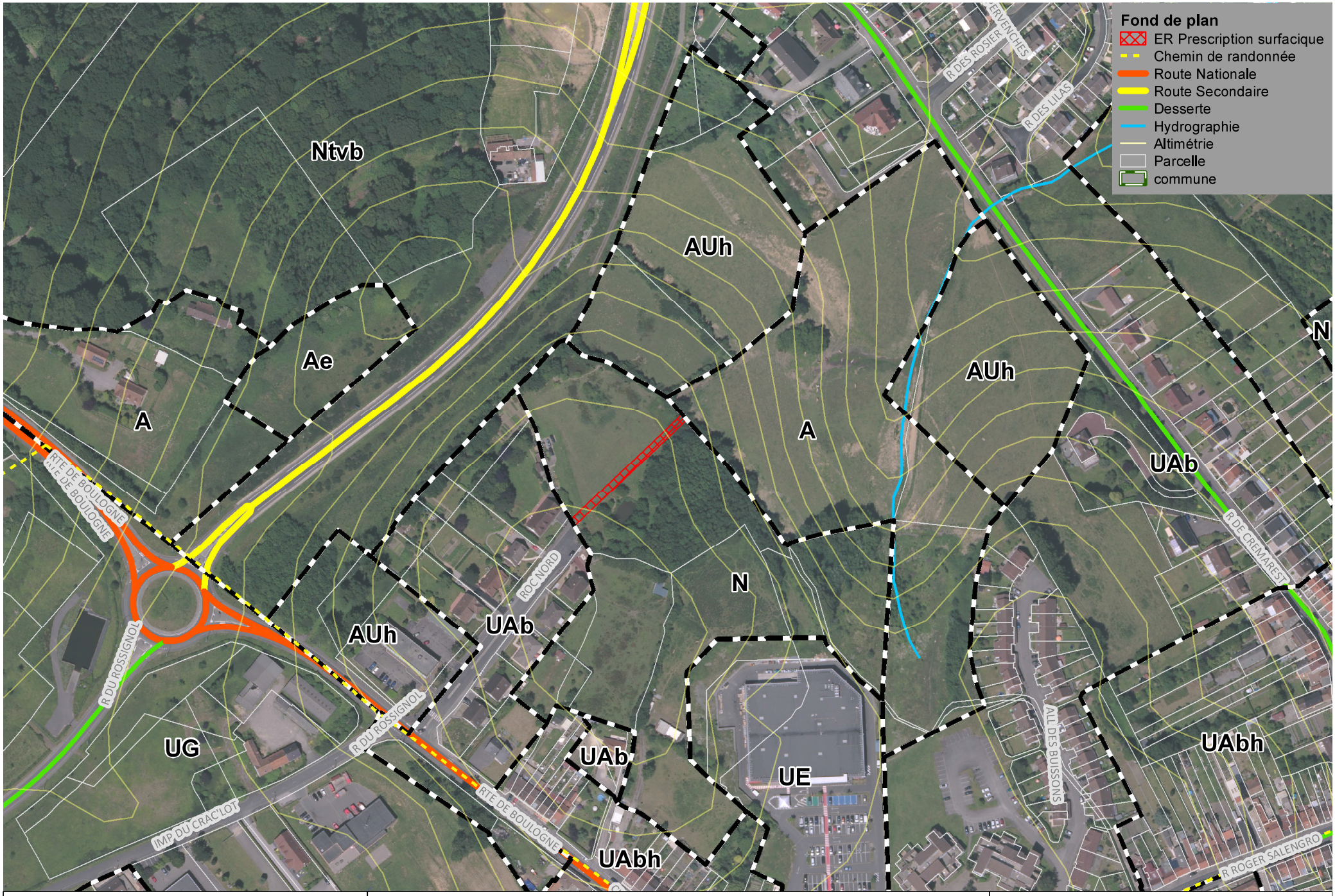
Une évaluation environnementale a été réalisée en 2016 sur ce site par Biotope.

Nb : le site fait aussi l'objet d'une étude Loi Barnier, dont les prescriptions sont en annexe 5 du règlement

Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Secteur rural central
Densité SCOT*	20 à 30 logts / ha
Surface zone - renouvellement urbain - Extension	2,7 ha 0,8 ha 2,3 ha (dont aménagement coulée verte)
Développement futur	2,8 ha (dont aménagement coulée verte)

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***



Desvres

0 12,5 25 50 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Seul le secteur 1 au Nord, nécessite l'aménagement d'une voirie de desserte.

La desserte, pour les véhicules légers et les véhicules de secours, des parcelles urbanisable au Nord se fera à partir de la rue de Crémarest via la desserte agricole actuellement en impasse. Le gabarit de la voie restera limité à 3 ou 4m, des élargissements ponctuels permettront aux véhicules de se croiser. Cette desserte restera en impasse pour les automobilistes mais elle sera prolongée par une liaison douce. **OAG- 1 + OAG- 3**

Les différents accès aux parcelles constructibles et aux habitations seront mutualisés. **OAG- 2 + OAG- 3**

Secteur 1 : Les deux parcelles identifiées seront desservis par un seul accès chacune depuis la rue. Les ouvertures existantes seront réutilisées. Une liaison douce sera aménagée en connexion avec la rue de Crémarest. La structure sera accompagnée de la gestion des eaux pluviales et de mobilier urbain permettant d'offrir des points de vues sur la prairie vallonnée.

Secteur 2 : Pour les parcelles donnant sur la rue de Crémarest, 2 accès maximums seront réalisés de façon à préserver le linéaire de haies présent. Un arrachage de 4m maximum du linéaire de haie peut être réalisé.

Secteur 3 : Le cœur d'ilôt identifié peut être densifié. L'accès sera aménagé en impasse pour les automobilistes depuis l'allée des buissons. Une liaison douce permettra de relier l'allée des buissons à la rue de Crémarest au Nord via un espace naturel paysager. Une connexion sera aménagée avec la liaison douce projetée le long de la Lène.

Secteur 4 : La partie urbanisable à proximité du supermarché sera desservie via le parking accessible par l'allée des buissons. La liaison douce « spontanée » qui relie le parking du supermarché aux habitations de l'allée des buissons sera aménagée.

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'urbanisation est répartie sur différents secteurs. Chaque secteur proposera des typologies de logements différentes.

Secteur 1 : Le secteur est favorable à l'implantation de logements pavillonnaires individuels. La hauteur des constructions est limitée au Rez-de-chaussée + combles aménageables **OAG- 5**

Secteur 2 : Le long de la rue de Crémarest, les logements fléchés sont individuels et mitoyens. Des jardins en lanière orientés plein Sud seront réalisés. **OAG- 4**

Secteur 3 : Le secteur en cœur d'ilot est également fléché pour des logements individuels mitoyens. **OAG- 4**

Secteur 4 : A proximité du supermarché, des logements collectifs ou intermédiaires/semi-collectifs seront réalisés. Leur hauteur sera limitée à R+2. **OAG- 6**

Les besoins en stationnement devront obligatoirement être gérés par secteur d'habitat.

Des poches de stationnement mutualisés pour les logements collectifs, intermédiaires/semi-collectifs et mitoyens ainsi que pour le stationnement invité seront réalisées. **OAG- 7**

Un point d'apport volontaire des déchets sera mis en place sur la rue de Crémarest pour les logements pavillonnaires individuels. **OAG- 8**

2.3 - Environnement et paysage

Le projet d'aménagement vise à une intégration qualitative des constructions dans le tissu urbain. Les éléments du patrimoine naturel identifiés seront à maintenir et renforcer dans l'aménagement du site.

Les linéaires de haies existants seront préservés; toutefois des ouvertures de 3 ou 4m maximum pourront être réalisées dans la haie qui borde la rue de Crémarest pour permettre l'accès aux logements individuels mitoyens. **OAG- 9**

Les boisements et les fourrés existants seront protégés. **OAG- 12**

Les limites parcellaires seront végétalisées pour garantir l'intimité des arrières de jardins, pour accompagner la gestion des eaux pluviales **OAG- 10**

Une zone tampon de 10m de large sera végétalisée entre le supermarché et les logements collectifs ou intermédiaires/semi-collectifs, de même pour la transition avec l'espace boisé et les fourrés au Nord du secteur urbanisable. **OAG- 11**

Un espace naturel paysager sera aménagé comme un site en belvédère sur le vallon prairial. Il permettra de tamponner les eaux pluviales et de créer une liaison douce entre l'allée des buissons et la liaison douce de la Lène. **OAG- 13**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet.

Les eaux pluviales seront tamponnées en différents points. Elles accompagneront les liaisons douces et les limites des secteurs d'habitation, seront intégrés paysagèrement dans le dessin de l'espace naturel et seront prises en compte dans la zone tampon qui sépare les logements collectifs et l'espace boisé. **OAG- 14**

Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG- 1 : Accès VL aux parcelles constructibles via l'allée des buissons (secteur 1), le parking de l'allée des buissons (phase 2) et la rue de Crémarest (phase 3)

OAG- 2 : Desserte des logements en impasse (voie de 4m de large) - prolongé par des liaisons douces

OAG- 3 : Création de liaisons douces structurantes à l'échelle du bourg et du quartier

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG- 4 : Logements individuels pavillonnaires

OAG- 5 : Logements individuels mitoyens (R+1 ou R+c)

OAG- 6 : Logements collectifs ou intermédiaires/semi-collectifs - (R+2 ou R+1+c)

OAG- 7: Orientation du faitage ou des façades

OAG- 8 : poche de stationnement mutualisé dans l'espace public pour les logements collectifs, intermédiaires/semi-collectifs et mitoyens ainsi que pour le stationnement invité

OAG- 9: Point d'apport volontaire déchets

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

OAG- 10: Coulée verte et bleue structurante pour le bourg - Promenade publique dans l'espace naturel du vallon à protéger de l'urbanisation et à gérer de façon à favoriser la biodiversité

OAG- 11 : Préserver les linéaires de haies existants

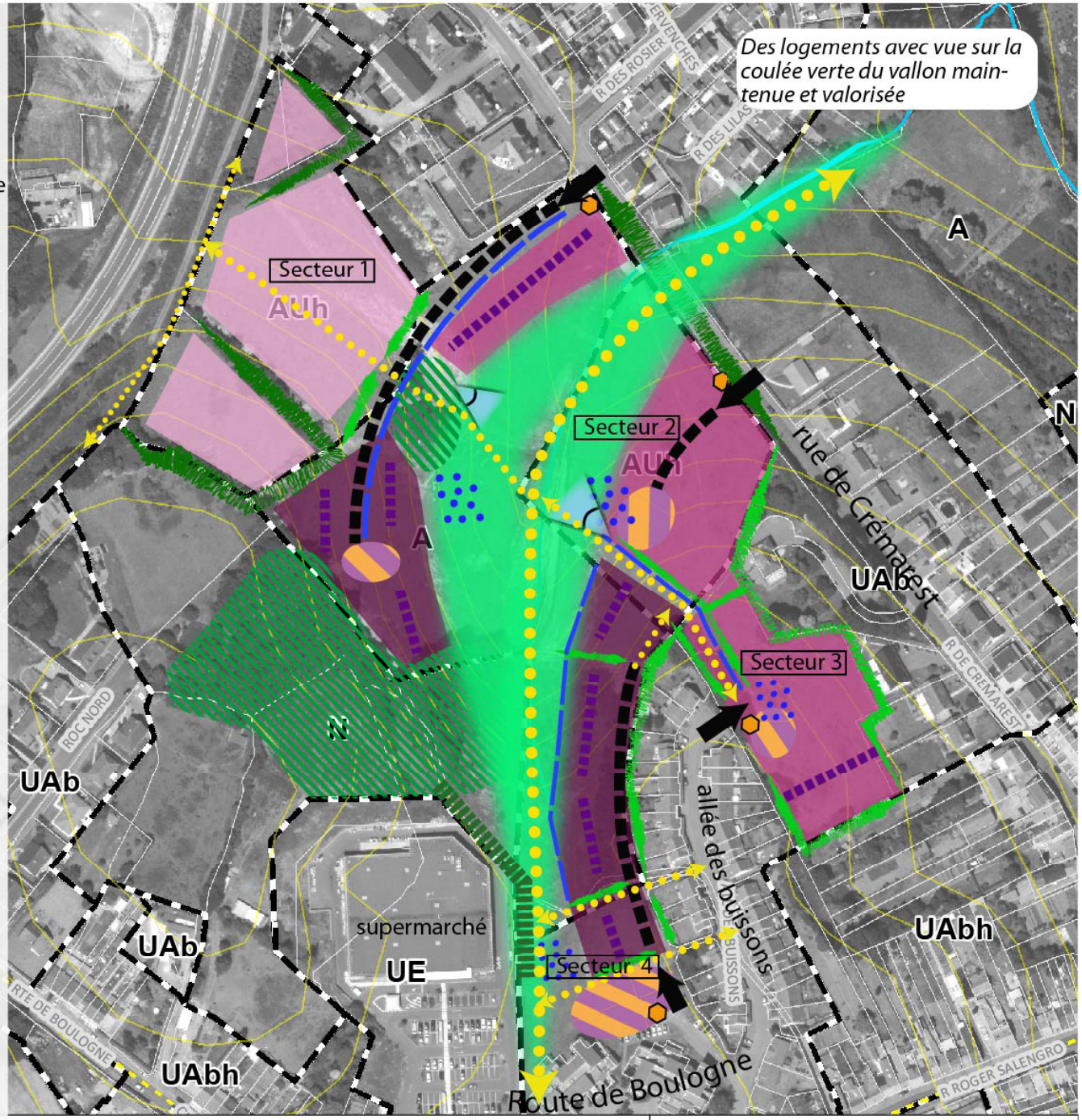
OAG- 12 : Accompagnement végétalisé des limites parcellaires

OAG- 13 : Traitement paysager de la limite avec le supermarché - Plantation dense de 5m

OAG- 14 : Protection des boisements et fourrés existants

OAG- 15 : Espace paysager - belvédère

OAG-16 : Tamponnement alternatif des eaux pluviales



Desvres SAMER- POYER

0 12,5 25 50 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

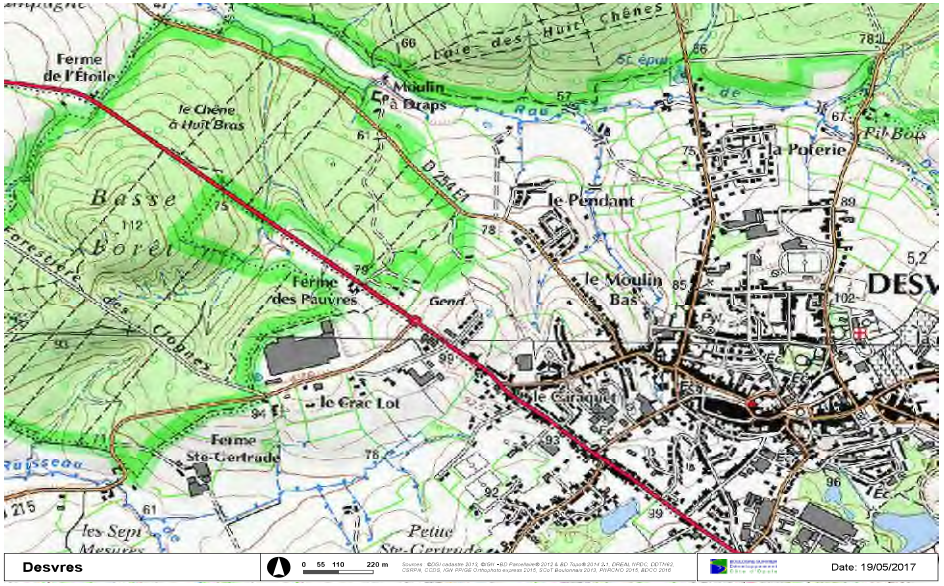
BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

DESVRES- Reconversion site Gendarmerie

1 - LOCALISATION

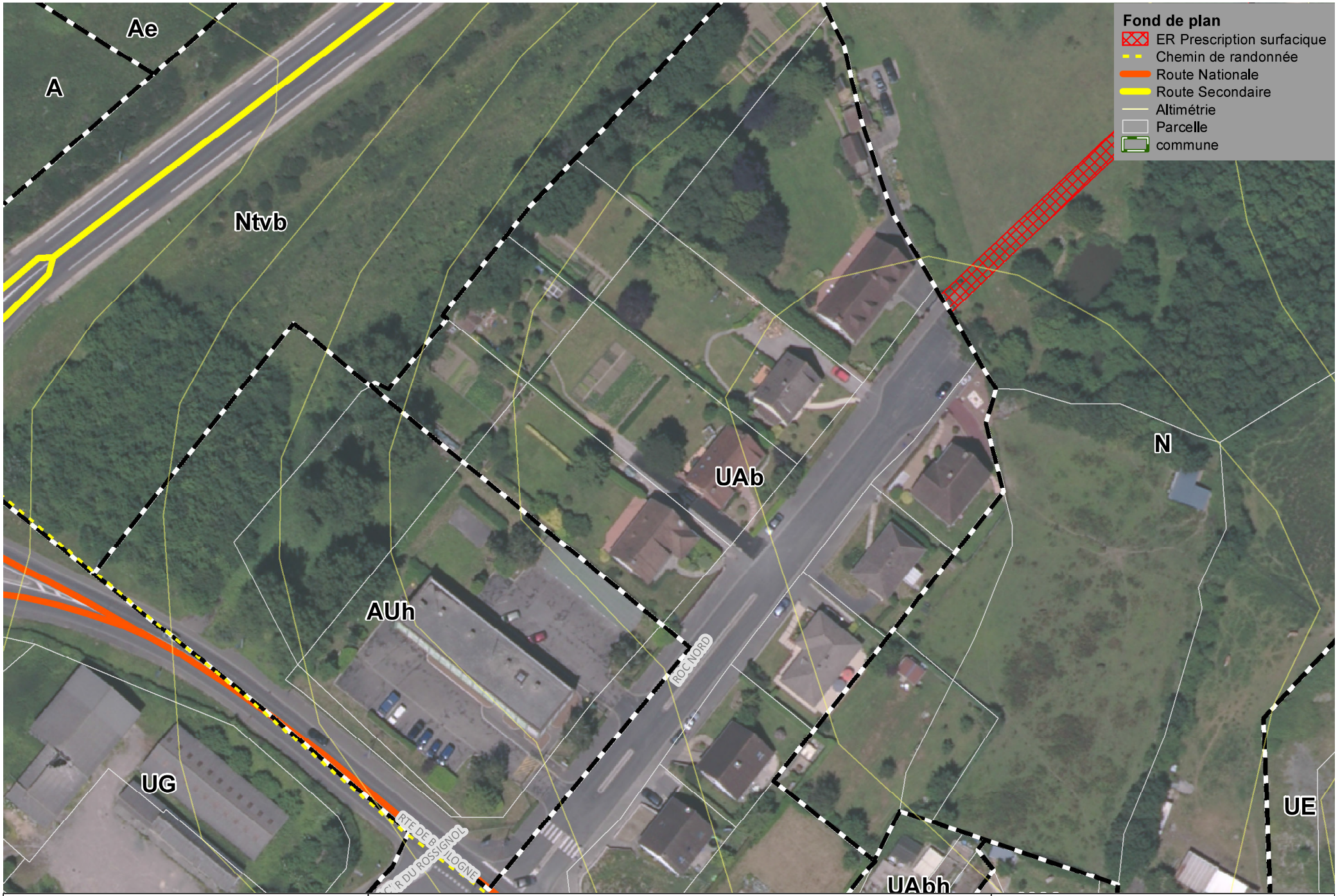
Le site de la gendarmerie est fléché en renouvellement urbain. Situé en entrée de commune au Nord-Ouest de Desvres à proximité de la Forêt, Il est accessible par la rocade Nord via la route de Boulogne.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Secteur rural central
Densité SCOT*	20 à 30 logts / ha
Surface zone (ext+RU)	0,6 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***



Desvres

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

DESVRES - Reconversion site Gendarmerie

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Le scénario d'aménagement vise à utiliser autant que possible les structures existantes (bâti, voirie...).

L'accès des véhicules légers au site se fera uniquement par la rocade Nord. La voie de desserte sera réalisée sous forme de voirie partagée de 5m de large maximum. **OAG- 1**

Une liaison douce sera aménagée dans le prolongement de la voie de desserte pour se connecter avec le maillage existant et notamment avec la liaison située en haut du talus qui assure la liaison vers le site d'urbanisation «Entrée-Ouest» et la route de Crémarest. **OAG-2**

2.2 - Densité urbaine et espace public

Le bâtiment existant de la gendarmerie sera transformé en logements intermédiaires d'une hauteur en R+2. La surface habitable est estimée à 1080m². **OAG- 3**

Une petite opération de logements mitoyens prendra place sur la frange Nord-Ouest. **OAG- 4**

Le schéma d'aménagement permet d'envisager la construction de logements individuels sur le fond des parcelles bâties existantes. Les hauteurs sont limitées au R+ combles. **OAG- 5**

Les besoins en stationnement seront pourvus à l'intérieur de la zone aménagée et adaptés à la typologie de logements.

Le parking existant sera maintenu et étendu sur l'emplacement des garages qui seront démolis. **OAG- 6**

Un point d'apport volontaire de déchets sera implanté et intégré avec des plantations d'arbustes. **OAG- 7**

2.3 - Environnement et paysage

L'intégration des bâtis existants en à créer s'appuiera sur le maintien de la structure végétale existante.

Le long de la route de Boulogne, la création d'une bande végétalisée d'arbustes d'une hauteur moyenne de 2 mètres permettra de mettre à distance l'opération d'habitat de la circulation. **OAG- 8**

Au Nord de l'opération, les boisements présents sur le talus seront préservés. **OAG- 9**

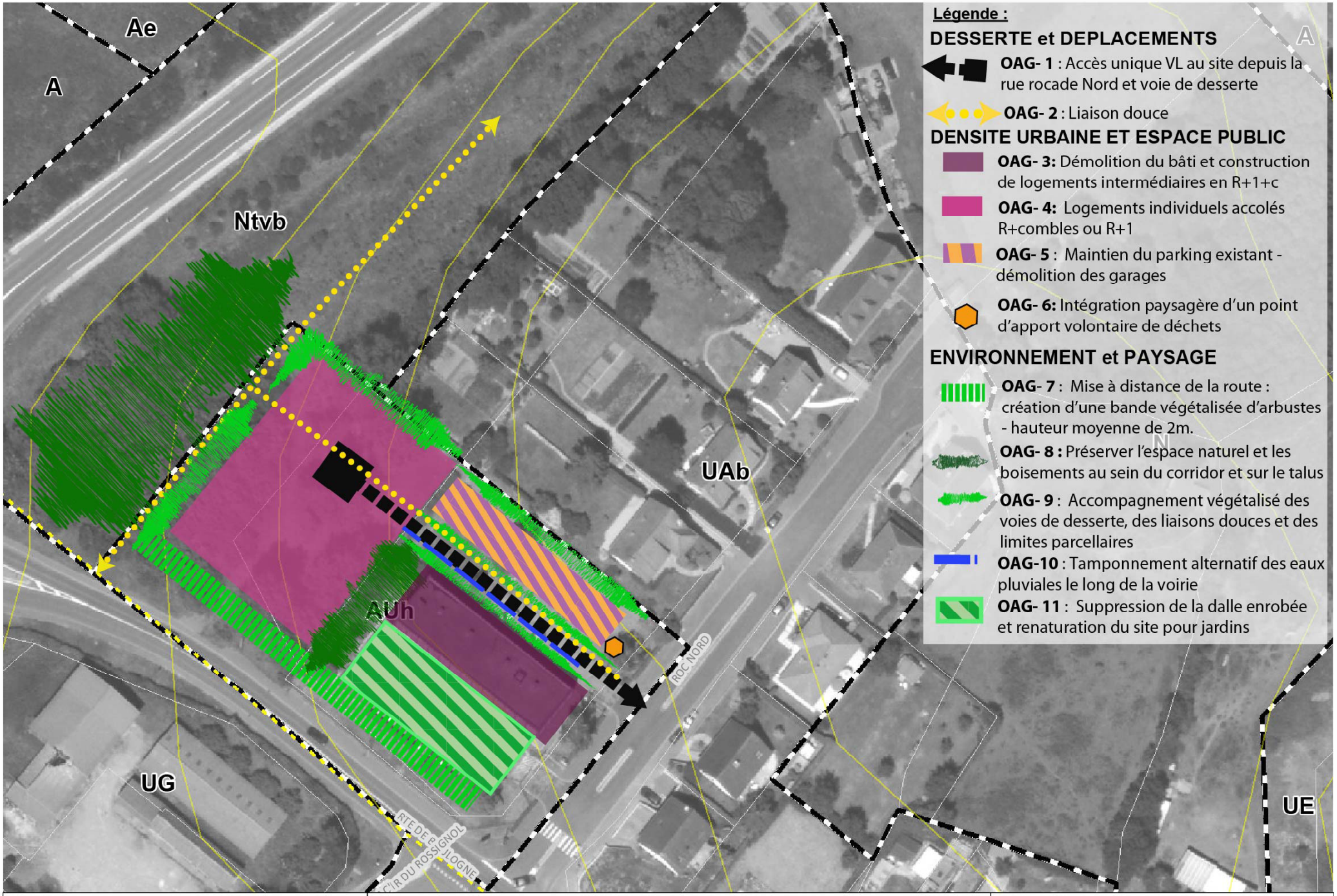
Les voies de desserte, les liaisons douces et les limites parcellaires seront végétalisées. **OAG- 10**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet.

Le tamponnement alternatif des eaux pluviales sera réalisé le long de la voirie et sur tout autre espace en capacité de l'accueillir. **OAG-11**

La dalle en enrobé sera supprimée et le site sera renaturé en jardins. **OAG- 12**

Nb : le site fait aussi l'objet d'une étude Loi Barnier, dont les prescriptions sont en annexe 5 du règlement.



Desvres

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

Date: 03/08/2018

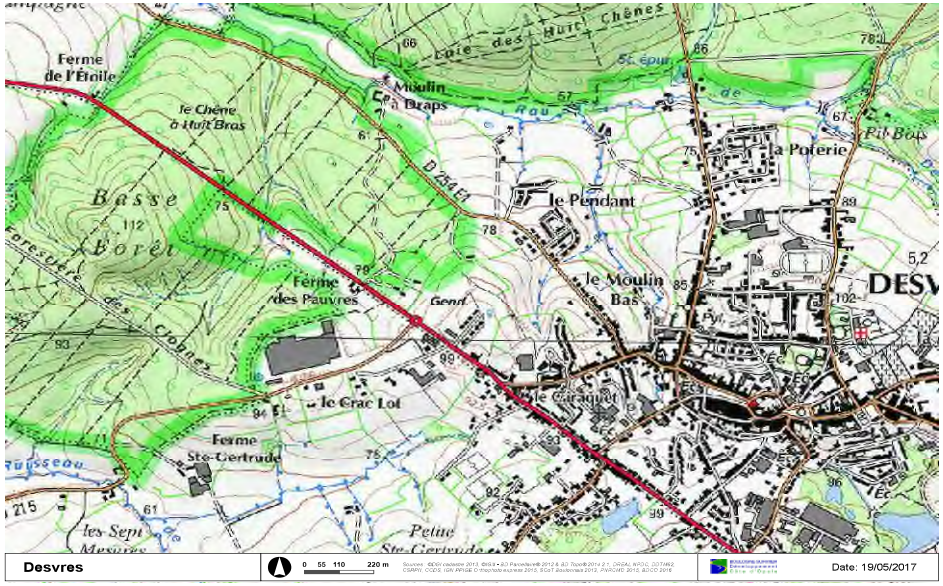
DESVRES- site Pilbois

1 - LOCALISATION

Le site à urbaniser se situe impasse Beugnet, accessible depuis la rue du Pilbois au Nord de la commune.

La rue se caractérise par la présence d'habitat individuel accolé de type maison de ville.

La programmation d'aménagement de la zone AUh s'appuie sur la trame paysagère et bocagère présente sur le site. Elle est pensée de façon global afin d'avoir une cohérence d'ensemble et ainsi intègre un phasage. La surface disponible à urbaniser en phase 1 est d'environ 6000 m².



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Secteur rural central
Densité SCOT*	20 à 30 logts / ha
Surface zone (ext+RU)	0,73 ha
Développement futur	1,2 ha

** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone*

Desvres

0 10 20 40 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'opération d'aménagement sera intégrée en continuité de l'urbanisation existante à partir d'un accès unique depuis Beugnet. **OAG-1.**

Cette desserte permettra notamment de conserver le linéaire de haie existant en front à rue.

La voie de desserte en double sens de circulation permettra l'accès aux habitations de part et d'autre de son tracé. La voie sera traitée sous forme de voirie partagée dont le gabarit sera adapté à la desserte résidentielle (4,5m de largeur maximum préconisé). **OAG- 2**

Afin de maintenir au maximum la végétation existante au sein du secteur, le tracé de la voirie et l'accès aux lots à bâtir seront adaptés.

En continuité de la voie de desserte, une venelle d'accès sera créée afin de desservir les autres ilots de logements **OAG-3.**

Afin de créer des connexions entre les secteurs d'habitat, la venelle d'accès sera prolongée au nord par un cheminement doux vers la rue des hêtres **OAG- 4.**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'organisation et les forme des constructions seront réfléchies de manière à s'intégrer dans le tissu urbain et à bénéficier de vues dégagées sur l'espace agricole et naturel à proximité

Un équilibre entre forme bâtie et densité sera recherché sur l'ensemble du projet d'aménagement. Afin de proposer différents type de logements, le projet d'aménagement se compose de typologie d'habitat variée

- habitat individuel de type lot libre,
- habitat individuel accolé par 2 ou 3
- habitat individuel groupé ou intermédiaire.

Le gabarit des constructions sera limite au rez-de-chaussée+combles ou R+1 toiture plate sur l'ensemble de l'opération **OAG-5.**

Le principe d'implantation des constructions vise à favoriser l'orientation bioclimatique et de créer un ensemble diversifié et cohérent en jouant avec l'orientation de faîtages **OAG-6.**

Les besoins en stationnement devront être obligatoirement pourvus à l'intérieur de la zone à aménager. La voirie à créer avec le maintien des arbres existants sur site permet de définir un espace central au sein du secteur aménagé qualitativement (choix des revêtements, plantation des limites…) avec l'intégration de stationnements mutualisé pour les besoins de l'opération.. **OAG.7**

Un point d'apport volontaire pour les déchets sera prévu en l'entrée du site pour minimiser l'impact sur la voirie de desserte des logements.

2.3 - Environnement et paysage

Le projet d'aménagement vise une intégration paysagère qualitative. L'organisation et l'implantation des constructions s'appuient sur une trame végétale dense à créer en complément des arbres et haies existants et à préserver. **OAG 9+ OAG 10**

L'aménageur aura à charge les plantations en limite des ilots bâtis, en accroche avec le bâti existant et en limite de la voie de desserte

Afin d'assurer une transition de qualité entre espace aménagé et espace agricole maintenu, une frange paysagère de minimum 5 m de large sera réalisée.**OAG.8**

La limite est de la zone à urbaniser est marquée par la présence d'un fossé en eau avec végétation qui accompagne. Pour préserver la ripisylve, une zone tampon de 10 m minimum sera conservée le long du ruisseau. **OAG 12.**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet. La gestion alternative au « tout tuyau » pour les eaux pluviales sera mis en œuvre avec l'aménagement de noues assurant la collecte et le tamponnement le long de la voie de desserte. **OAG.11**

Sur les espaces de voirie et stationnement, des matériaux drainants seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG- 1: Accès mutualisés au site depuis l'impasse Beugnet.

OAG- 2: Création voie partagée de desserte interne à l'opération (largeur 4.5m maxi)

OAG- 3: Création d'une venelle d'acces en prolongement de la voie de desserte.

OAG- 4: Assurer la liaison douce entre habitat et les équipements

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG-5 : la densité bâtie s'organise en 3 secteurs :

- Habitat individuel, type lot libre
- Habitat individuel accolé par 2 ou 3
- Habitat individuel plus dense, individuel groupé ou intérmédiaire

OAG- 6 : Principe d'implantation des constructions

OAG- 7: Aménagement paysager du de l'espace public en intégrant les arbres existants. Stationnement groupé.

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

OAG -8: Création d'une frange paysagère

OAG -9 : Préserver/renforcer les haies en limite de site

OAG- 10 : Préserver le linéaire d'arbres existants

OAG -11: Tamponnement alternatif des eaux pluviales le long de la voie

OAG -12: Maintien d'une zone tampon avec le cours d'eau (min 10m)

Desvres

0 10 20 40 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - DD Parcellaire© 2010 & DD Topo© 2010, DRCAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

Date: 04/11/2019

Communauté de Communes de Desvres-Samer

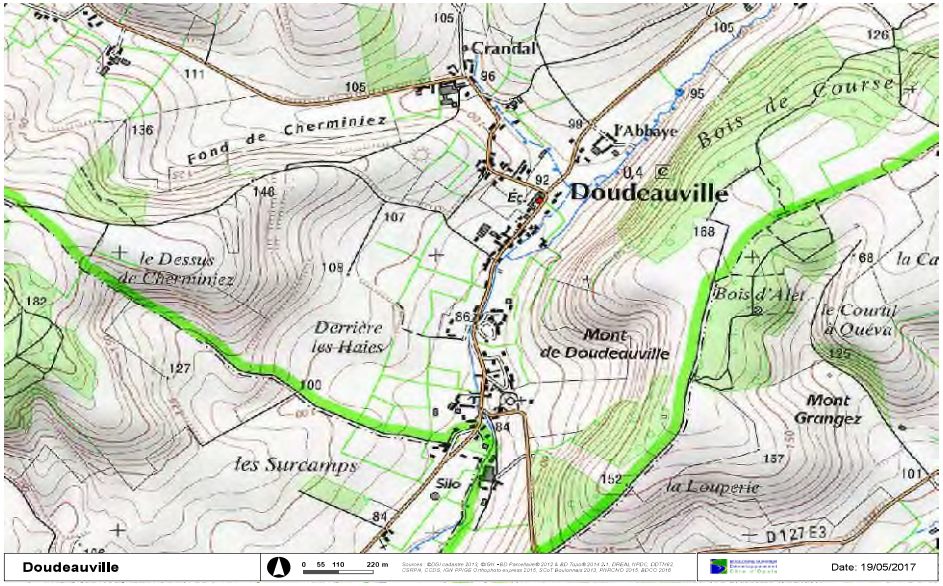
DOUDEAUVILLE

1 - LOCALISATION

L'orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat à Doudeauville est fléchée sur 4 parcelles en extension urbaine: (AO293, AO154, AO148, AO147) et valorise deux parcelles en second rang (BIMBY) (AO322 et AO321).

Le site à urbaniser est accessible par la route principale. Cependant un secteur inondable (Ni) ne permet pas d'urbaniser dans la partie basse au contact direct de la route. Le site se qualifie par la présence du maillage de haies qu'il conviendra de préserver.

La surface AUh est de 3439m²



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0,35 ha

Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone

Doudeauville

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'accès VL au secteur à urbaniser est aménagé depuis la route principale du village par un accès unique. La voirie de desserte sera en sens unique d'une largeur maximale de 4m et aménagée en voirie partagée. **OAG- 1**

Des accès sont aménagés depuis la voie partagée pour desservir les espaces dédiés aux logements. Ils seront mutualisés dans la mesure du possible. **OAG- 2**

Une des deux connexions agricoles entre la parcelle au contact de la rue principale et les prairies extérieures sera maintenue pour garantir le déplacement des bêtes et des engins agricoles. **OAG- 3**

La voie de desserte partagée assure la liaison douce en interne du secteur et en accroche sur la rue principale. **OAG- 4**

2.2 - Densité urbaine et espace public

Afin de proposer différents types de logements et de répondre aux objectifs de densité, le secteur à aménager comprend :

- Un secteur destiné à du logement individuel groupé. **OAG- 5**
- Un secteur dédié à du logement individuel pavillonnaire. La hauteur est limitée a du R+ combles aménageables. **OAG- 6**

Au Sud de l'OAP, les parcelles AO322 et AO 312 peuvent faire l'objet de constructions en deuxième rang (BIMBY : Build In My Back Yard c'est à dire «construire dans mon jardin derrière). Du logement individuel est préconisé, toutefois, la parcelle AO 322 peut accueillir deux logements groupés.

Les besoins en stationnement seront obligatoirement gérés au sein du secteur à aménager. Pour répondre à ces besoins, des stationnements mutualisés pourront être développés sur le secteur.

2.3 - Environnement et paysage

Le site est d'une grande qualité paysagère de par la présence des boisements et des haies formant l'auréole bocagère autour du village, leur présence favorise l'intégration des constructions dans le tissu villageois. Pour cela les haies, les boisements et les arbres isolés existants et repérés sur le plan seront préservés. **OAG- 7**

Il s'agit notamment de préserver les arbres (saules têtards) existants en bordure de la Course. **OAG- 8**

Pour garantir le traitement de la limite entre l'espace agricole pâturée et les aménagements, des linéaires de haies seront plantés en limite des secteurs à urbaniser. **OAG- 9**

Au Sud, sur l'opération BIMBY, des haies seront plantées pour garantir l'intimité des habitations existantes.

En contact avec la rue Principale, la zone est classée avec risque d'inondation.

L'espace vert associé au bâti patrimonial sera maintenu et préservé de l'urbanisation. **OAG- 10**

La pâture située sur la parcelle AO 148 sera maintenue et préservé de l'urbanisation sur sa partie sensible aux inondations. **OAG- 11**

Le secteur de Doudeauville est particulièrement sensible au risque inondation. Les dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront adaptés aux besoins du projet.

Le tamponnement des eaux pluviales sera prévu en accompagnement de la voie de desserte. **OAG- 12**

La pâture maintenue non constructible pourra être utilisée si besoin comme bassin de déversement et tamponnement en cas de crue.

La longère patrimoniale identifiée sera préservée et valorisée. **OAG- 13**

Doudeauville

Source : ©DGI cadastre 2019, ©IGN BD Parcellaire© 2018 & BD Topo© 2019, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

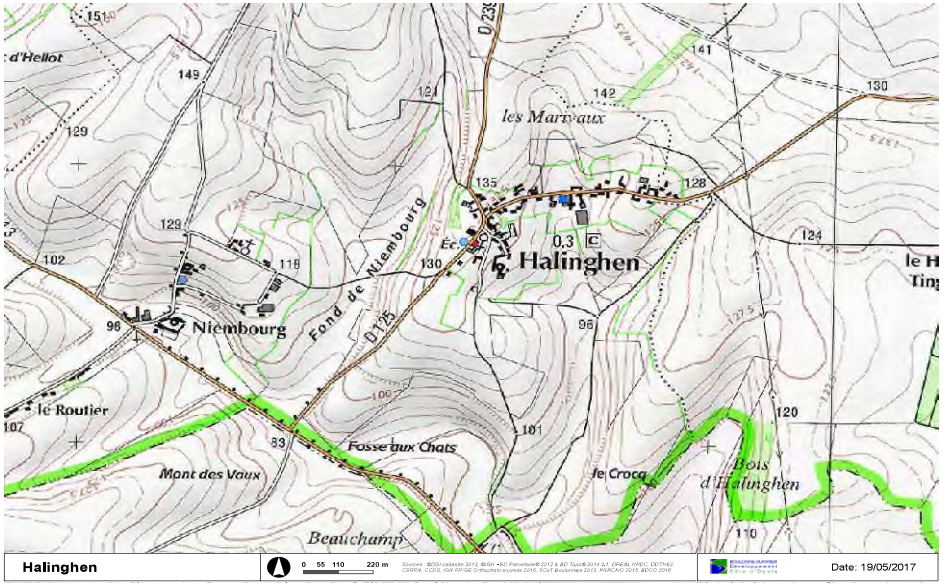
Date: 04/11/2019

HALINGHEN

1 - LOCALISATION

Le site en extension urbaine est situé en entrée sud du village, rue de l'Ecole. La rue se caractérise par une urbanisation linéaire jusitifée par la propriété foncière publique et l'opportunité de relier ces nouvelles constructions au pôle «mairie / école». Le site est dans le prolongement de cette urbanisation justifiée par la propriété foncière publique et l'opportunité de relier ces nouvelles constructions au pôle «mairie-école».

Le schéma d'aménagement tient compte d'une phase ultérieure de développement du secteur.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0,61 ha
Développement futur	0,6 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Halinghen

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Le secteur d'aménagement marquera la nouvelle entrée au Sud du centre Bourg. Afin de sécuriser les entrées / sorties à la nouvelle zone urbanisée, les accès via la rue de l'école seront limités et mutualisés **OAG-1.**

Les nouveaux carrefours rue de l'Ecole seront sécurisés. **OAG-5.**

Des cheminements doux seront aménagées afin d'assurer des liaisons vers les équipements et centre village. A terme, une continuité piétonne assurera la connexion entre la rue de l'école et la rue de la Pouillette **OAG-2.**

L'accès à l'espace agricole sera maintenu **OAG 3.**

La création d'une voie de desserte partagée assurera l'accès aux habitations, son gabarit sera adapté à la desserre résidentielle et limitée à 4,5m. Le schéma voirie et l'accès aux logements tient compte d'un potentiel de développement du secteur (phase 2). **OAG-4**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'organisation et les formes des constructions seront réfléchies de manière à s'intégrer dans le tissu villageois et à bénéficier des vues dégagées sur l'espace agricole et naturel.

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 9m au faîtage avec niveau Rez de chaussée+Combles. Les nouvelles constructions doivent s'inspirer de l'architecture locale : gabarits allongés et lignes horizontales dominantes. En élévation la hauteur de la façade et celle de la toiture respecteront la proportion 1/1.

Le principe d'implantation et d'alignement du bâti a pour objectif de structurer la rue, l'impact est de limiter le visuel des constructions. L'organisation de la desserte et des parcelles permettra d'optimiser l'orientation Sud pour les constructions et les jardins privatifs. Pour la qualité de l'opération, les nouvelles constructions devront tenir compte du site dans la conception générale de la maison. Les constructions doivent tirer parti de la topographie existante, jouer avec la végétation, s'intégrer dans le paysage.Les constructions seront organisées en évitant les trop grands linéaires bâtis. **OAG-6**

Le stationnement sera géré à la parcelle. Des poches de stationnement mutualisées seront aménagées à l'intérieur de la zone pour les visiteurs **OAG-7.**

En entrée de l'opération des points d'apport volontaire pour déchets seront aménagés avec intégration paysagère **OAG-8.**

2.3 - Environnement et paysage

Le projet d'aménagement vise à une intégration qualitative des constructions en entrée de bourg en tenant compte de la situation en point haut du secteur. Les élements du patrimoine naturel identifiés seront à maintenir et renforcés dans l'aménagement du site (haies, arbres). **OAG-12.**

Le talus longeant la rue de l'Ecole sera pris en compte dans le projet d'aménagement, il sera préservé de toute construction. Une gestion écologique sera prévue pour la création d'un talus planté avec haie basse. **OAG-9.**

Une frange paysagère sera créée en limite sud pour marquer l'entrée de commune. **OAG-10.**

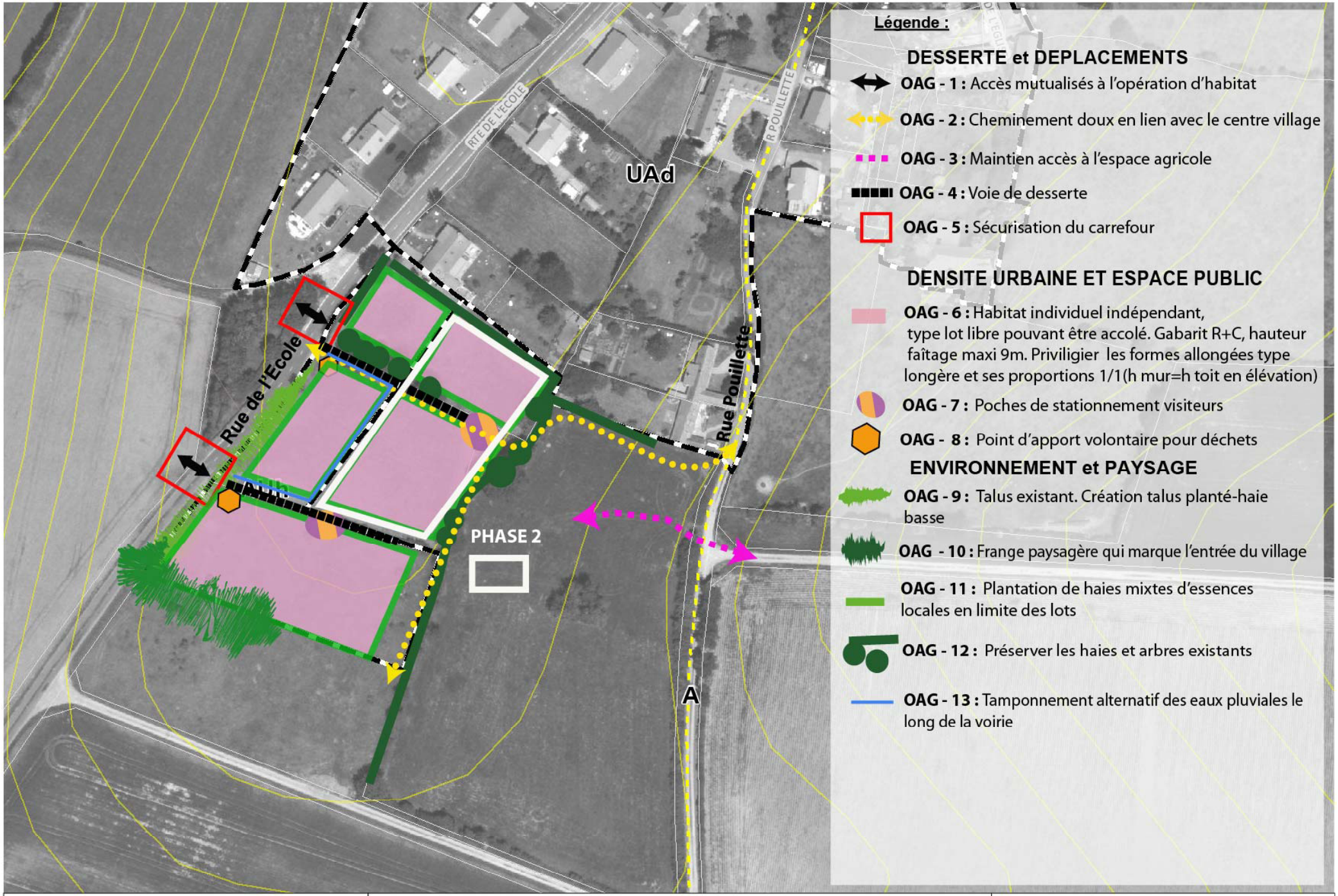
Des haies mixtes d'essences locales seront plantées en limite des lots. **OAG-11.**

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de ruissellement seront mis en place dans le projet et dimensionnés pour les besoins de l'opération en tenant compte des conditions initiales du site (ruissellement, capacité d'infiltration, capacité des réseaux…).

La gestion sera effectuée au maximum, par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique (bassins, noues…). **OAG-13.**

Les eaux de ruissellements seront collectées et tamponnées en accompagnement des espaces publics. Le taux d'imperméabilisation des sols sera limité et la réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sera encouragée.

Des matériaux drainants seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols notamment sur les voiries de desserte et les espaces de stationnements groupés.



Halinghen

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

Date: 02/08/2018

HENNEVEUX

1 - LOCALISATION

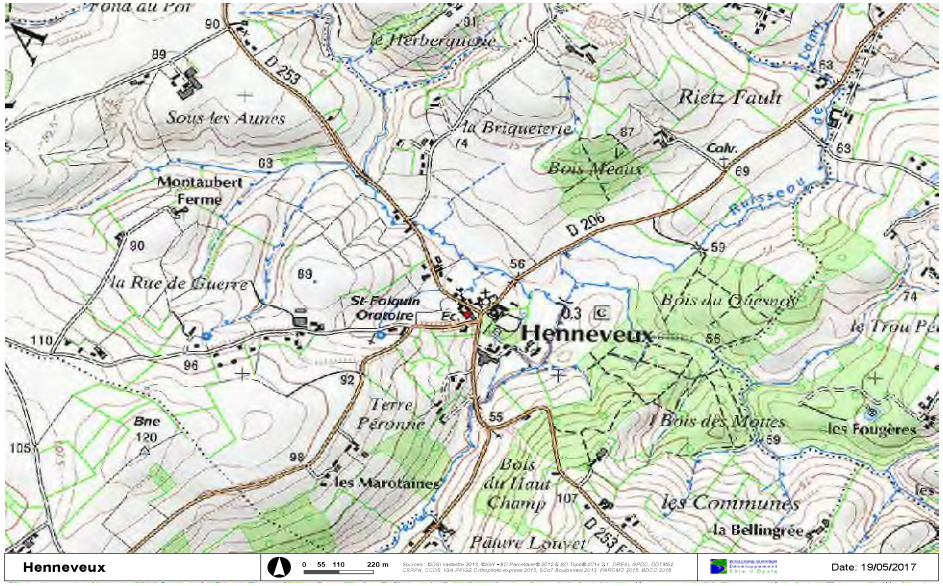
La commune d'Henneveux est caractérisée par un paysage de plateaux mouvementés et un réseau très dense de ruisseaux qui alimentent la Liane.

L'habitat est dispersé et forme des hameaux composés d'un ensemble de bâtiments le long des voies de communication ou de quelques fermes isolées.

Le site à urbaniser est situé dans le centre bourg de la commune, accessible depuis la route des Aulnes. A proximité se trouvent la place de l'Eglise, le cimetière, un château du 19è siècle et sa ferme attachée, de belle facture.

Caractéristique

Le site se situe à l'arrière, en 3ème rideau, accessible depuis la rue des Aulnes, desservi par une voie privée. Il est orienté Nord-Est et s'ouvre vers un paysage de ruisseaux et d'alignement d'arbres de haute tige le long des cours d'eau.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0,21 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Henneveux

0 4,5 9 18 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'accès à l'opération se fera depuis la rue des Aulnes **OAG- 1.**

Elle sera desservie par une voie de desserte partagée reprenant la partie existante. **OAG-2.**

Des aménagements de liaisons douces permettront le lien vers les équipements **OAG-3.** Cette liaison nécessitera la création d'une passerelle légère pour le franchissement du fossé en eau.

2.2 - Densité urbaine et espace public

Le programme permet une forme d'habitat individuel accolé mitoyen par 2 ou 3 ou intermédiaire.

L'implantation des bâtiments s'organise en « L ». Ce principe d'implantation du bâti s'inspire des solutions locales d'implantation type corps de ferme sur cour. L'objectif de ces formes architecturales est de renforcer le caractère du hameau. La desserte et l'implantation du bâti permettront de valoriser un coeur d'ilôt vert orienté au Sud. **OAG-4.**

Le besoin en stationnement sera géré au sein de l'opération par d'aménagement. Un espace mutualisé, avec traitement paysager de qualité. **OAG-5.**

2.3 - Environnement et paysage

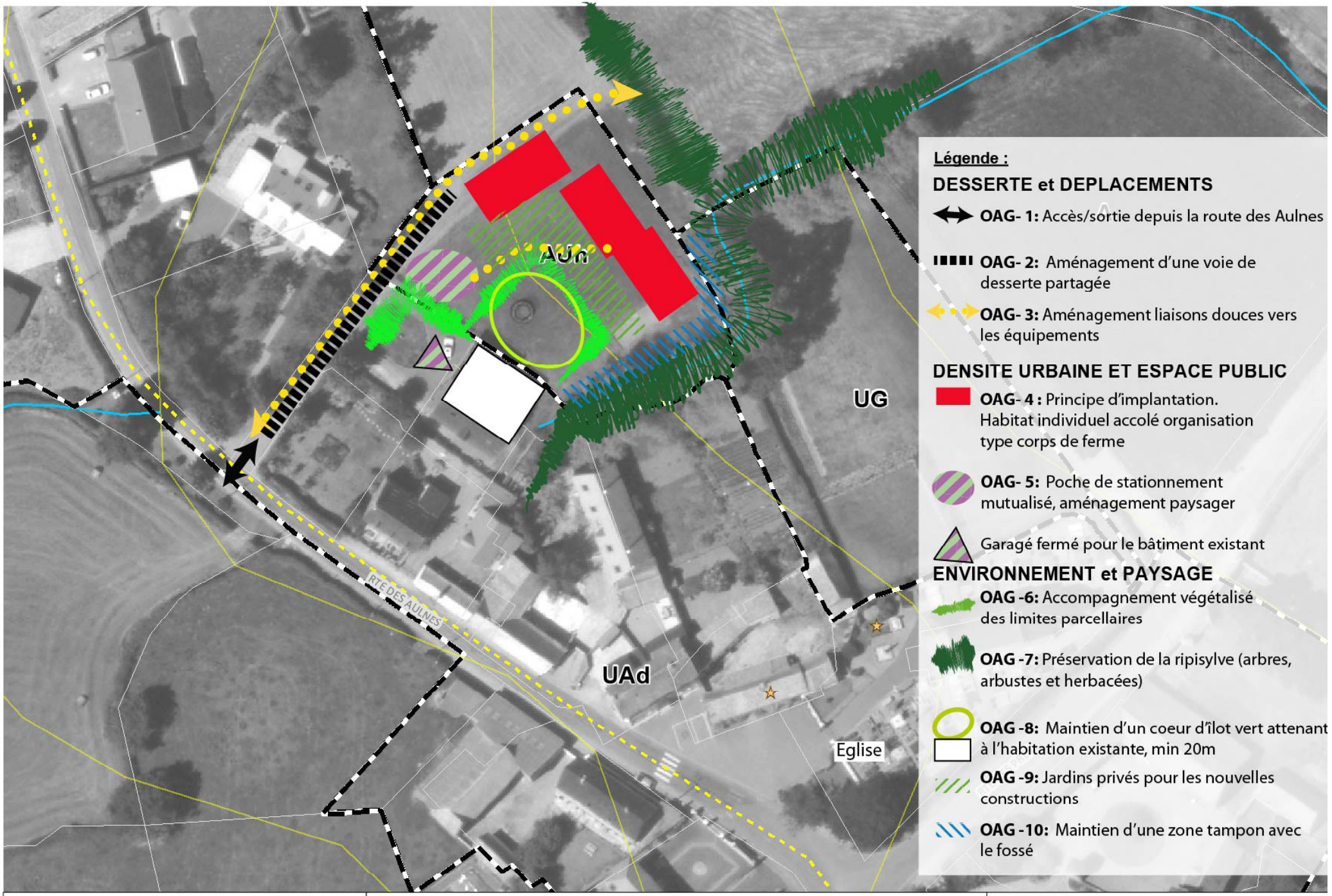
L'organisation des bâtis et l'accompagnement paysager vise une bonne organisation du projet dans le tissu villageois. Pour cela le projet s'appuiera sur le patrimoine naturel existant à préserver et renforcer, notamment le réseau de haies et alignement d'arbres le long des cours d'eau. **OAG-7.**

Les limites parcellaires seront accompagnées de haies mixtes d'essences locales pour favoriser la biodiversité **OAG-6.**

Les constructions s'organiseront autour d'un espace vert central. Cet espace sera composé de jardins privés et/ou un espace vert commun **OAG-9**.

Un espace tampon, un coeur d'ilôt vert attenant à l'habitation existante sera maintenu. La distance minimale est de 20m.

Une zone tampon inconstructible de 3m est maintenue en limite avec le fossé au Sud de la parcelle. **OAG-10.**



Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG- 1: Accès/sortie depuis la route des Aulnes

OAG- 2: Aménagement d'une voie de desserte partagée

OAG- 3: Aménagement liaisons douces vers les équipements

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG- 4 : Principe d'implantation. Habitat individuel accolé organisation type corps de ferme

OAG- 5: Poche de stationnement mutualisé, aménagement paysager

Garagé fermé pour le bâtiment existant

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

OAG -6: Accompagnement végétalisé des limites parcellaires

OAG -7: Préservation de la ripisylve (arbres, arbustes et herbacées)

OAG -8: Maintien d'un coeur d'îlot vert attenant à l'habitation existante, min 20m

OAG -9: Jardins privés pour les nouvelles constructions

OAG -10: Maintien d'une zone tampon avec le fossé

Henneveux

0 4,5 9 18 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

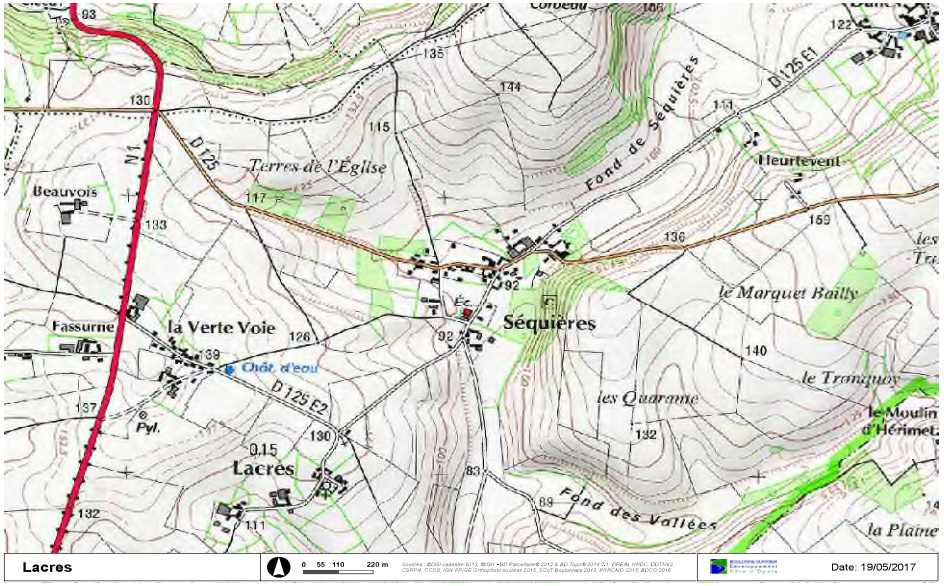
Date: 02/08/2018

LACRES Hameau de Séquières

1 - LOCALISATION

Le secteur de développement est situé au sein de l'enveloppe urbaine du hameau de Séquières.

Accessible via la rue de l'Ecole près de la mairie, il présente une surface de 5556m².



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Hameau +30
Densité SCOT*	17 logts / ha
Surface zone (densification / renouvellement urbain)	0,55 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Lacres

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2013, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2016

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 24/10/2017

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'accès à l'espace urbanisé en cœur d'ilot est mutualisé. Aucune entrée/sortie individuelle sur la route de l'Ecole **OAG- 1**

La création d'une voie partagée de desserte assurera l'accès aux logements **OAG-3.** sa largeur sera limitée à 4,5m maximum.

Dans le prolongement de la voie de desserte, l'aménagement d'une liaison douce sera réalisé afin de créer un accès direct entre les habitations et les équipements **OAG-2**

2.2 - Densité urbaine et espace public

Pour permettre des formes d'habitat variées, et répondre aux objectifs la densité bâtie s'organisera en 3 secteurs :

- habitat individuel indépendant type lot libre.
- habitat individuel accolé par 2 ou 3,
- habitat individuel groupé, type maison en bande ou intermédiaires. Les nouvelles constructions devront s'inspirer de la typologie des formes architecturales locales: gabarits allongés et lignes horizontales dominantes **OAG-4.**

L'implantation des bâtis permet d'optimiser l'orientation Sud des constructions et jardins.

Le stationnement sera géré à la parcelle. Pour le secteur plus dense le principe de careports en alignement sur voirie permettra l'intimité et l'aménagement des jardins privés au sud. **OAG-5**

Les besoins en stationnement seront également pourvus par la réalisation de stationnement mutualisé en entrée de site, l'aménagement sera paysagé **OAG-7**.

Un point d'apport volontaire pour déchets sera aménagé en entrée de site **OAG-8**

2.3 - Environnement et paysage

Les constructions s'intégreront dans le tissu villageois existant. Pour faciliter cette intégration, les élements naturels repérés sont à maintenir et à renforcer.

Les haies existantes et le talus planté sont à maintenir et à renforcér **OAG -9.**

Des haies d'essences locales seront constituées en limite parcellaire sur l'ensemble des lots. **OAG-10.**

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales seront mis en place et dimensionnés en fonction des bassins du projet.

Les eaux de ruissellements seront collectées et tamponnées en accompagnement des espaces publics, le long de la voie de desserte et les espaces de stationnement groupé. **OAG-11.**

Lacres

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2013, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2016

BOULOGNE SUR MER Développement Côte d'Opale

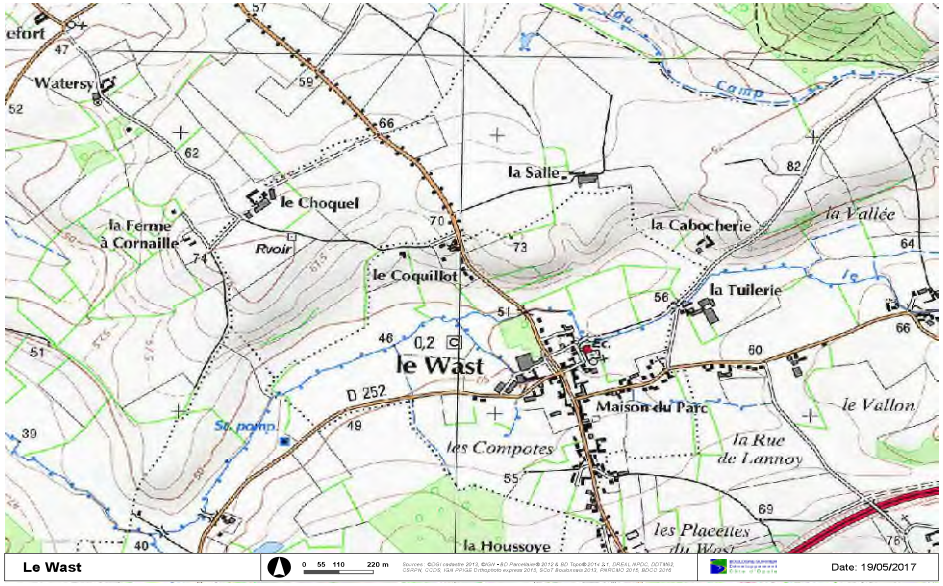
Date: 24/10/2017

LE WAST

1 - LOCALISATION

Le secteur d'aménagement pour l'habitat se développe le long de la rue principale du village dans la continuité du tissu villageois, vers le hameau du Coquillot. L'urbanisation permet de renforcer le centre bourg tout en prenant en compte les contraintes hydrauliques du secteur (zones d'aléa du PPRi du Wimereux).

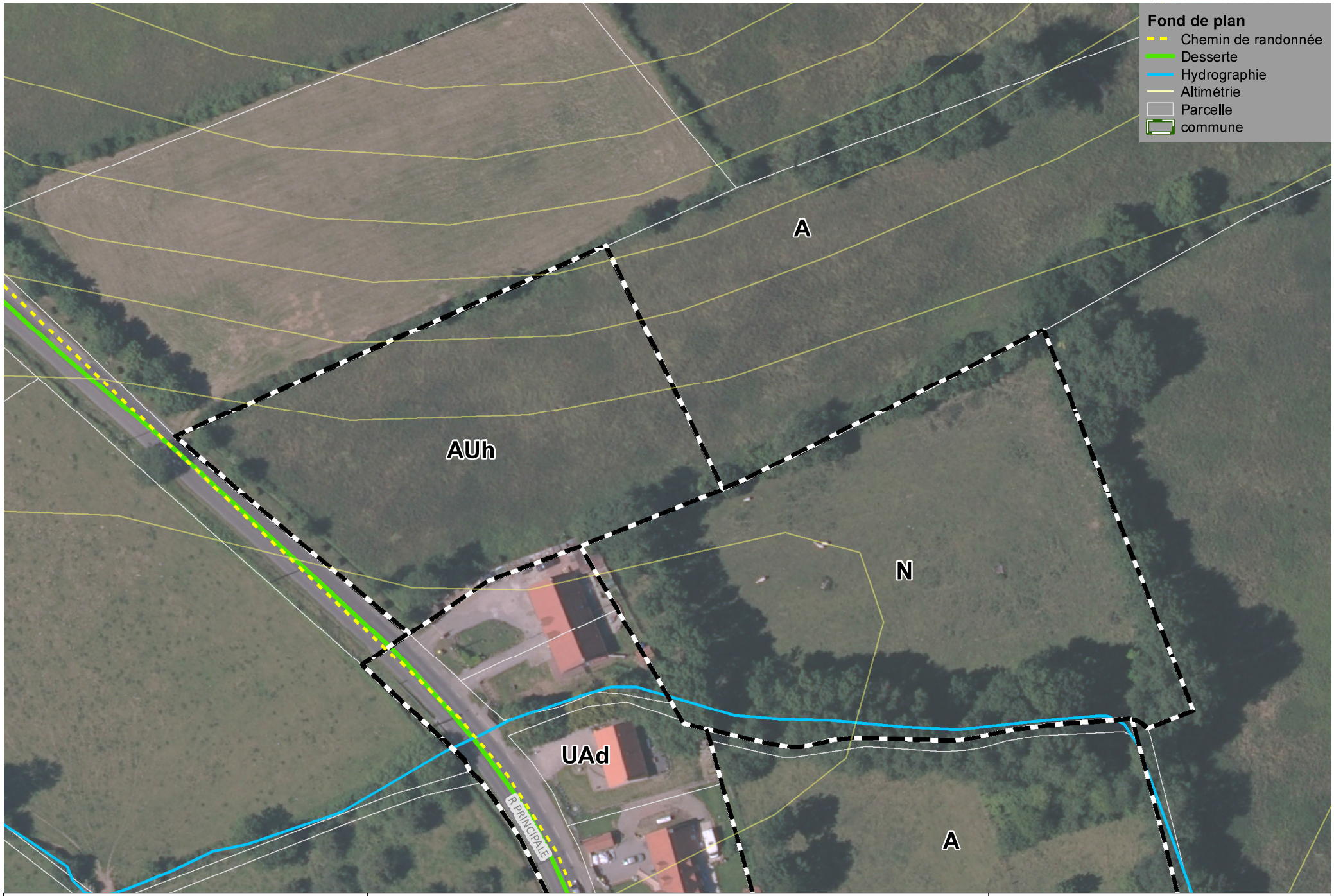
Le projet devra proposer une nouvelle forme urbaine respectueuse de l'environnement agricole et naturel afin d'éviter une urbanisation linéaire.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0,62 ha

Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone



Le Wast

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'ensemble du secteur a aménagé sera desservi par un accès mutualisé sur la rue principale du village. L'objectif étant de limiter les entrées-sorties individuelles accidentogènes sur la rue principale et de maintenir la bande enherbée et les plantations ainsi que le fossé en bordure de voirie. **OAG- 1**

La voie de desserte en double sens de circulation permettra l'accès aux habitations de part et d'autre de son tracé. La voie sera traitée sous forme de voirie partagée dont le gabarit sera adapté à la desserte résidentielle (4,5m de largeur maximum préconisé). Elle mettra en valeur le caractère rural du village. **OAG- 2**

Les déplacements doux seront donc intégrés à la voirie partagée. **OAG- 3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'organisation et les forme des constructions seront réfléchies de manière à s'intégrer dans le tissu villageois et à bénéficier de vues dégagées sur l'espace agricole et naturel à proximité. Les constructions doivent :

- limiter les terrassements et chercher l'encastrement dans le terrain naturel,
- limiter la hauteur des talus et murs de soutènement
- composer avec les constructions voisines existantes.
- privilégier l'implantation des lignes de faîtage, parallèlement aux courbes de niveau.
- favoriser au maximum une orientation des pièces de vie et jardins au sud

Un équilibre entre forme bâtie et densité sera recherché sur l'ensemble du projet d'aménagement. Les constructions seront de type individuel libre ou accolé (groupé). La hauteur des bâtiments sera limitée au rez-de-chaussée+combles ou R+1 toiture plate sur l'ensemble de l'opération, dans le respect des gabarits des longères existant sur la Commune, dans la volonté de limiter les impacts visuels des constructions notamment depuis la route principale. OAG- 4

Les besoins en stationnement devront être obligatoirement pourvus à l'intérieur de la zone à aménager.La venelle d'accès étant en impasse, une aire de retournement sera aménagée qualitativement pour assurer la transition avec l'espace naturel et agricole de proximité (choix des revêtements, plantation des limites…). Cet espace est propice à la réalisation d'une poche de stationnement mutualisé. **OAG.5**

Un point d'apport volontaire pour les déchets sera prévu en l'entrée du site pour minimiser l'impact sur la voirie de desserte des logements. **OAG- 8**

2.3 - Environnement et paysage

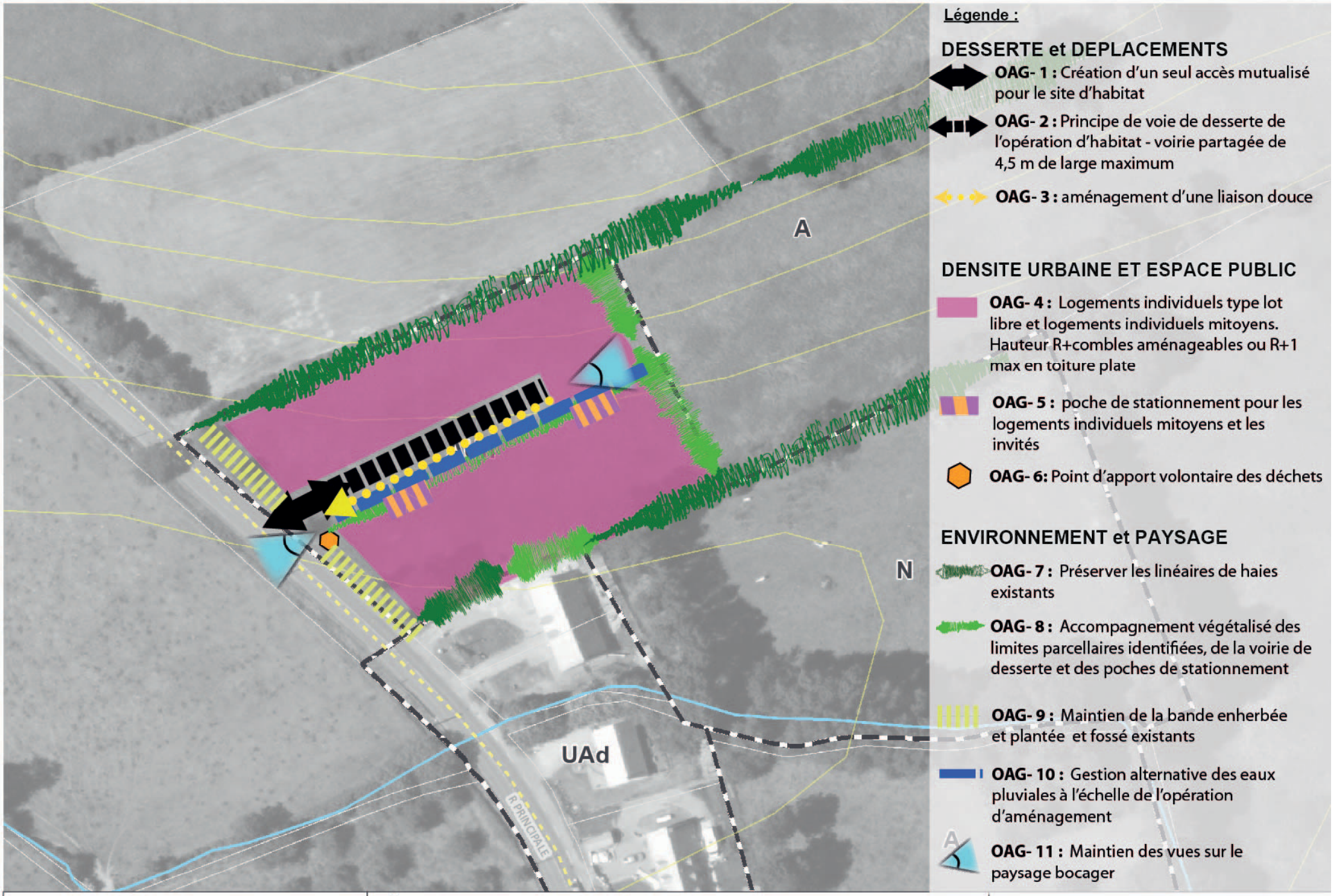
Le schéma d'aménagement proposé devra permettre une intégration paysagère et environnementale des constructions dans le tissu villageois et de préserver/favoriser les vues sur l'espace naturel et agricole. **OAG 11**

Les éléments du patrimoine naturel identifiés seront à maintenir et renforcer dans l'aménagement du site (haies, arbres…).
Les linéaires de haies ainsi que les arbres et boisements situés le long de la route principale et en délimitation du fond de parcelle seront préservés. **OAG- 7 et OAG 9**
L'ensemble des limites parcellaires sera végétalisé à l'aide de plantations de haies d'essences mixtes préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale. L'aménageur aura à sa charge l'accompagnement végétal de la voie de desserte. **OAG.8**
L'emprise au sol des constructions est réduite de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet. Cette gestion devra s'appuyer sur :

- le maintien du fossé existant en bordure de la rue Principale en tenant compte de la gestion de l'accès au projet. Tout comblement, déviation, qui entraverait l'existence et le bon fonctionnement des fossés est interdit. **OAG.9**
- La gestion alternative au « tout tuyau » des eaux pluviales. Le tamponnement sera prévu le long de la voie de desserte. **OAG.10**

Sur les espaces de voirie et stationnement, des matériaux drainants seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols.



Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG- 1 : Création d'un seul accès mutualisé pour le site d'habitat

OAG- 2 : Principe de voie de desserte de l'opération d'habitat - voirie partagée de 4,5 m de large maximum

OAG- 3 : aménagement d'une liaison douce

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG- 4 : Logements individuels type lot libre et logements individuels mitoyens. Hauteur R+combles aménageables ou R+1 max en toiture plate

OAG- 5 : poche de stationnement pour les logements individuels mitoyens et les invités

OAG- 6: Point d'apport volontaire des déchets

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

OAG- 7 : Préserver les linéaires de haies existants

OAG- 8 : Accompagnement végétalisé des limites parcellaires identifiées, de la voirie de desserte et des poches de stationnement

OAG- 9 : Maintien de la bande enherbée et plantée et fossé existants

OAG- 10 : Gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement

OAG- 11 : Maintien des vues sur le paysage bocager

Le Wast

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

Date: 04/11/2019

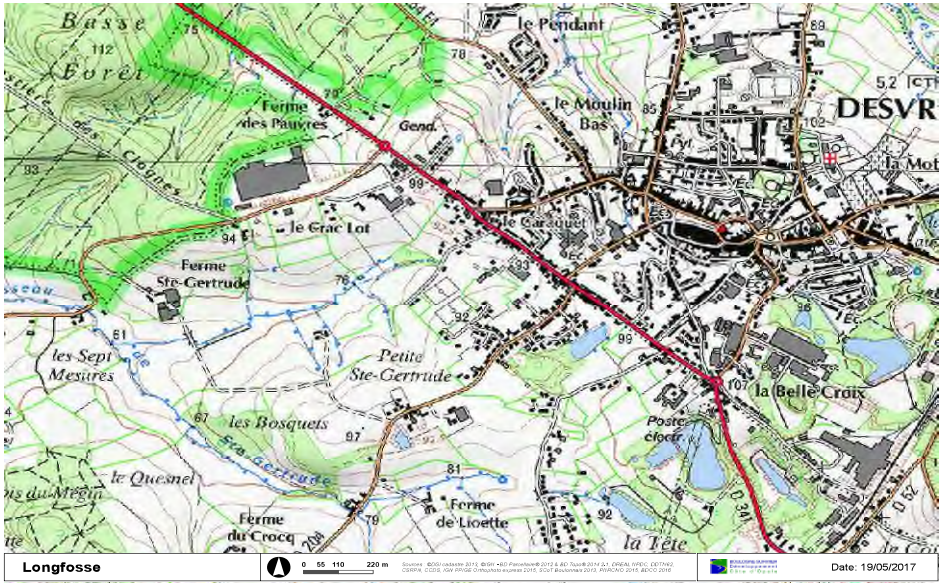
LONGFOSSE

1 - LOCALISATION

Le secteur d'aménagement se situe au Nord de la commune en continuité du tissu urbain constitué sur les communes de Desvres et Longfossé de part et d'autre de la Chaussée Brunehaut.

Le site constitue un espace en coeur d'ilôt entre lotissement pavillonnaire et surface commercial.

Son accès est possible au Nord en accroche sur la Chaussée Brunehaut et au Sud via la voirie du lotissement de l'impasse des Coquelicots, et à l'Est depuis la rue de la Brasserie.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Secteur central rural
Densité SCOT*	30 logts / ha
Surface zone (densification / renouvellement urbain)	1,26 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Longfosse

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Le site bénéficiera de plusieurs possibilité d'accès :

- au Sud, via l'impasse des Coquelicots (B),
- au Nord, via la desserte Brunehaut (A). **OAG- 1**
- à l'Est, depuis la rue de la Brasserie.

L'accès Nord nécessitera un travail de reprise du parking existant du supermarché. Pour assurer une connexion sécurisée sur la Chaussée Brunehaut, la voie de desserte utilise le carrefour à feux existants. **OAG-2**

Les voies de desssertes seront aménagées en voiries partagées. Le gabarit est adaptée à une desserte résidentielle (largeur préconisée à 4,5m maxi). **OAG-3**

En fonction des possiilités (phasage, foncier, gestion de l'eau...) l'aménageur pourra proposer un schéma de circulation et de desserte adapté pour le nouveau quartier.

Un maillage de liaisons douces sera aménagé pour assurer la continuité piétonne entre le secteur d'habitation et les équipements et permet de créer une liaison entre les lotissements existants au Sud et la Chaussée Brunehaut. **OAG- 4**

2.2 - Densité urbaine et espace public

Afin de proposer différente typologie de logements et de répondre aux objectifs de densité, l'ensemble de l'opération s'organisera en 3 secteurs :

- Forme d'habitat individuel groupé. Les maisons peuvent être accolées ou jumelées ; **OAG- 6**
- Habitat individuel type lot libre. **OAG- 5**
- Habitat intermédiaire gabarit maxi R+1+C. **OAG- 7**

La viabilisation du secteur permettra de dégager un foncier valorisable sur le terrain actuellement occupé par les services de la CCDS. En cas de libération du foncier, la parcelle est destinée à la réalisation de logements type habitat intermédiaire ou individuel groupé dont le gabarit est limité à R+1+C. **OAG- 8**

L'organisation et les formes des constuctions seront réfléchis de manière à s'intégrer dans le tissu villageois en limitant les grands linéaires bâtis continus (sens de faîtage différent) tout en favorisant une exposition Sud des constructions et des jardins privatifs.

Le stationnement sera géré à l'intérieur de l'opération. Des poches de stationnement mutualisé seront aménagées pour l'habitat groupé intermédiaire, ainsi que pour les visiteurs. Leur aménagement sera paysager et qualitatif **OAG-9**

2.3 - Environnement et paysage

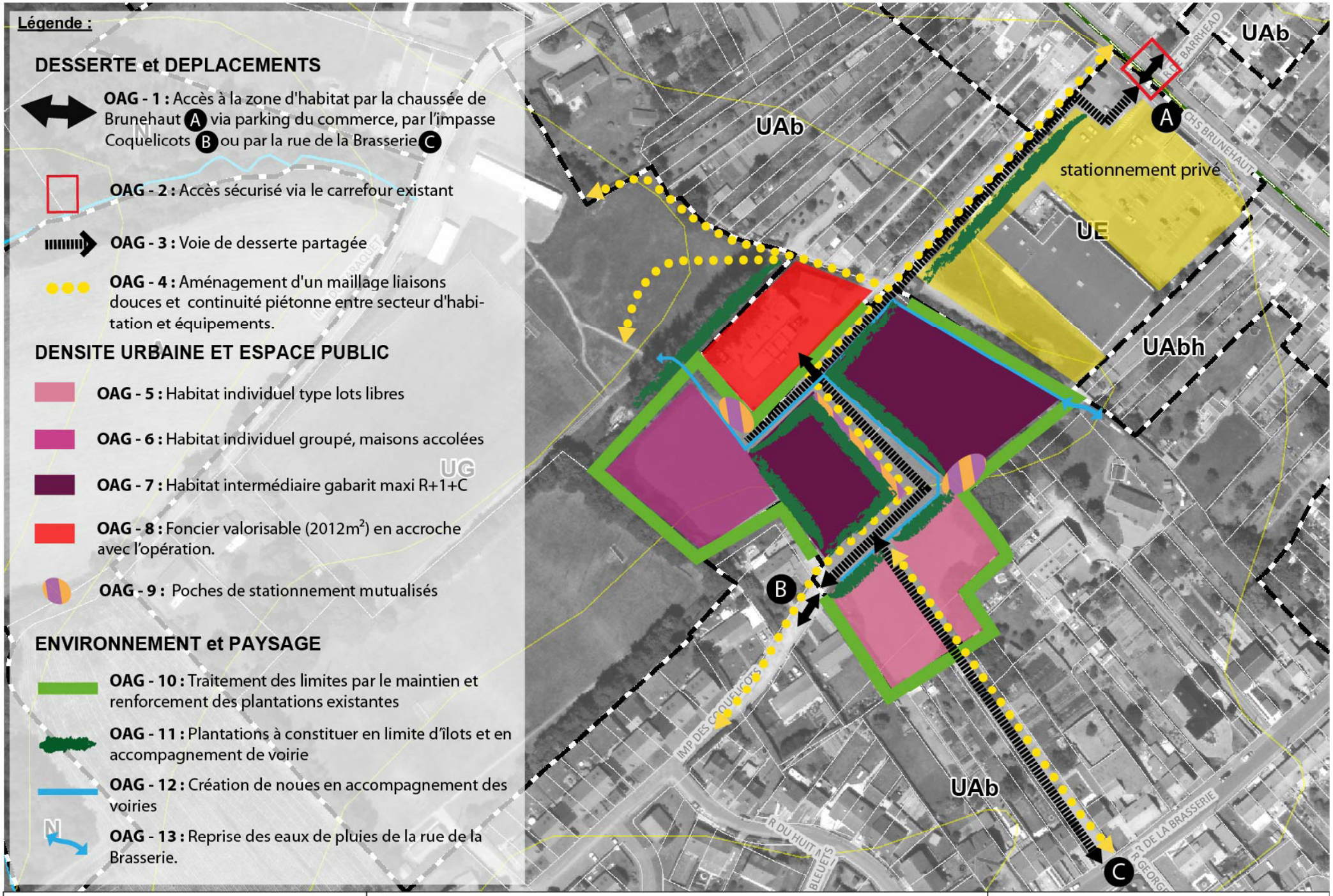
Le schéma d'aménagement vise l'intégration paysagère et environnementale qualitative des constructions au sein du tissu urbain.

Des dispositifs par techniques alternatives de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet. La création de haie le long des voiries permettra le tamponnement et la collecte et l'évacuation de l'eau pluviale. Il **OAG-12**.

Il s'agit notmment de prendre en compte la gestion des eaux pluviales depuis la rue de la Brasserie en frange Est du secteur à aménager. **OAG-13**

Le traitement des limites parcellaires se fera par le maintien et le renforcement des plantations existantes. **OAG- 10**

Des haies plantées seront constituées en délimitation de l'ensemble des îlots et en accompagnement de la voirie. **OAG- 11**



Longfosse

0 10 20 40 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

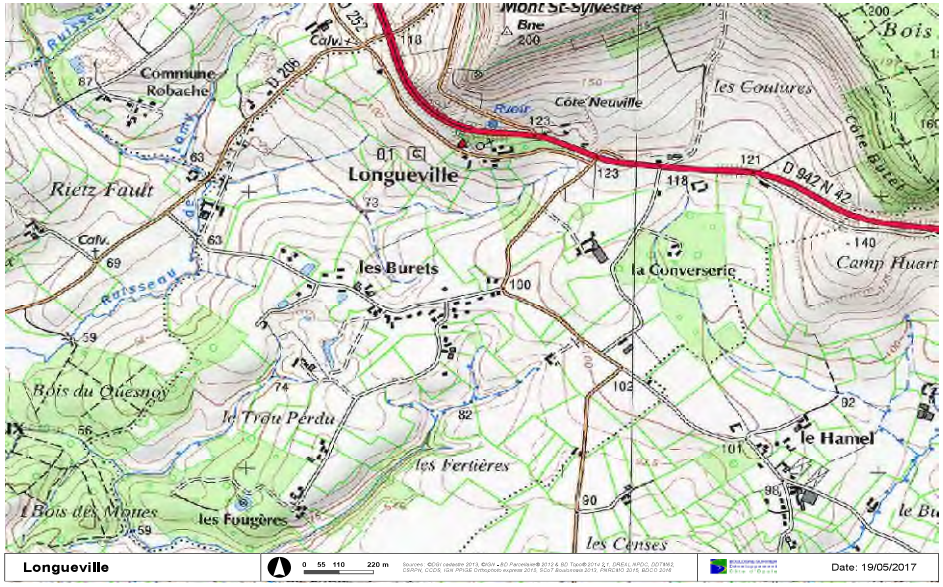
Date: 04/11/2019

LONGUEVILLE

1 - LOCALISATION

Le site à urbaniser se situe Chemin des Burets et présente une surface de 1850m².
Cette surface est fléchée au PLUi de la CCDS comme un site en extension urbaine.

Evolution de la population et besoins en logements



Situation géographique et paysagère

Longueville appartient à deux entités paysagères : tout d'abord à celle de coteaux qui établit une coupure tant visuelle que physique vers le nord accentuée encore par le passage de la N42 et à l'entité paysagère du Fond de la Boutonnière avec un paysage de bocage à maille serrés parsemé de nombreux ruisseaux et de sources. Les bois situés sur des cotes pentus sont privés.

L'urbanisation s'est développée dans sa partie méridionale moins pentue, principalement aux Burets avec un habitat lâche légèrement en hauteur, implanté le long d'un axe secondaire parallèle à la pente. Des fermes isolées au bout d'une drève en impasse (la Conserverie) sont nombreuses.

Les maisons récentes implantées au lieu-dit les Burets sur une hauteur ont un fort impact dans le paysage.

Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Hameau +30
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0,23 ha
Développement futur	0,10 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Longueville

0 4,5 9 18 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'organisation des accès sera réalisée de façon à limiter les entrées / sorties directes sur le chemin de Burets. Ils seront mutualisés pour les opérations de logements groupés. **OAG- 1.**

Dans le cadre d'un développement ultérieur de la zone (phase II), le même principe de mutualisation sera respecté.

Une voie partagée de desserte sera créé pour desservir les logements **OAG-2.** Son gabarit est limité à 4m maximum en largeur.

En limite Est, l'accès à la pâture sera maintenue, cet accès permettra de desservir les parcelles d'habitats avoisinantes. **OAG-3.**

2.2 - Densité urbaine et espace public

La densité bâtie permettra des formes d'habitat s'organisant en 2 secteurs :

- Habitat individuel groupé. Les maisons seront accolées ou s'organisant autour d'une cour commune.
- Habitat individuel indépendant type lot libre.

L'architecture des bâtiments devra s'inspirer des formes locales, type longère et corps de ferme. Les gabarits auront des lignes horizontales et allongées prédominantes **OAG-4.**

Le stationnement sera mutualisé et géré à l'intérieur de l'opération groupé, de type placette ou cour commune avec aménagement paysager. **OAG-5.**

Le principe d'implantation des constructions est de limiter les trop grands linéaires bâtis et d'optimiser l'orientation Sud, tant pour les constructions que pour les jardins bénéficiant ainsi d'une façade captante la plus large possible sur le jardin. **OAG-6.**

Pour la gestion des déchets un point d'apport volontaire sera aménagé en entrée d'opération. Son intégration sera garanti par un aménagement paysager. **OAG-7.**

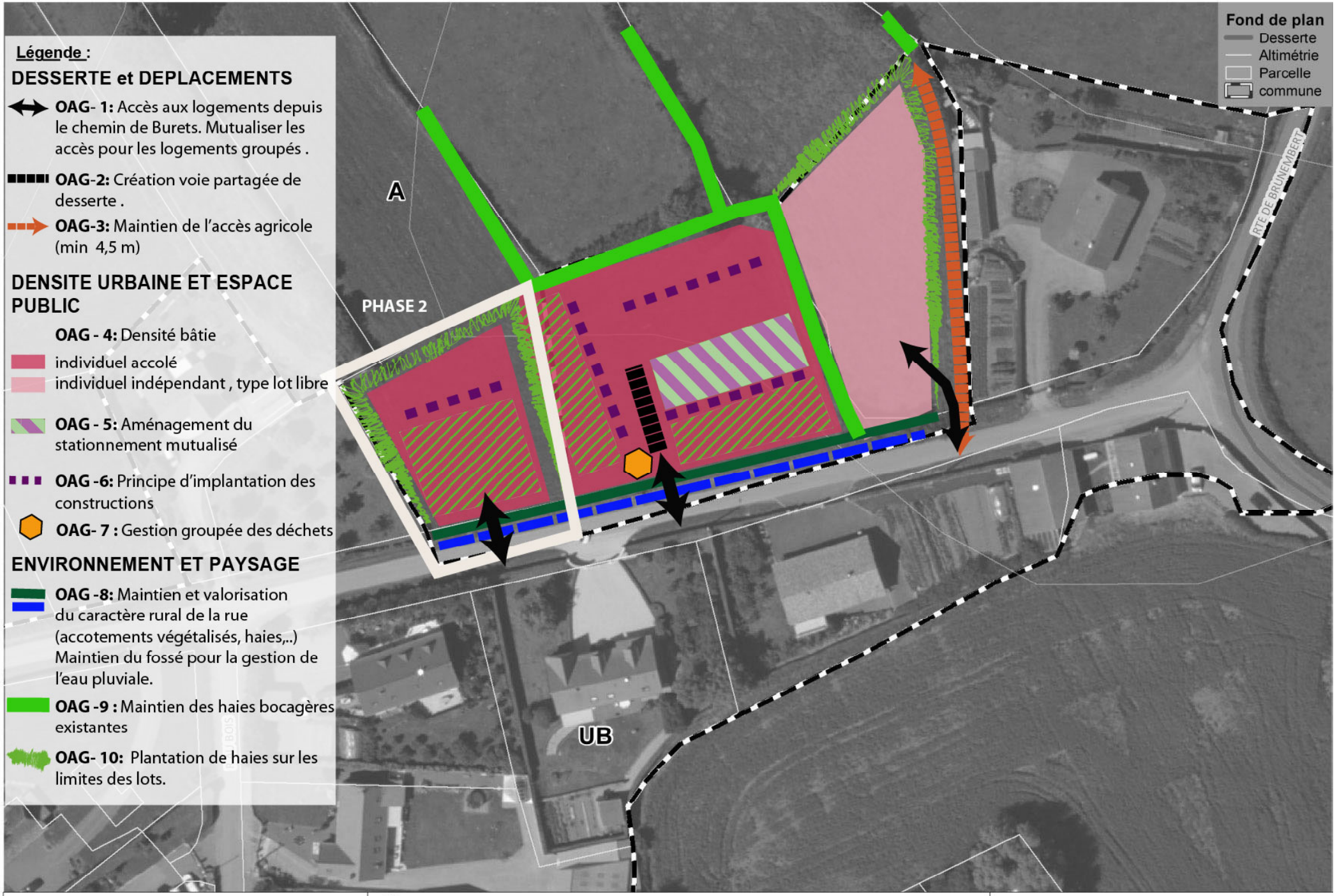
2.3 - Environnement et paysage

L'aménagement vise une intégration qualitative des constructions dans le hameau.

L'opération devra maintenir et valoriser le caractère rural de la rue (accotements végétalisés, haies,..) Le fossé et la haie en place le long du chemin de Burets seront maintenus. **OAG-8 et OAG-9.**

Des haies mixtes d'essences locales seront plantées en limite des lots. **OAG- 10.**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet. Cette gestion devra s'appuyer sur le fossé existant en limite Sud. Tout comblement ou déviation qui entraverait l'existence et le bon fonctionneent du fossé est interdit.



Longueville

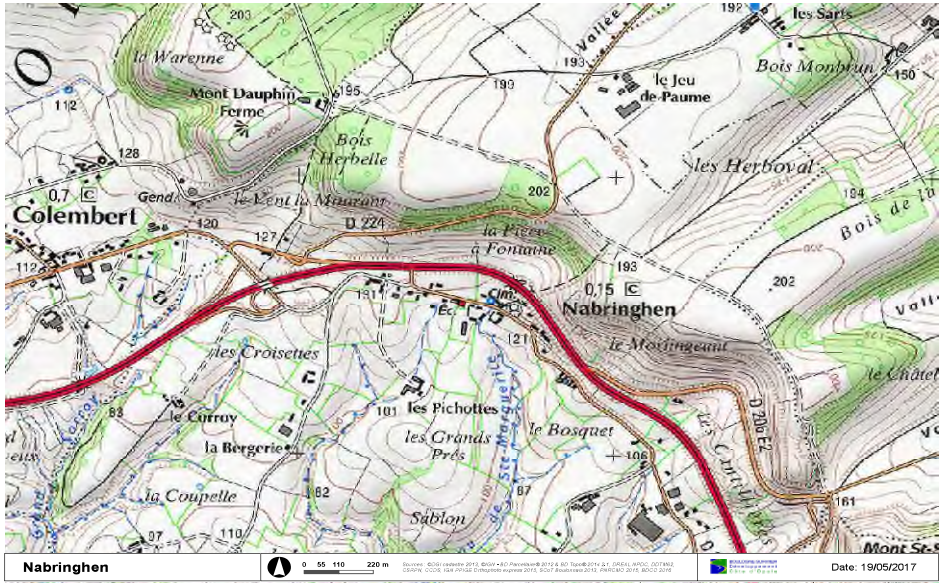
Date: 03/08/2018

Communauté de Communes de Desvres-Samer

NABRINGHEN

1 - LOCALISATION

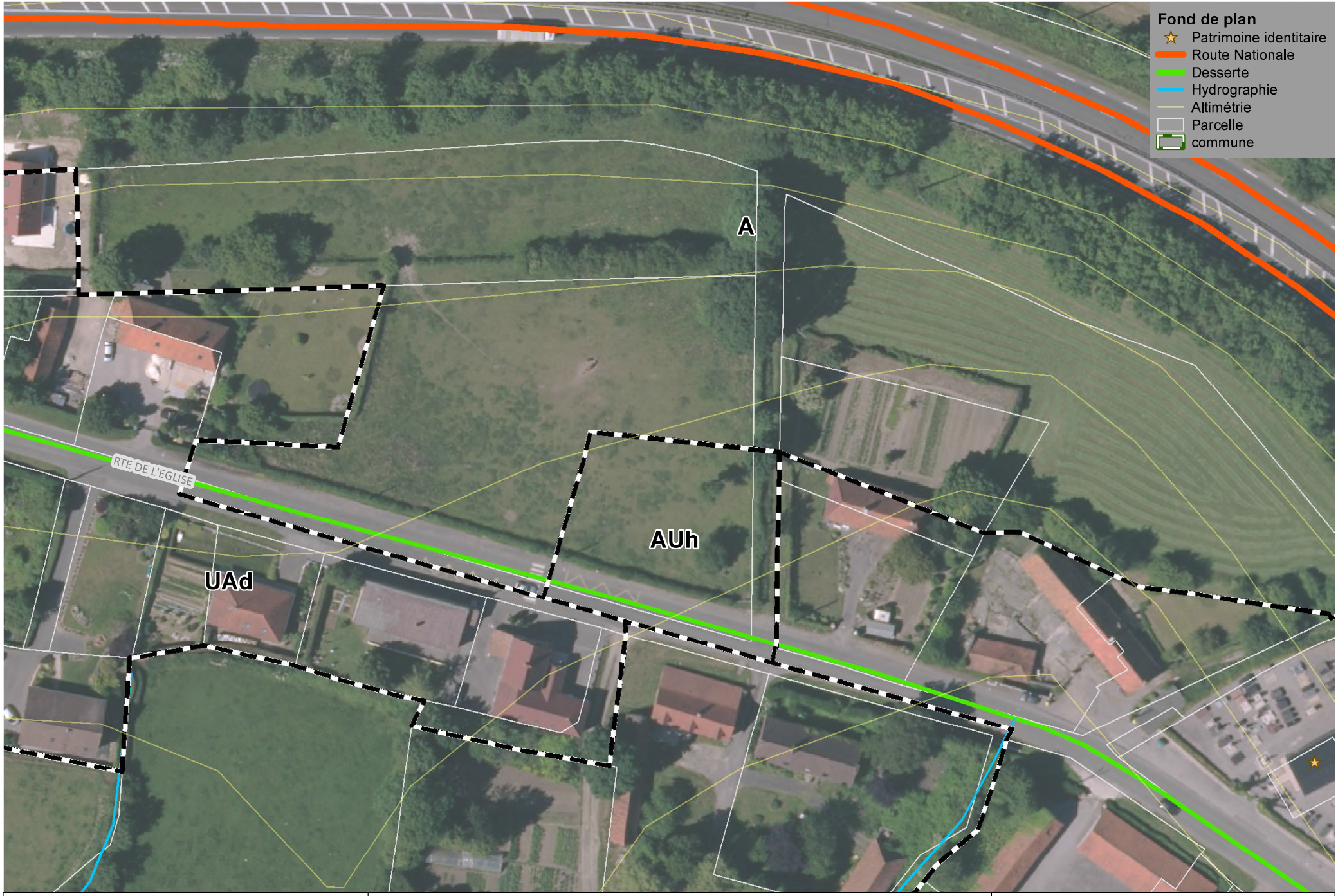
Le site à urbaniser est situé dans le centre bourg de la commune, entre la D252 et le N42, en face de l'école et de la mairie. Le choix de développement sur ce secteur permettra de rennforcer la centralité du bourg.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone (Auh+A)	0,16 ha
Développement futur	0,15 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***



Nabringhen

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

2 - Les orientations d'aménagement

Le schéma d'aménagement tient compte de l'évolution future du secteur (phase II).

2.1 - Desserte et déplacements

L'accès aux habitations sera mutualisé. Aucune entrée/sortie individuelle sur la route de l'Eglise n'est autorisée. **OAG- 1.**

L'accès à l'espace agricole existant à maintenir. **OAG-2**

La création d'une voie partagée interne à l'opération permettra l'accès aux habitations par le Nord. Le gabarit de la voirie sera limitée à 4m maximum. **OAG-4.**

Des cheminements légers seront aménagés pour assurer le lien vers les équipements et prendra en compte les orientations définies par l'OAP Cadre de Vie sur le centre bourg. **OAG-3**.

2.2 - Densité urbaine et espace public

La densité bâtie s'organise en 2 secteurs.

- Habitat individuel indépendant type lot libre, La mitoyenneté est à privilégier dans le cas où les gabarits des nouvelles constructions rappellent les formes locales aux lignes dominantes allongées et basses, type longères.
- En phase 2, habitat individuel groupé, type maisons accolées **OAG-5.**

Le gabarit des constructions sera limité à R+C avec toitures à 2 pans. L'organisation de la desserte des logements et la forme des constructions seront réfléchies de manière à s'intégrer dans le tissu villageois et à s'adapter à la pente du terain naturel. L'implantation sera parallèle aux courbes de niveaux et permettra de valoriser l'orientation Sud des constructions et jardins. **OAG-6.**

Le stationnement visiteurs sera géré obligatoirement au sein du secteur . Pour répondre aux objectifs, l'aménagement paysager d'un parking mutualisé sera réalisé en phase II. **OAG -7.**

2.3 - Environnement et paysage

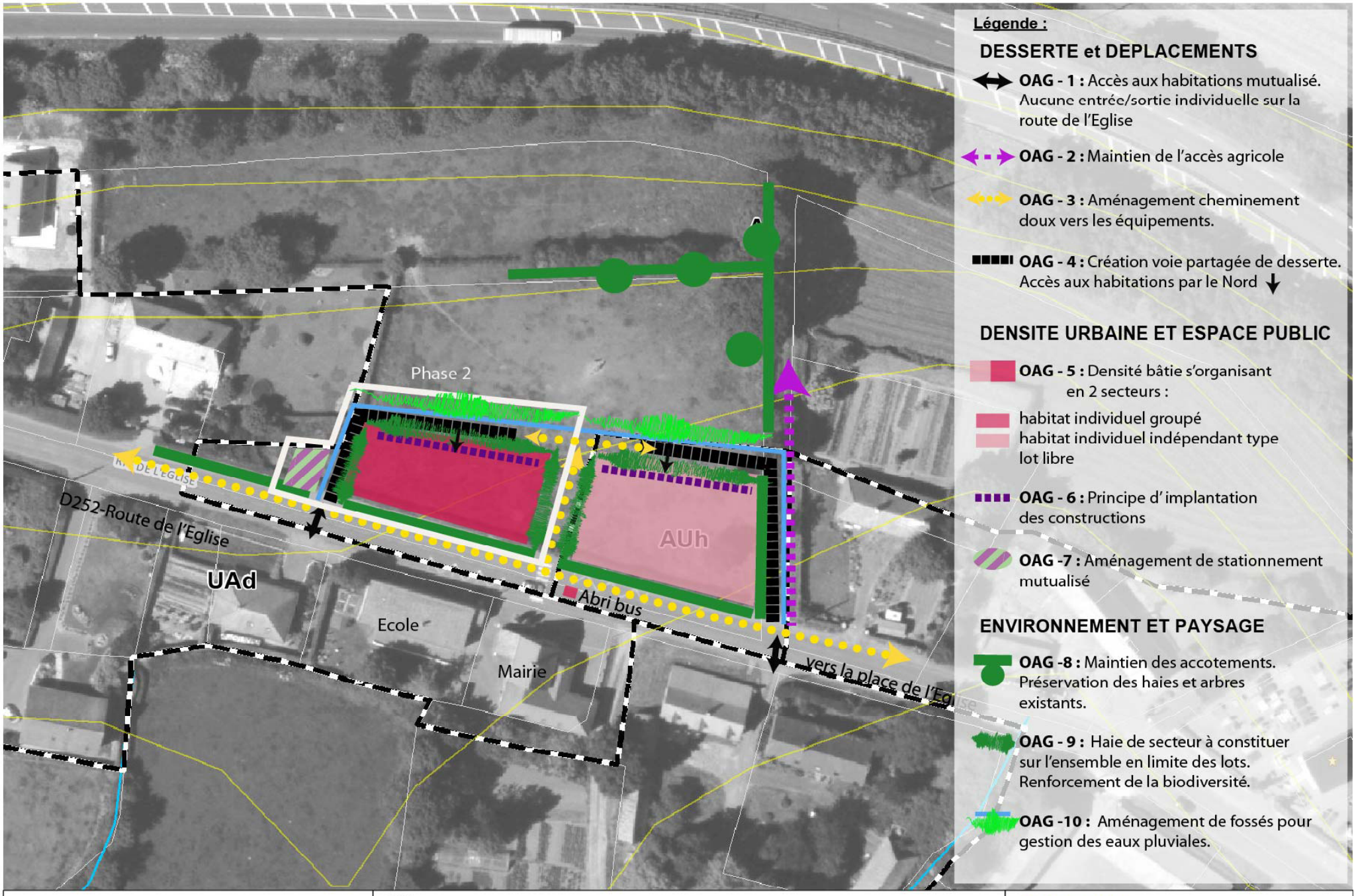
Le projet d'aménagement devra s'intégrer au mieux dans le tissu villageois et la structure bocagère existante.

Les arbres, les haies et accotements existants seront maintenus et renforcés. Une seule ouverture dans la haie est autorisée pour accès piéton vers l'espace agricole et les habitations **OAG -8.**

Des haies seront constituées sur l'ensemble des limites parcellaires. **OAG- 9.**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet. Des fossés et noues seront créés de façon à gérer le ruissellement de l'eau. La réalisation de ces fossés intégrera des dispositifs pour limiter les apports de terre (haie, fascines) et favoriser l'infiltration.

Le tamponnement des eaux de ruissellement sera géré par la réalisation de noues plantées **OAG -10.**



Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG - 1 : Accès aux habitations mutualisé. Aucune entrée/sortie individuelle sur la route de l'Eglise

OAG - 2 : Maintien de l'accès agricole

OAG - 3 : Aménagement cheminement doux vers les équipements.

OAG - 4 : Création voie partagée de desserte. Accès aux habitations par le Nord

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG - 5 : Densité bâtie s'organisant en 2 secteurs :

habitat individuel groupé

habitat individuel indépendant type lot libre

OAG - 6 : Principe d'implantation des constructions

OAG -7 : Aménagement de stationnement mutualisé

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

OAG -8 : Maintien des accotements. Préservation des haies et arbres existants.

OAG - 9 : Haie de secteur à constituer sur l'ensemble en limite des lots. Renforcement de la biodiversité.

OAG -10 : Aménagement de fossés pour gestion des eaux pluviales.

Nabringhen

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

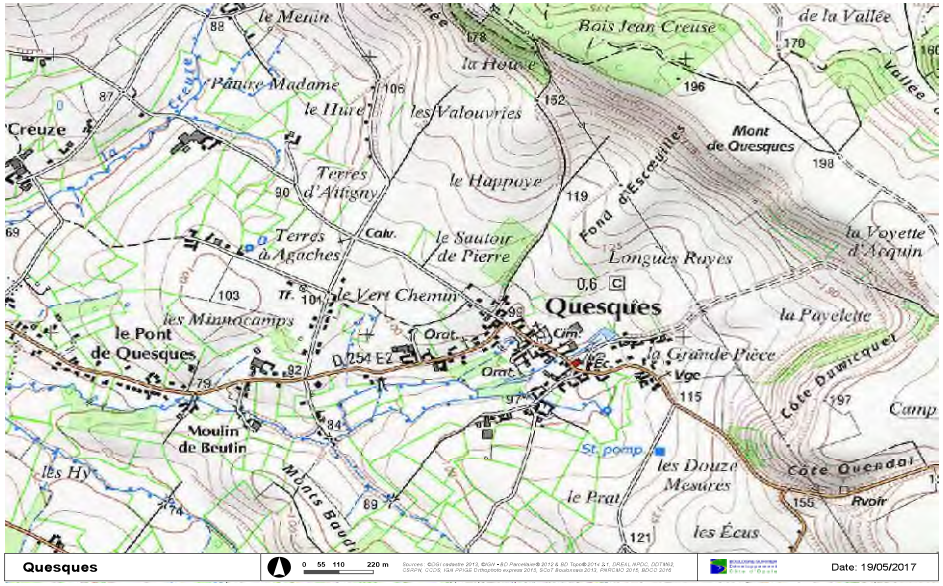
Date: 02/08/2018

QUESQUES

1 - LOCALISATION

Le site à urbaniser est situé au Nord Ouest du Centre Bourg de la commune.

Accessible depuis la rue des Bidalanches, il vient renforcer la densité autour des l'équipements (école...).



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	17 logts / ha
Surface zone (densification / renouvellement urbain)	0,4 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Quesques

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'accès à l'opération se fera via le parking existant depuis rue Bidalanches **OAG – 1**

La réalisation d'une voirie partagée en prolongement de la voie d'accès aux services communaux permettra d'accéder au site. **OAG-2**

Des cheminements piétons seront aménagés sur la zone afin d'assurer les liaisons entre les logements, les équipements et le centre village **OAG - 3**

La réalisation d'une continuité piétonne fera le lien avec le chemin de randonnée (GR127B), à maintenir et à valoriser afin d'assurer la pérennité de l'itinéraire aux pratiquants. **OAG - 4**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'opération d'aménagement sera de type béguinage **OAG -5**.

Les nouvelles constructions s'organiseront autour d'une placette avec aménagement paysager (arbres, bancs) Leur implantation respectera des jardins bien orientés et une protection des vents dominants. **OAG- 8.**

En limite Ouest une zone est réservée pour l'extension des écoles **OAG -6.**

Le stationnement sera géré au sein de l'opération d'aménagement. Sur l'espace public (placette) des places de stationnements perméables seront créées à proximité des logements. **OAG -7.**

2.3 - Environnement et paysage

Le schéma d'aménagement vise une intégration paysagère dans le tissu villageois. Le traitement paysager participera d'autant plus à la cohabitation des usages sur le secteur (école, logements, terrain multi-sports...)

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet. La gestion est assurée notamment par le renforcement du fossé existant et réalisation de zone de tamponnement permettant d'assurer la gestion des eaux de ruissellement **OAG -9**

Des linéaires de haies seront plantés en délimitation de la zone et en accompagnement de la voirie. **OAG -10**.

Un espace tampon de minimum 15m sera réservé entre le bâtiment d'extension et l'opération de béguinage. **OAG-11.**

L'implantation des constructions du béguinage permettra de dégager des espaces de proximité pour les futurs résidents aménagés en jardins privés /ou partagés. **OAG -12**

Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG - 1 : Accès à l'opération via le parking existant

OAG - 2 : Voie desserte beguinage

OAG - 3 : Renforcer les liaisons piétonnes sur la zone

OAG - 4 : Valorisation du chemin de randonnée GR127B en lien avec la réalisation d'une continuité piétonne.

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG - 5 : Opération de béguinage.

OAG - 6 : Zone réservée extension écoles

OAG - 7 : Poche de stationnement avec traitement paysager

OAG - 8 : Espace public paysager de type placette

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

OAG - 9 : Assurer la gestion des eaux de ruissellement. Fossé à maintenir.

OAG - 10 : Plantation de haies et traitement des limites afin d'assurer la bonne intégration paysagère de l'opération.

OAG - 11 : espace tampon , distance min 15m

OAG -12 : petit jardin potager à destination des résidents du béguinage

Quesques

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

Date: 02/08/2018

QUESTRECQUES

1 - LOCALISATION

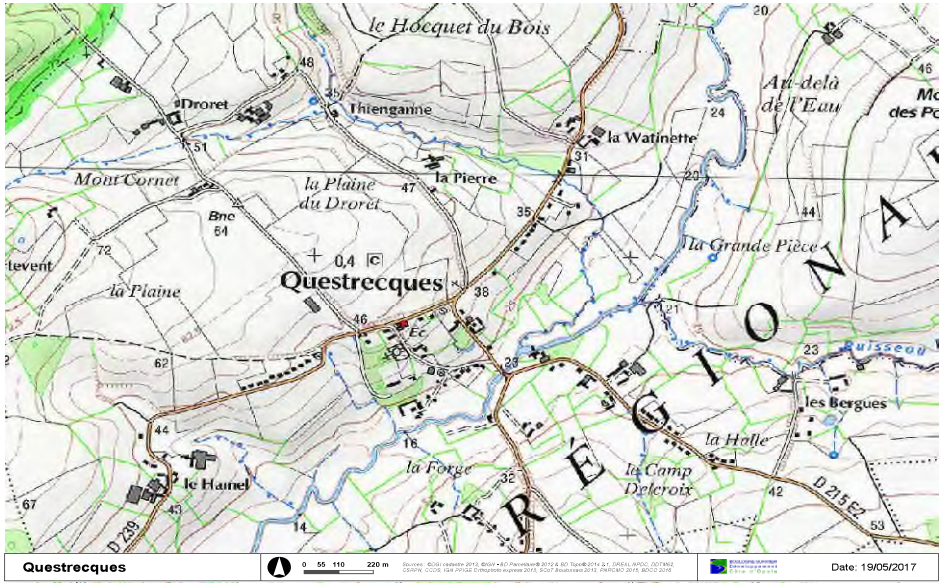
Localisation

Questrecques est un village dont l'urbanisation est dispersée sur le territoire communal formant ainsi une enveloppe urbaine fractionnée. La zone AUh se situe à 300m à vol d'oiseau de l'église et du cœur villageois et est accessible par la rue de la place et la route de Wirwignes (RD 238).

Cette extension urbaine investit des pâtures, en pente vers la rivière de la Liane.

La physionomie du terrain nécessitera une attention particulière pour la gestion des eaux pluviales.

L'aménagement de ce secteur est organisé en deux phases. La première phase ouverte à l'urbanisation est la partie au Sud accessible par la rue de la place.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0,54 ha
Développement futur	1,7 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Questrecques

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'ensemble du secteur est desservi par une voie principale qui connecte la rue de la place et la route de Wirwignes. Aucune entrée et sortie individuelle n'est autorisée sur celles-ci. **OAG- 1**

La voie de desserte sera aménagée sous forme de voirie partagée (déplacements doux et véhicules légers). **OAG- 2.** Son gabarit sera adapté à la desserte d'une zone de logements (4,5m maximum préconisé)

Les liaisons douces seront aménagées et sécurisées. **OAG- 3**

Un accès agricole sera maintenu depuis la route de Wirwignes aux parcelles en contre-bas. **OAG- 4**

2.2 - Densité urbaine et espace public

Pour répondre à la densité préconisée, deux typologies de logements seront réparties sur l'ensemble de l'opération.

Des logements individuels de type lot libre prendront place sur les franges de l'opération. **OAG -5**

Les logements groupés mitoyens seront implantés en amont des logements individuels, perpendiculairement à la pente. Leur hauteur sera limitée à 6m maximum. **OAG -6**

Deux points d'apports volontaires pour les déchets seront implantés et intégrer paysagèrement à l'intersection de la voie de desserte et des routes de Wirwignes et rue de la place. **OAG- 7**

Les besoins en stationnement devront être obligatoirement pourvus à l'intérieur du site et adaptés à la typologie de logements.

Des poches de stationnement pour les visiteurs seront réparties sur le projet. Deux poches seront situées aux entrées du site. **OAG- 8**

L'implantation des logements sera réfléchie de façon à maintenir une vue pour chacun sur la vallée et à favoriser une orientation sur des façades les plus longues et des jardins privatifs. **OAG- 9**

2.3 - Environnement et paysage

Le projet devra permettre une intégration paysagère et environnementale des constructions en accoche avec le tissu villageois existant et en tenant compte de la situation en pente des terrains à aménager. Pour cela, les élements naturels identifiés seront à mainternir et renforcer.

Toutes les haies existantes seront préservées ; Des ouvertures de 8m maximum seront réalisées, si nécessaire, pour créer la voie de desserte. **OAG- 10**

Les secteurs à urbanisés et la voirie seront accompagnés de haies mixtes plantées d'essences locales. **OAG- 11**

Un espace de respiration entre le bâti existant et les futurs logements sera maintenu et préservé (jardins, pâtures, points d'eau). **OAG- 12**

Des dispositifs par techniques alternatives de gestion de l'eau pluviale seront aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du projet.

Les eaux pluviales seront tamponnées par paliers, par création de fossés pour ralentir le débit d'écoulement. Leur réalisation intègrea des dispsoitifs permettant de limiter les apports de terre (fascines, haies) et de favoriser l'infiltration. Une surface d'infiltration en point bas du site sera fléchée et dimensionnée en fonction des études hydrauliques réalisées dans le cadre de l'aménagement du site. **OAG- 13**

Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG- 1 : Accès à l'opération depuis la route de wirwignes au Nord et la rue de la place à l'Ouest. Aucune entrée/sortie individuelle n'est autorisée

OAG- 2 : Principe voie de desserte partagée

OAG- 3 : Aménager les liaisons douces

OAG- 4 : Maintenir un accès agricole

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG -5: Logement individuel de type lot libre

OAG -6: Logement mitoyen - hauteur maximum 6m.

OAG- 7: Intégration paysagère du point d'apport volontaire pour les déchets

OAG- 8: Poche de stationnement pour les visiteurs aux entrées du site

OAG- 9: principe d'implantation du bâti perpendiculairement à la pente et en quinconce pour garantir aux logements des vues sur la Liane

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

OAG- 10: Préserver les haies existantes (ouverture si nécessaire pour la voie de desserte

OAG- 11: le tamponnement progressif des eaux pluviales sera accompagné d'une haie mixte plantée

OAG- 12: Préserver un espace de respiration entre le bâti existant et les futurs logements (jardins, pâtures, points d'eau)

OAG- 13: Tamponnement progressif des eaux pluviales le long de la pente et surface d'infiltration en point bas du site

Questrecques

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

Date: 02/08/2018

Communauté de Communes de Desvres-Samer

SAMER Rue Letoquoi

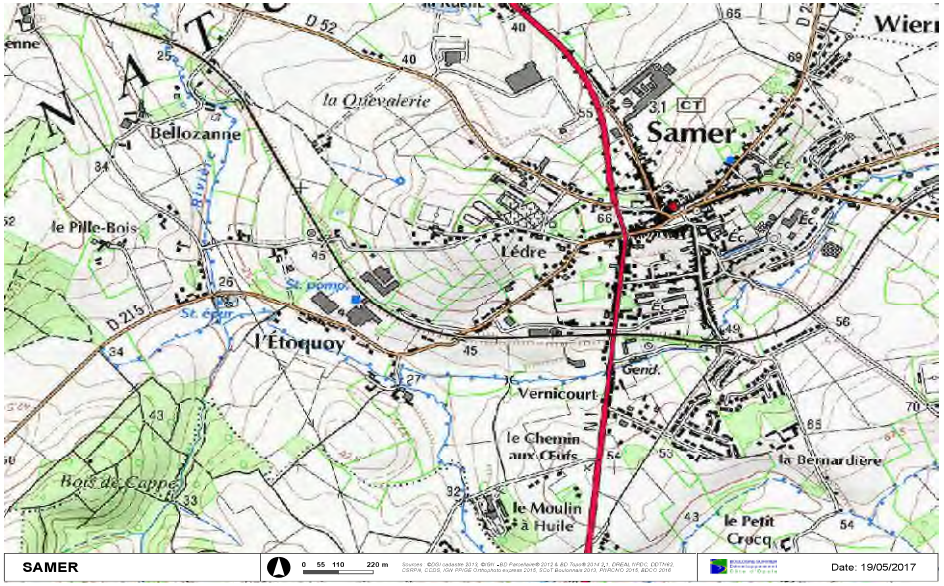
1 - LOCALISATION

Localisation

Le secteur d'aménagement pour l'habitat se situe à l'ouest dans l'enveloppe urbaine de Samer sur le flanc Sud d'une colline. Le site est accessible par la rue du Tournier au Nord et par l'Impasse Letoquoi au Sud.

Situation géographique et paysagère

Le bourg est situé sur deux monts entre le ruisseau du Lédre à l'ouest et au Sud et le ruisseau de Wierre-au-bois au Nord, tous deux affluents de la Liane formant la limite Nord de la commune. La surface en densification dans l'enveloppe urbaine se situe à 800m de la place centrale du bourg. Le site est à une altimétrie qui varie entre 45 et 75 mètres. La parcelle est en pente vers le Sud et est bordée au Sud par la voie ferrée qui a un seul transport de fret quotidien.



Les enjeux

L'extension linéaire de l'urbanisation le long du chemin du Tournier et de la rue de Neufchâtel a entraîné l'apparition d'une zone agricole et naturelle enclavée dans le tissu urbain.

Une étude paysagère du Parc Naturel Régional de 1998, produite par l'Agence Bouture, avait déjà analysé l'importance de ces parcelles en termes de capacité constructive, de qualité environnementale et d'impact paysager, surtout venant du Sud.

En effet, le terrain démarre en étant plus bas que le remblai ferroviaire qui est au Sud, puis monte de manière régulière, de sorte à être extrêmement visible en venant du sud par le CD 901. Il convient donc d'anticiper sur les impacts paysagers en répartissant les tailles des bâtiments et leurs implantations.

Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Secteur central rural
Densité SCOT*	30 logts / ha
Surface zone (densifiфcation / renouvellement urbain)	2,7 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Samer

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'accès VL au site sera aménagé depuis l'impasse Letoquoi. **OAG- 1**

L'accès à la zone économique sera aménagé depuis l'entrée existante située sur la rue du Tournier permettant ainsi de séparer les flux économiques et habitats **OAG- 2**

La desserte de l'opération, aménagée en double sens, conservera des extensions potentielles vers le Nord. La largeur de la voirie est fixée à 4,50m maximum. **OAG- 3.** Des liaisons douces seront aménagées le long des voiries de desserte. **OAG- 4.**

Afin de permettre un potentiel développement futur au Nord, l'opération d'aménagement devra prévoir des ouvertures au sein du projet d'aménagement pour un possible accès véhicule léger (VL).

2.2 - Densité urbaine et espace public

La vocation de la zone est l'habitat. La mixité sera favorisée, en privilégiant une diversité de forme bâti (individuelle, groupée, accolée, intermédiaire, collectif) et en proposant des logements locatifs, des lots en accession. A minima 20% du programme habitat réalisé sur ce secteur sera réservé à la production de logements aidés, dès 5 logements.

La pente du site varie entre 10 et 15%, il est donc indispensable de prendre en compte dans le projet la surface nécessaire à la gestion de la pente. De plus, l'analyse géologique présente 4 couches différentes sur l'ensemble du site avec notamment la présence d'argiles qui induisent un aléa argiles faible et moyen et donc un risque à prendre en compte pour toutes les constructions situées sur les sols de cette nature.
Des résurgences d'eau souterraine sont également observables sur le site, où une végétation spécifique s'est développée comme le jonc des prairies.

L'urbanisation du site sera réalisée sous forme de paliers successifs séparés par des talus végétalisés d'arbustes et de plantes couvre sol.

Pour tenir compte de la topographie, il est préconisé une hauteur des bâtis progressive afin de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage. La hauteur est limitée sur l'ensemble du secteur à R+2 . **OAG- 6**

Dans ce tissu urbain, des poches de stationnement mutualisées pourront être prévues et dimensionnées au plus proche de la voirie de desserte. notamment pour répondre aux besoins des visiteurs et afin de mesurer l'impact de la voirie.

Les logements collectifs ou intermédiaires/semi-collectifs seront prévus au Sud-Ouest de la phase 2, là où la topographie est la moins élevée pour permettre de construire jusqu'au R+2.

2.3 - Environnement et paysage

Etant donné le contexte paysager, les linéaires de haies, les boisements et arbres existants seront préservés pour garantir la meilleure intégration des constructions dans le paysage. Des percées de 10m de large maximum pourront être réalisées pour permettre la création des voies de desserte, des liaisons douces et de la gestion de l'eau pluviale, sous réserve d'être compensées sur site. **OAG- 7**

Une zone tampon de 15m sera prévue sur le pourtour de la zone d'extension économique. Elle sera densément plantée d'arbres et d'arbustes. **OAG- 8**

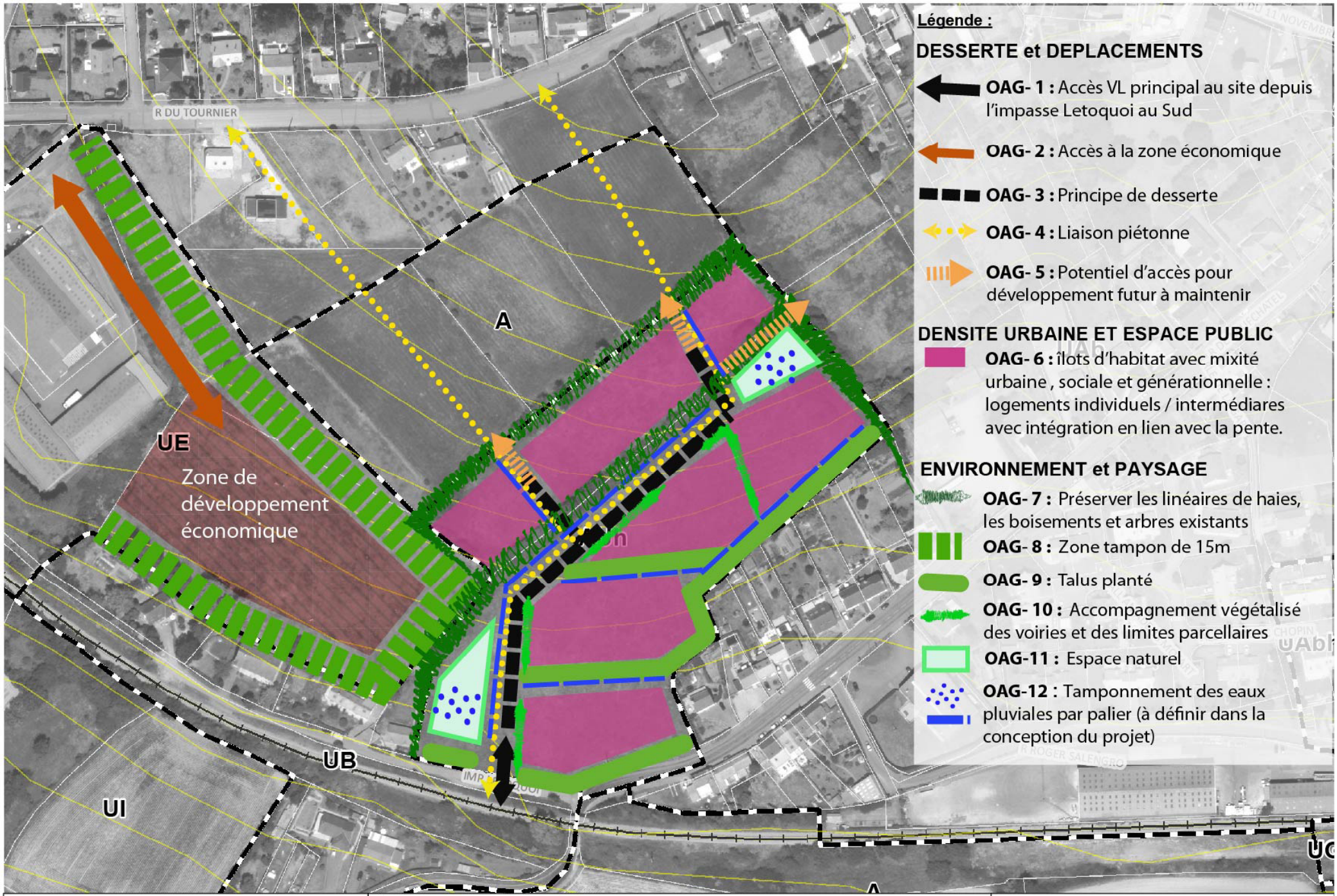
Les paliers seront maintenus par des talus plantés. **OAG- 9**

Les voiries et des limites parcellaires seront accompagnées de plantations. **OAG- 10**

Le dimensionnement et la nature des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront définis lors de la conception du projet en privilégiant les techniques alternatives.

Deux espaces naturels seront aménagés pour permettre de tamponner les eaux pluviales de l'ensemble du site (phase 1 et 2). L'espace situé au Nord permettra également de profiter d'un point vue de qualité. **OAG- 11**

Les eaux pluviales seront nécessairement tamponnées progressivement sur le site au pied des talus plantés, le long des voiries et au sein des espaces naturels. Le trop-plein sera conduit vers un bassin naturel situé au Sud du site et dimensionné selon les besoins. **OAG- 12**



Samer

0 10 20 40 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

Date: 04/11/2019

SAMER Rue Longuerecques

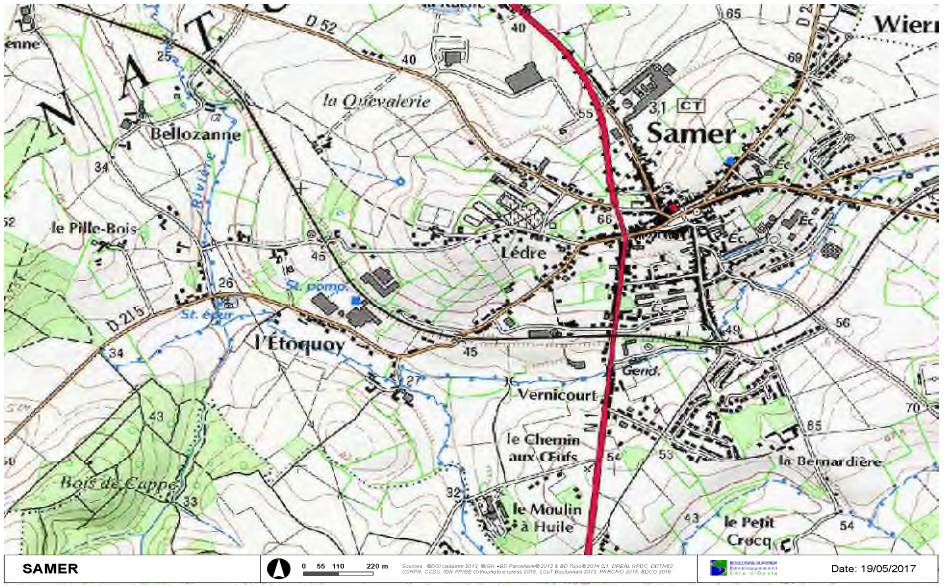
1 - LOCALISATION

Localisation

Le secteur fléché est localisé au Sud de la commune, dans une zone résidentielle accessible par la rue de Longuerecques.

Adossée au linéaire boisé de la voie ferrée, la parcelle, située à environ 50m d'altitude, surplombe le ruisseau des lavandières et offre une vue dégagée vers le Nord-Ouest.

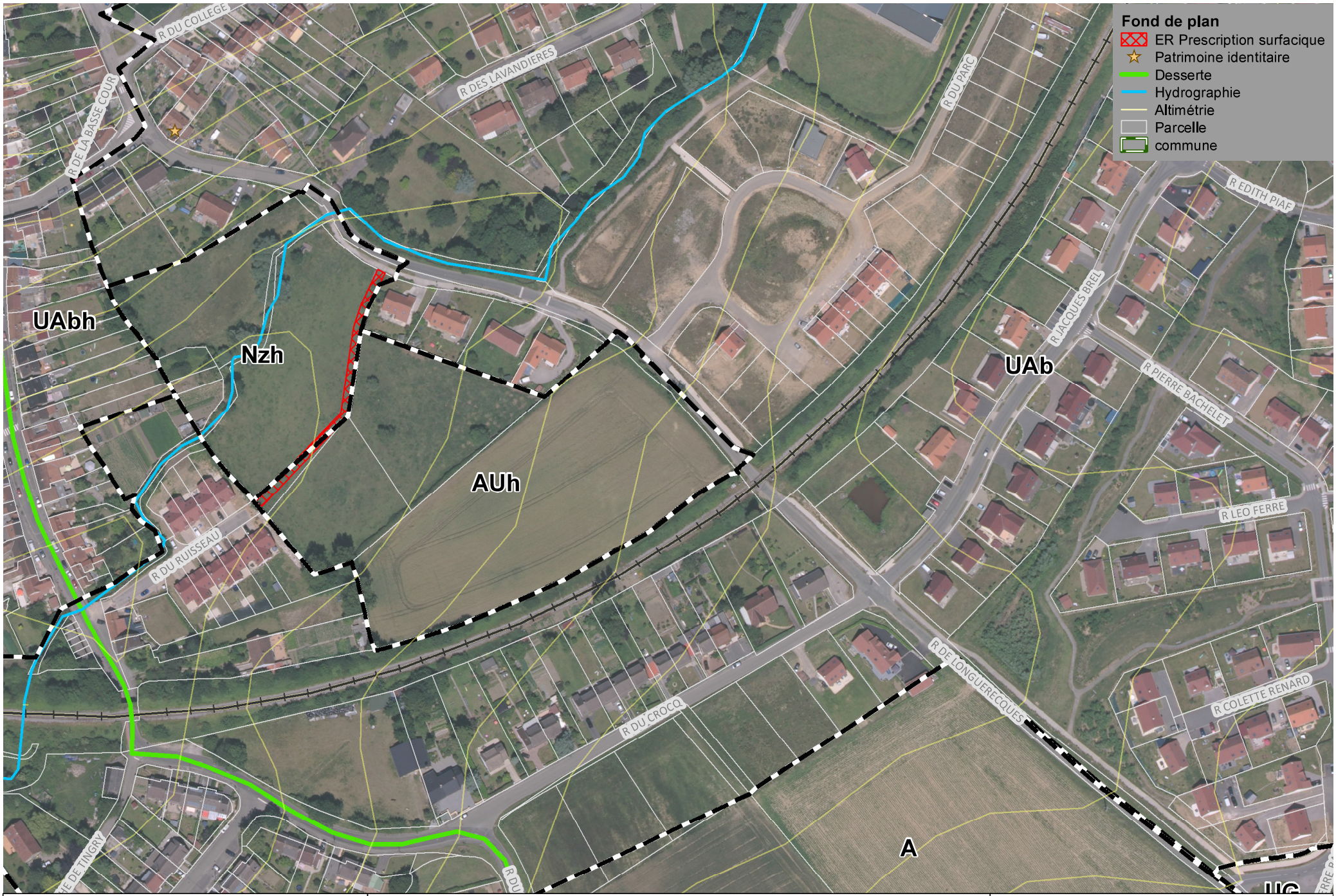
La surface 1 AUh représente 1.7Ha, cependant 6200m² au Nord sont identifiés en espace natuel. Ce dernier permettra toutefois, de créer une liaison douce au site depuis l'opération FARM-IMMO et d'accueillir la gestion des eaux pluviales. La surface destinée à la construction des logements représente environ 1Ha (parcelle AD234).



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Secteur central rural
Densité SCOT*	30 logts / ha
Surface zone	1,7 ha (dont espaces de gestion des eaux pluviales)

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***



Samer

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'accès VL au site sera aménagé par la rue de Longuerecques. L'accès nécessitera le reprofilage des talus existants et ils seront plantés d'arbustes. **OAG- 1**

La voie de desserte résidentielle sera aménagée en voirie partagée. Elle permettra d'accéder aux habitations de la parcelle AD 234 grâce à un double sens de circulation. La largeur de la voie (voirie et liaisons douces) est fixée à 5.5m maximum. **OAG- 2**

Des liaisons douces sont aménagées le long de la rue de Longuerecques. L'opérateur aménagera les cheminements piétons et cyclos en continuité du maillage existant et en connexion avec l'opération d'habitat FARM-IMMO. **OAG- 3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

Au sein du secteur à urbaniser, la mixité sera favorisée ainsi que différentes formes de bâti (individuel, groupé, mitoyen).

La hauteur des habitations sera limitée au R+ combles aménageables ou R+1 en toiture plate. **OAG- 4**

Les besoins en stationnement seront obligatoirement gérés au sein du projet. Dans cet objectif et en fonction du projet, une gestion du stationnment groupé mutualisé pourra être intégrée dans la conception de l'aménagment du quartier en veillant à un traitement qualitatif de(s) espace(s) dédié(s) (plantations, matériaux perméables).

Le nouveau quartier bénéficie sur la frange Nord d'un espace naturel de qualité paysagère qui pourra être valorisé en espace de proximité pour les nvouveaux habitants ouvert et connecté aux quartiers alentours.

2.3 - Environnement et paysage

La bande boisée qui accompagne la voie ferrée, la haie qui délimite au Nord la parcelle AD 234 et les 3 arbres identifiés seront maintenus et valorisés. La haie pourra être arrachée sur un linéaire de 3m afin de permettre la création de la voie douce. **OAG- 5**

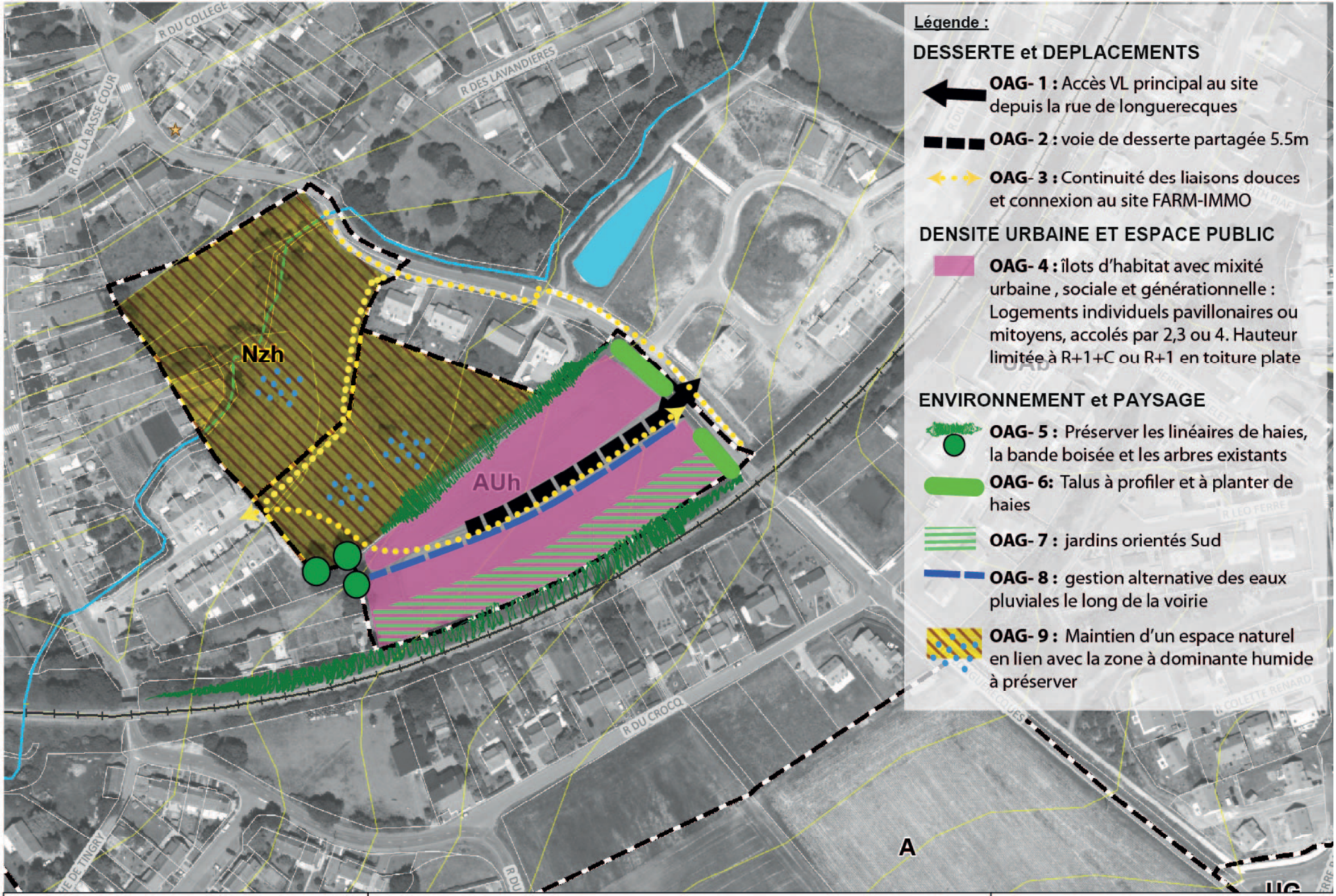
Les talus donnant sur la rue de Longuerecques seront reprofilés et plantés d'une haie d'arbustes d'essences mixtes locales et de plantes couvre-sols. **OAG-6**

Les logements mitoyens s'adosseront à la voie ferrée, à une distance minimale de 15m. Permettant de dégager une bande de jardins au Sud. **OAG-7**

Des dispositifs par techniques alternatives de gesion de l'eau pluviale seront aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du projet en tenant compte des contraintes et caractéristiques à définir par les études d'aménagements (nature des sols...)

Les eaux pluviales seront gérées de façon alternative le long de la voirie sous forme de noues plantées. **OAG- 8**

L'espace naturel agricole en frange Nord sera maintenus en cohérence avec la zone à dominante humide idientifée au SDAGE (repris en annexe du règlement du PLUi). **OAG-9**



Samer

Date: 24/11/2017

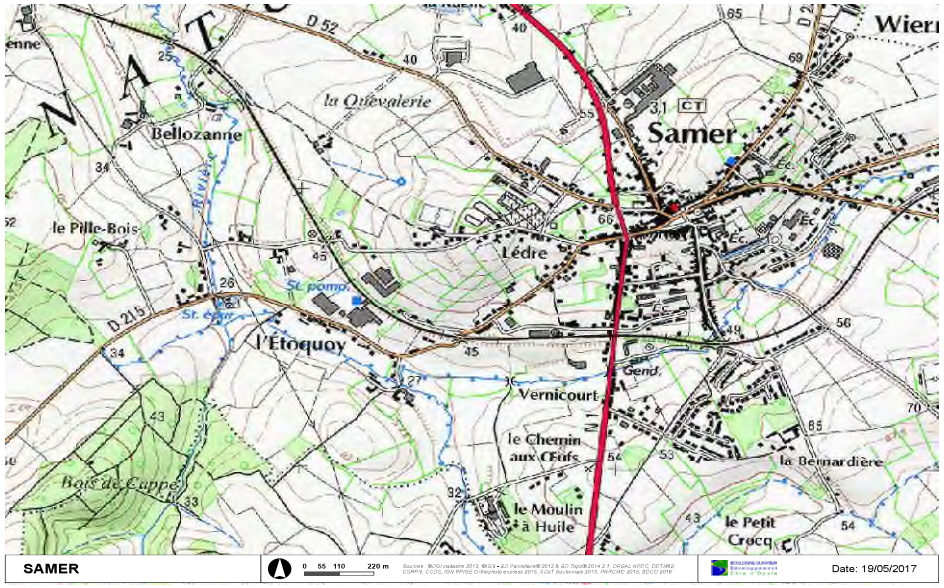
SAMER Rue Neufchâtel

1 - LOCALISATION

Localisation

Le secteur à urbaniser AUh, se situe en cœur d'îlot entre la rue de Neufchâtel et l'avenue Charles de Gaulle. Il est accessible via la rue Roger Salengro et le lotissement d'habitations Fréderic Chopin. Le terrain se compose de grands jardins boisés et d'un espace pâturé.

Sur la parcelle voisine située à l'Ouest, un projet de construction de 12 logements, porté par Logis62, est en cours. L'accès sera aménagé depuis l'allée Frédéric Chopin.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Secteur central rural
Densité SCOT*	30 logts / ha
Surface zone (densification / renouvellement urbain)	0,9 ha

Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone

Samer

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'accès VL au site sera aménagé depuis l'allée Frédéric Chopin en deux points. Le prolongement de la voirie sera réalisé, au Nord au niveau de l'embranchement avec l'opération d'habitat de logis 62 et à l'Est dans le prolongement de l'allée Frédéric Chopin. La desserte du site se fait en impasse, toutefois si des opportunités foncières se présentent, il serait judicieux de créer des connexions douces, à minima, avec les voiries structurantes qui entourent l'îlot dans le but de faciliter les déplacements piétons vers le centre de la commune et les commerces. **OAG- 1**

La voie de desserte résidentielle sera aménagée en voirie partagée. La largeur de la voie (voirie et liaisons douces) est fixée à 5.5m maximum. **OAG- 2**

La ruelle de la gare favorise les déplacements doux en reliant la rue de Neufchâtel et la rue Roger Salengro. Au sein du projet d'habitat, des liaisons douces sont aménagées au sein de la voirie partagée en connexion avec le maillage existant. **OAG- 3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

Au sein du secteur à urbaniser, la mixité sera favorisée ainsi que différentes formes de bâti (individuel, groupé, mitoyen, collectifs ou semi-collectifs). La partie Sud de la parcelle AE 34 ne sera pas urbanisée permettant de maintenir le jardin boisé en coeur d'ilôt et d'assurer un espace tampon avec le tissu existant. **OAG- 4**

L'implantation et la hauteur des bâtis tiendront compte de la topographie et du tissu urbain exsitant.

Les besoins en stationnement seront obligatoirent gérès au sein du secteur à urbaniser.

En fonction des besoins du projet, la gestion du stationnement pourra se faire tout ou partie par l'aménagement de places groupés notamment pour le besoin des personnes extérieures (visiteurs).

Les places de stationnement seront accompagnées de plantations et seront réalisées avec un matériau perméable excepté les places destinées aux personnes à mobilité réduite.

La gestion des déchets sera identique à celle mise en place dans les lotissements voisins.

2.3 - Environnement et paysage

Ce cœur d'îlot est composé de deux grands jardins dans lesquels on retrouve des arbres qui méritent d'être valorisés. Malheureusement, leur grande taille n'est pas toujours compatible avec la densité urbaine imposée. Un inventaire partagé, des haies et des arbres existants permettra de cibler certains sujets à protéger et à valoriser dans le projet notamment le long des espaces publics ou au cœur des jardins.

Sur la parcelle AE34, la végétation présente au Sud sera protégée sur une distance de 23m à partir de la limite cadastrale Sud. De même les plantations, situées au pied du mur formant la limite Est, seront préservées. **OAG- 6**

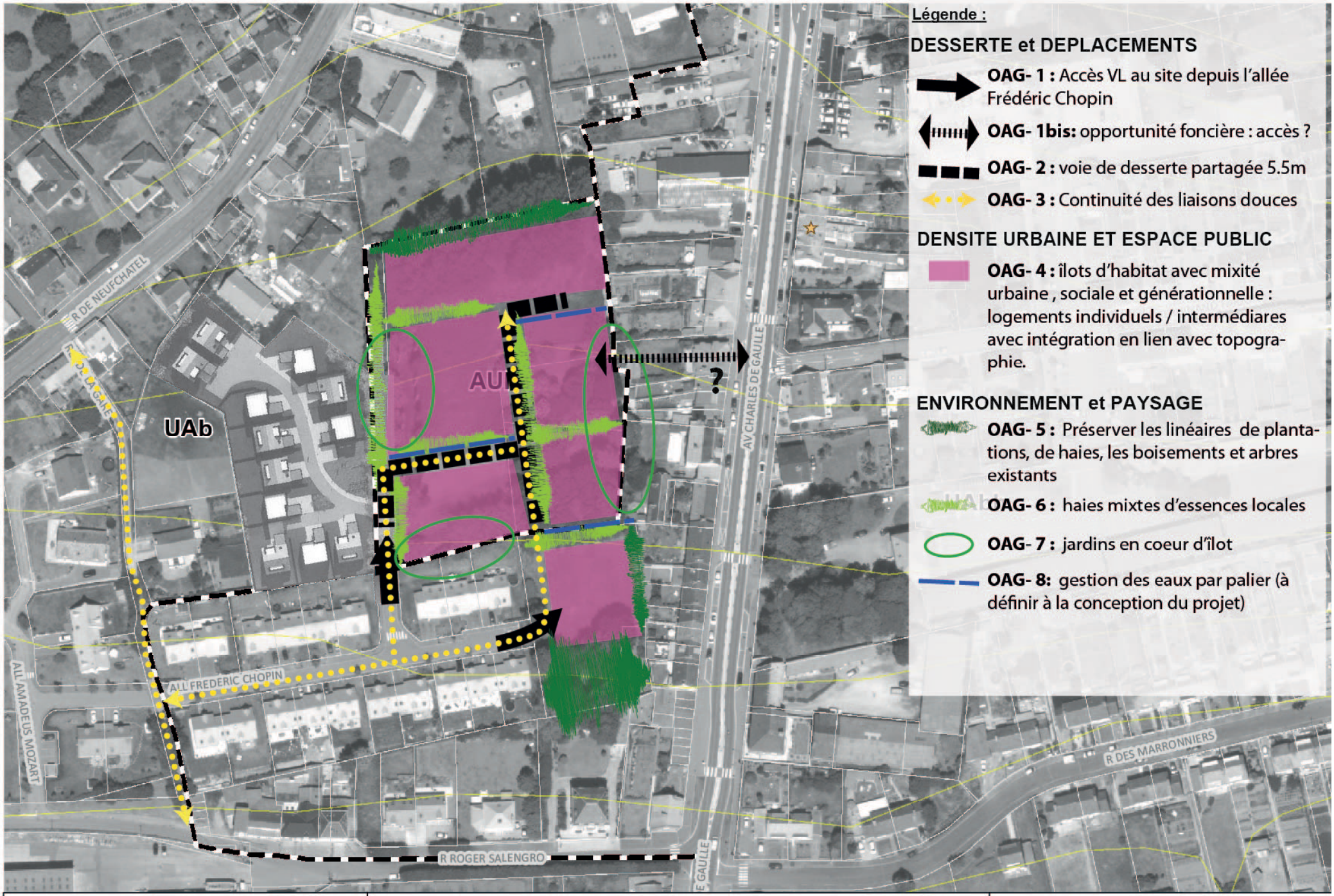
Au nord de la parcelle AE148 un rideau végétal sera préservé pour couper les co-visibilités et les vents froids. Suite à l'inventaire partagé des haies et arbres, il pourra être décidé de couper les arbres présents. Dans ce cas, une bande boisée (arbres et arbustes) de 5m minimum d'épaisseur sera plantée d'espèces mixtes locales. **OAG- 6**

Des linéaires de plantations arbustives seront réalisés en accompagnement de la voie de desserte de l'opération, sur la limite Ouest de la parcelle AE148, sur la limite Nord de la parcelle AE34 ainsi que pour garantir l'intimité des habitants et limiter les co-visibilités. **OAG- 7**

L'emplacement des jardins sera choisi de manière à recréer de petits cœurs d'îlots verdoyants. Par exemple l'arrière des jardins des habitations situées le long de l'avenue Charles de Gaulle se prolongera par les jardins de l'opération à venir. **OAG- 8**

Le projet priviligiera une gestion de l'eau par des dispositifs par techniques alternatives aménagées et dimensionnées en fonction des besoins du projet et en tenant compte des contraintes du site et des résultats des études préalables.

Pour tenir compte de la pente, une gestion par palier est recommandée perpendiculairement au sens d'écoulement des eaux de manière à ralentir le ruissellement. Des dispositifs permettant de limiter l'apport de terre (fascines, haies) et de favoriser l'infiltration seront mis en oeuvre avec la réalisation de fossés. **OAG- 9**



Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

- **OAG- 1 :** Accès VL au site depuis l'allée Frédéric Chopin
- **OAG- 1bis:** opportunité foncière : accès ?
- **OAG- 2 :** voie de desserte partagée 5.5m
- **OAG- 3 :** Continuité des liaisons douces

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

- **OAG- 4 :** îlots d'habitat avec mixité urbaine , sociale et générationnelle : logements individuels / intermédiaires avec intégration en lien avec topographie.

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

- **OAG- 5 :** Préserver les linéaires de plantations, de haies, les boisements et arbres existants
- **OAG- 6 :** haies mixtes d'essences locales
- **OAG- 7 :** jardins en coeur d'îlot
- **OAG- 8:** gestion des eaux par palier (à définir à la conception du projet)

Samer

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

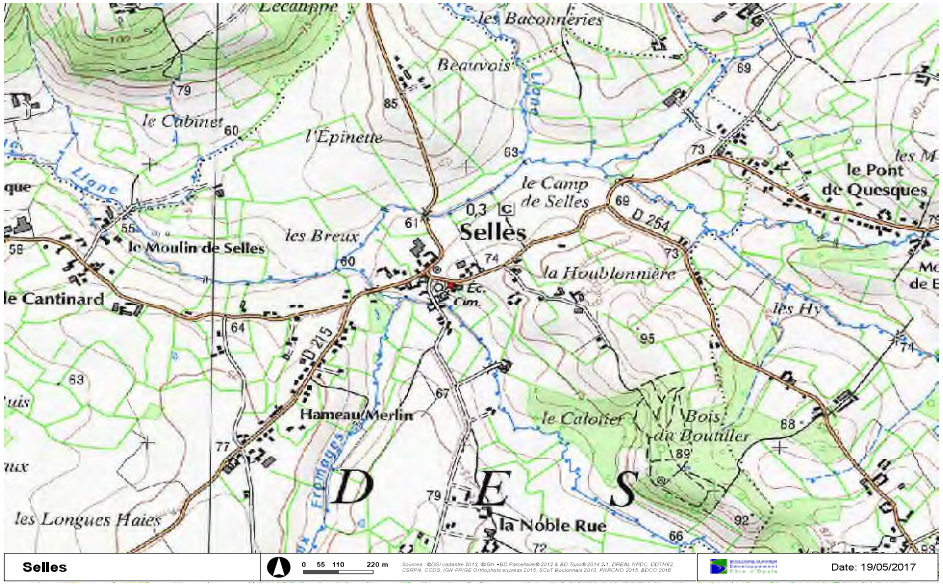
BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

SELLES

1 - LOCALISATION

Le site à urbaniser est situé en centre bourg de la commune, accessible depuis la route de Lottinghen. Son positionnement à côté de la Mairie et de l'école permettra de renforcer la centralité du bourg.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0,33 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Selles

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2013, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2016

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 24/10/2017

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

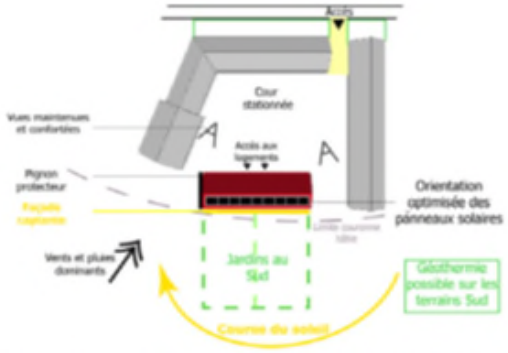
Adossé à la Mairie/Ecole, la commune souhaite aménager un espace de parking pour ces équipements. Le site à aménager sera réalisé en continuité de ce parking. Pour raison de sécurité, un accès mutualisé sera réalisé depuis la route de Lottinghen. **OAG- 1.**

L'opération d'aménagement assurera la connexion de liaison piétonne entre les équipements, le parking et les logements **OAG- 2**

2.2 - Densité urbaine et espace public

La densité bâtie permettra la réalisation de forme d'habitat individuel, type logements accolés. La typologie des nouvelles constructions devra s'inspirer des formes architecturales du centre village. Les gabarits des habitations sur place (plans allongés) et les proportions (rapport entre corps et toiture en proportion 1 pour 1) doivent être respectés afin de préserver et renforcer l'identité du centre bourg

Les logements permettront de valoriser l'orientation Sud pour les constructions et les jardins. **OAG-3.**



Construction neuve dans une parcelle Est Ouest, côté Sud

Exemple d'implantation. Extrait de l'étude « Habiter demain » Courset

Les besoins en stationnement seront gérés au sein du projet. Pour répondre aux objectifs de stationnement de l'opération habitat, une partie des besoins sera mutualisé avec le parking paysager à créér pour l'école/maison. **OAG- 4.**

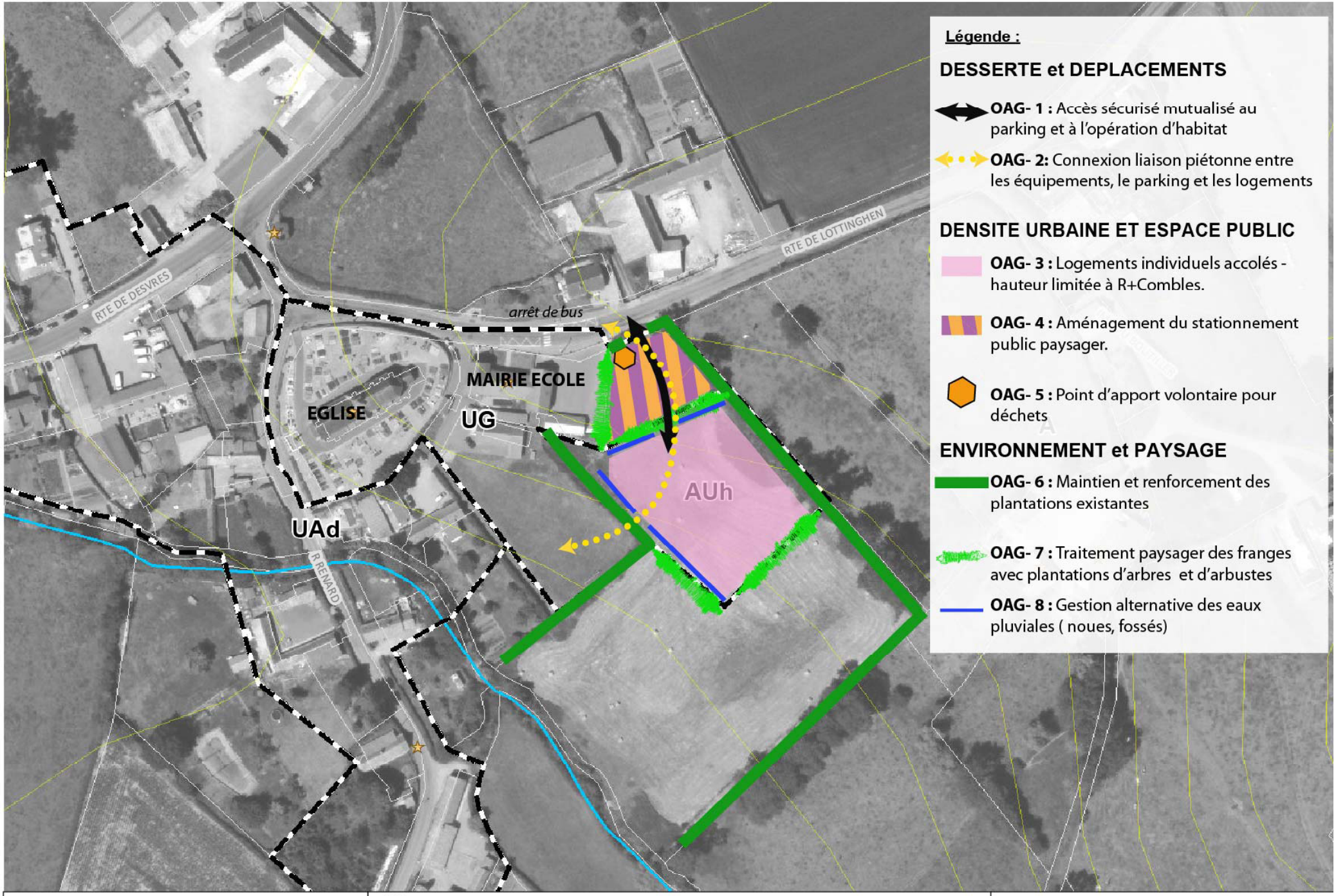
Pour la gestion des déchets un point d'apport volontaire sera aménagé avec intégration paysagère en entrée d'opération **OAG- 5.**

2.3 - Environnement et paysage

L'opération d'aménagement visera à l'intégration paysagère et environnementale des constructions dans le tissu villageois. Pour cela l'opération d'habitat devra préserver les haies et boisement en place. Pour permettre l'accès depuis la route de Lottinghen la création d'ouverture dans la haie est autorisée **OAG- 6.**

Les limites parcellaire seront plantées de haies, d'arbres et d'arbustes qui favorisent la biodiversité et s'harmonise avec le paysage bocager en place **OAG- 7.**

Des dispositifs de gestion alternative avec intégration paysagère des eaux pluviales sront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet. Des noues/fossés permettront la collecte et le tamponnement de l'eau. **OAG-8.**



Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG- 1 : Accès sécurisé mutualisé au parking et à l'opération d'habitat

OAG- 2: Connexion liaison piétonne entre les équipements, le parking et les logements

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG- 3 : Logements individuels accolés - hauteur limitée à R+Combles.

OAG- 4 : Aménagement du stationnement public paysager.

OAG- 5 : Point d'apport volontaire pour déchets

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

OAG- 6 : Maintien et renforcement des plantations existantes

OAG- 7 : Traitement paysager des franges avec plantations d'arbres et d'arbustes

OAG- 8 : Gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés)

Selles

0 5 10 20 m

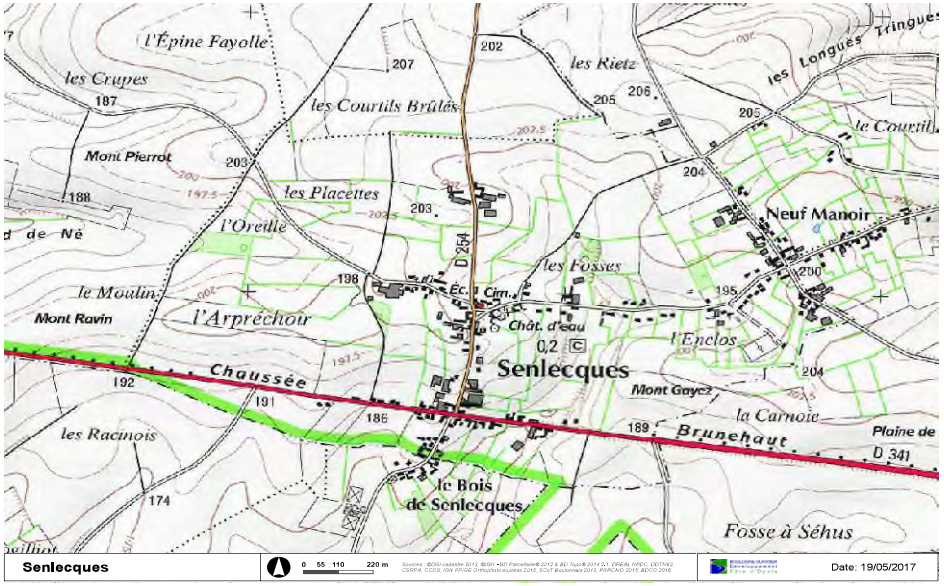
Source : ©DGI cadastre 2013, ©IGN BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2011 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2016

Date: 24/10/2017

SENLECQUES

1 - LOCALISATION

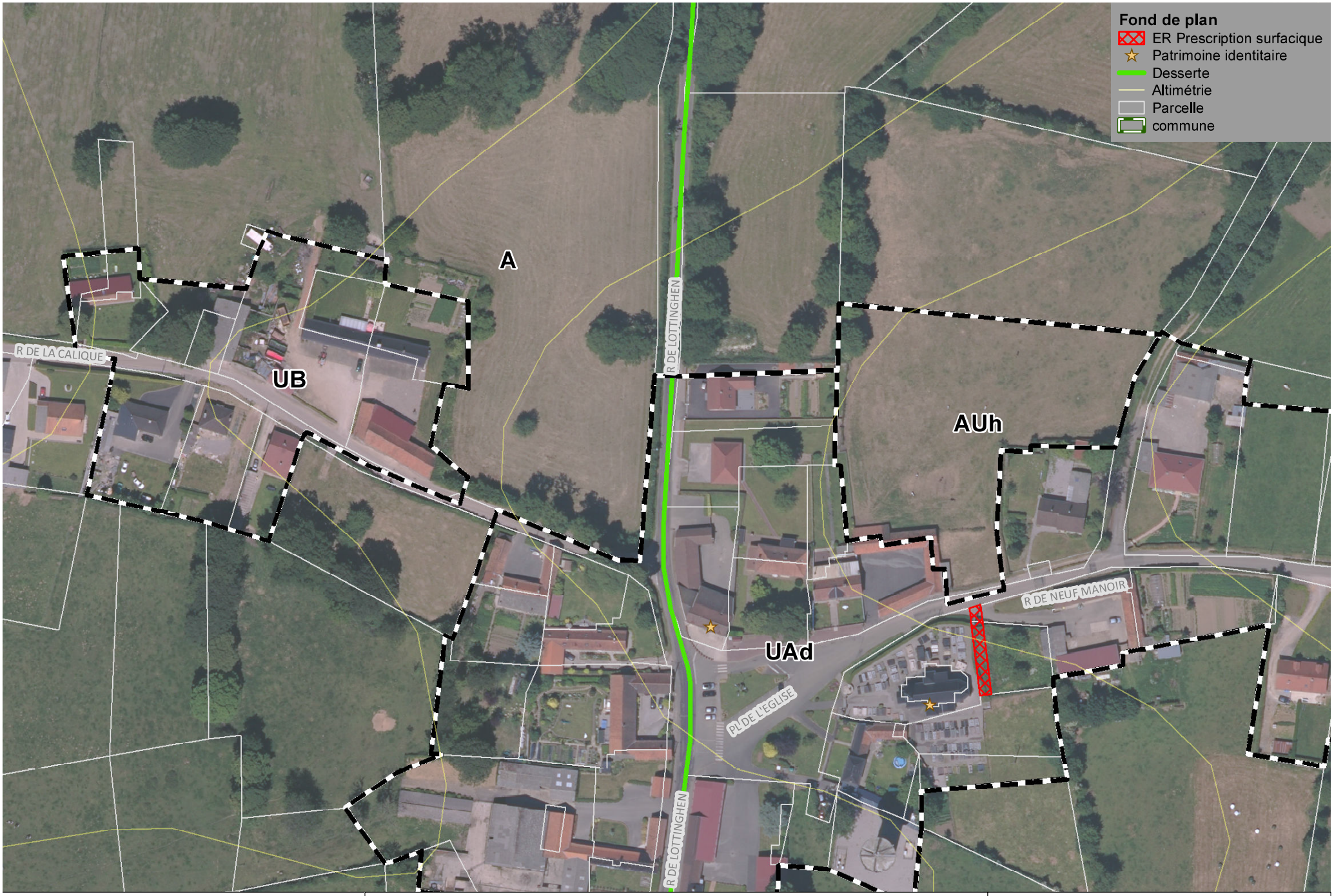
Le site à urbaniser est situé en centre bourg, accessible depuis route de Neuf Manoir. L'orientation d'aménagement et de programmation concerne l'ensemble de la parcelle, avec une première phase identifiée en zone à urbaniser (AUh). Le schéma d'aménagement tient compte des phases ultérieures d'urbanisation.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0,60 ha
Développement urbain	0,80 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***



Senlecques

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'accès à l'opération d'habitat se fera depuis la rue de Neuf Manoir **OAG- 1.**

La voirie de desserte partagée sera aménagée en double sens avec une largeur limitée à 4,5m. **OAG- 2.**

L'opération d'aménagement assurera la continuité piétonne et sa connexion avec le centre bourg et tiendra compte des orientations définies dans l'OAP cadre de vie. **OAG- 3**.

2.2 - Densité urbaine et espace public

Au sein de la zone à aménager (qui inclue les 2 phases indiquées) les constructions seront réalisées selon 2 typologies principales.

Phase 1 : habitat individuel groupé, type maisons en bande maisons accolées ou intermédiaire. Le gabarit des constructeurs sera limité à R+C. **OAG 4**

Phase 2 : habitat individuel indépendant, type lot libre. **OAG – 5.**

Les besoins en stationnement seront obligatoirement gérés au sein du projet. En phase 1, un espace de stationnement groupé sera réalisé en entrée de zone. **OAG-6.**

L'aménagement de l'entrée du secteur intègre la mise en place d'un espace de gestion des déchets (point d'apport volontaire). **OAG-7.**

Le développement de l'urbanisation en seconde phase permettra d'intégrer un espace public paysager central. Cet espace devra intégré une partie du stationnement nécessaire au fonctionnement du secteur. **OAG-6**

2.3 - Environnement et paysage

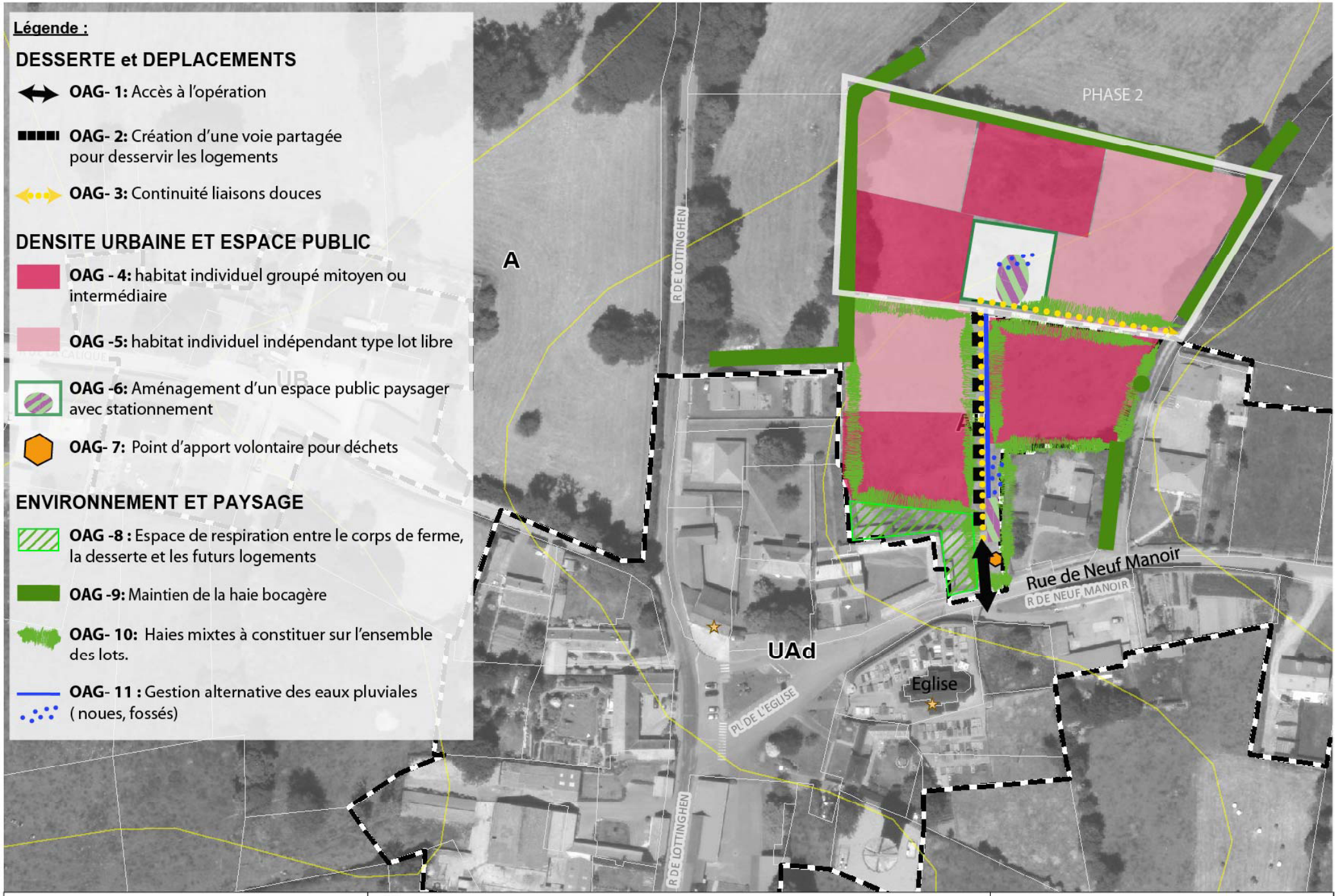
Développer en coeur de bourg le projet d'aménagement permettra une intégration paysagère des constructions dans le tissu villageois et le maillage bocager fortement présent.

La haie bocagère en limite de site sera maintenue et valorisée **OAG -9.**

Un espace de respiration de 5m minimum sera gardé entre le corps de ferme et l'opération d'aménagement **OAG -8.** Cet espace pourra être également le support de la gestion hydraulique du site (haies / noues). **OAG-11.**

Les limites parcellaires seront plantées de haies, d'arbres et d'arbustes qui favorisent la biodiversité et s'harmonisent avec le paysage bocager en place **OAG- 10**

Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales sront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet. La réalisation de noues / fossés sera mis en oeuvre en accompagnement de la voirie et en limite des ilôts à corriger. **OAG-11.**



Senlecques

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

Date: 02/08/2018

TINGRY Hameau de Panehem

1 - LOCALISATION

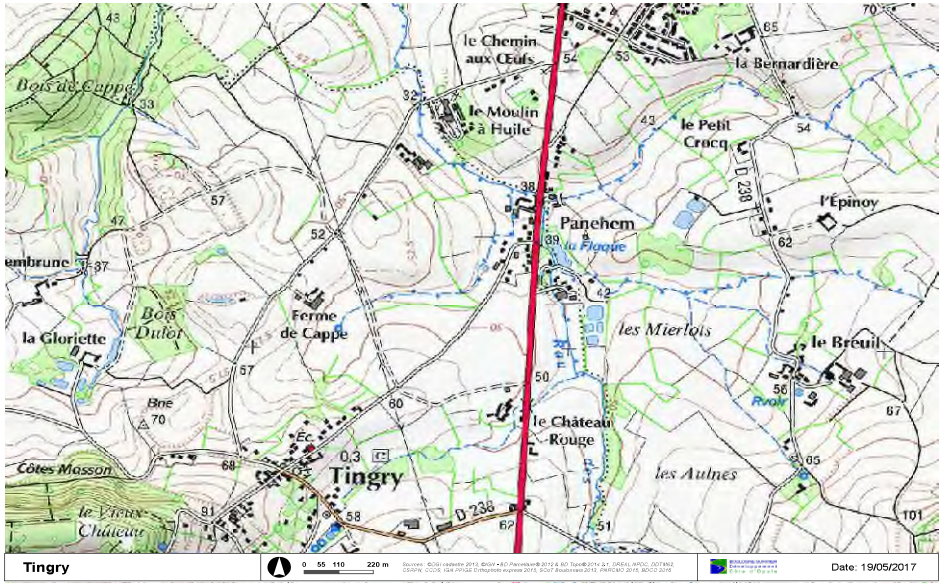
Panehem est fléché au PLUi de la CCDS en hameau de plus de 30 habitants, sur la limite même de Tingry et de Samer. Il bénéficie de la dynamique de développement et d'équipement de Samer.

Situation géographique et paysagère

Le hameau de Panehem situé au Nord du village est en limite Nord de la commune accessible par la route départementale 901 et la rue de Panehem

Situé dans un fond de vallon, à la confluence de plusieurs cours d'eau qui alimentent le Lèdre. Le terrain identifié a des enjeux de préservation de zone humide.

Les deux surfaces destinées à l'urbanisation sont situées de part et d'autre de la rue de Panehem, à l'entrée Sud du hameau.



La parcelle à l'Est est en surplomb par rapport à la route, ce qui la rend visible. Son altimétrie varie entre 49 et 42.5mètres.

La deuxième phase d'urbanisation, le long du cours d'eau, est située à une altimétrie qui varie entre 45 et 40 mètres. La parcelle est en pente légère vers le cours d'eau à l'Ouest.

Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Hameau +30
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0,10 ha
Développement futur	1,10 ha

Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone

Tingry

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'accès aux parcelles pour les véhicules légers se fait par la rue de Panehem. Les accès aux logements seront mutualisés pour limiter le nombre d'entrées-sorties sur la voie. Pour la première phase, deux accès maximums au travers du talus existant seront réalisés. Des ouvertures, de 6m maximum, dans la haie existante pourront être réalisées. Pour la deuxième phase, deux accès maximum seront réalisés. **OAG- 1**

En phase 1, les logements individuels pavillonnaires seront accessibles par une voie de desserte de 5m maximum. Le tracé sur le plan est un principe. **OAG- 2**

Une liaison piétonne faite de matériaux perméables sera aménagée et sécurisée le long de la rue du Panehem en phase 1. La traversée piétonne de la rue de Panehem sera sécurisée et permettra de relier les deux phases. **OAG- 3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'urbanisation de cette entrée de hameau est soumise à différentes contraintes : la loi Barnier de 75m qui s'applique sur l'ancienne route nationale et la zone humide recensée par le bureau d'étude biotope sur la parcelle AD66. De plus, la rue de Panehem doit permettre le passage des engins agricoles.

L'opération d'aménagement proposera différents types d'habitat.

Dans la première phase, les logements individuels pavillonnaires sont localisés à l'Est de la zone à urbaniser. Dans la deuxième phase, les logements individuels pavillonnaires sont situés au Nord du site. **OAG- 4**

Dans la phase 1 et 2, des espaces sont destinés à du logement individuel mitoyen. **OAG- 5**

Un espace, en accroche avec le tissu urbain existant, est destiné aux logements intermédiaires dans la phase 1. **OAG- 6**

Les logements individuels mitoyens respecteront le principe d'implantation du bâti. **OAG- 7**

Les places de stationnement seront gérées de façon groupée sur l'espace public pour les logements collectifs et mitoyens. Des places de stationnement pour les invités seront prévues également dans l'espace public.

Pour le logement pavillonnaire, le stationnement sera géré à la parcelle. **OAG- 8**

Un point d'apport volontaire pour déchets sera mis en place dans la deuxième phase à l'entrée du site. Son intégration dans le paysage sera réalisée par des plantations. **OAG- 9**

2.3 - Environnement et paysage

Panehem offre un point de vue en surplomb sur le hameau.

Des espaces verts seront maintenus dans les opérations d'aménagement comme des espaces de transition avec le milieu naturel. Ils pourront être plantés d'arbres tiges et permettront de gérer les eaux pluviales. **OAG- 10 + OAG-13**

Dans la première phase, l'espace contraint par la loi Barnier en lien avec les logements sera un espace vert collectif.

Dans la deuxième phase, un espace humide le long du cours d'eau sera maintenu et aménagé pour recueillir et tamponner les eaux pluviales de l'opération d'aménagement.

Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales sront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet. La mare existante sera maintenue ainsi que les fossés qui bordent la route de Panehem. **OAG- 11 et OA-12.** Tout comblement ou déviation qui entraverait l'existence et le bon fonctionnement des fossés est interdit.

Des haies mixtes d'essences locales seront plantées en pré-verdissement pour délimiter les espaces d'habitat et accompagnées la liaison douce. **OAG- 14**

Le linéaire de haie existant sera préservé. Des ouvertures de 6m maximum pourront être réalisées pour permettre l'accès aux parcelles. **OAG- 15**

Le préverdissement sera prévu en phase 1 ainsi que sur la partie à l'Est de la rue de Panehem sur la phase 2 identifiée. Le préverdissement est décliné ainsi : Une bande boisée de 10m de large en limite Est sera plantée avant le début des travaux, la plantation d'une bande boisée de 5m de large en limite Sud ainsi que sur le talus qui longe la rue de Panehem permettra d'intégrer la phase 1. La limite Sud entre la phase 1 et la phase 2, à l'Est de la rue de Panehem, sera plantée d'une haie de 2m de large. Les essences choisies seront mixtes et locales issues de la liste de préconisation du Parc Naturel Régional Caps et Marais d' Opale. **OAG- 16**

Des plantations en entrée de hameau seront réalisées en phase 1, pour marquer le seuil et l'entrée du hameau. **OAG- 17**

Légende :

loi barnier : 75m : limite d'urbanisation

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG- 1 : Accès VL aux parcelles

OAG- 2 : Principe de desserte des parcelles

OAG- 3 : liaison piétonne sécurisée qui borde la rue du panehem

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG- 4 : Logements individuels pavillonnaires

OAG- 5 : Logements individuels mitoyens

OAG- 6 : espace destiné aux logements intermédiaires

OAG-7 : Principe d'implantation des constructions

OAG- 8 : places de stationnement groupé sur l'espace public pour les logements collectifs et mitoyens et stationnement invité - gestion à la parcelle pour logement pavillonnaire

OAG- 9 : Point d'apport volontaire pour déchets

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

OAG- 10 : espace vert collectif ou communale

OAG- 11 : Maintien de la mare

OAG- 12 : Maintien des fossés

OAG-13 : Tamponnement des eaux pluviales au sein de l'espace vert

OAG- 14: Plantation de haies mixtes d'essences locales

OAG- 15: Préserver les haies existantes

OAG- 16 : Bande boisée de 10m de large en limite Est et de 5m de large en limite Sud ainsi que sur le talus qui longe la rue de Panehem

OAG- 17: Plantations en entrée de hameau

Tingry

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2011 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

Date: 02/08/2018

VERLINCTHUN

1 - LOCALISATION

La parcelle D365 (700m²) ainsi qu'une partie de la parcelle D363 d'une surface totale de 2.4Ha est fléchée au PLUi de la CCDS comme un site d'extension urbaine. Une surface de 7400m² est ouverte à l'urbanisation dans un premier temps, une deuxième phase de 5000m² est identifiée en zone d'aménagement différé.

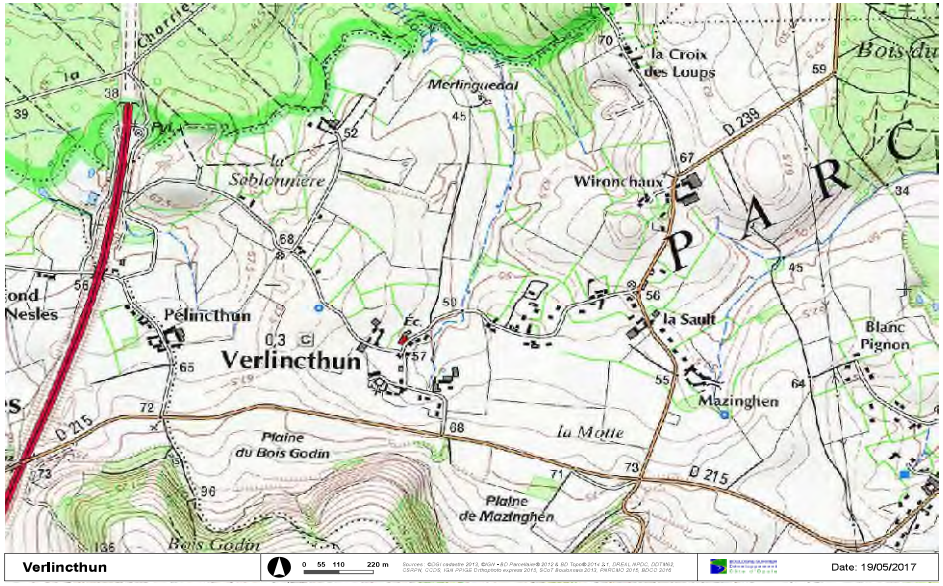
L'orientation d'aménagement projette l'urbanisation sur les deux surfaces pour garder une cohérence d'ensemble.

Situation géographique et paysagère

Le village est situé entre le coteau calcaire et la forêt domaniale d'Hardelot dans les vallons bocagers.

La surface en extension se situe dans le village à 300m de la mairie, le long de la rue de l'école. C'est actuellement une prairie bordée à l'Est par le camping « les prairies de la mer », à l'Ouest par un cours d'eau accompagné de sa ripisylve, au Nord par une haie et au Sud par quelques habitations pavillonnaires.

Le site est à une altimétrie qui varie entre 47.5 et 55 mètres. La parcelle est en pente vers le Nord et vers l'Ouest où les eaux pluviales sont recueillies dans le cours d'eau.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	0,7 ha
Développement futur	0,7 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Verlincthun

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'accès au site aux véhicules légers sera aménagé depuis la rue de l'école en utilisant l'ouverture existante dans la haie. **OAG- 1**

L'emplacement pour l'accès à la phase 2 d'urbanisation sera prévu dans le plan de la phase **1. OAG- 2**

Une liaison piétonne sera aménagée pour relier le centre du village avec les équipements et l'espace public central de l'opération. Elle empruntera l'espace qui borde le cours d'eau et permettra aux habitants de profiter de cette frange naturelle. **OAG-3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

Un point d'apport volontaire des déchets sera aménagé à l'entrée du site. Son intégration dans le paysage sera de qualité. **OAG- 4**

L'opération d'aménagement proposera différents types d'habitat organisé autour d'une placette centrale.

A l'entrée du site, un espace est destiné à du logement individuel mitoyen. **OAG- 6**

Légèrement en contre-bas, un espace est dédié au logement intermédiaire. **OAG- 5** et deux autres espaces à du logement individuel pavillonnaire. **OAG- 7**

L'implantation du bâti favorisera une orientation bioclimatique et permettra la création de jardins privés orientés au Sud.

Un espace public central de type placette sera aménagé et sera structuré par des plantations. Il apportera un cadre de vie de qualité aux habitants. **OAG- 8**

Il proposera des places de stationnement notamment pour les logements intermédiaires.

OAG- 9 et permettra également de tamponner une partie des eaux pluviales. **OAG- 14**

Des places de stationnement seront également aménagées à l'entrée de l'opération dans l'espace public pour les logements mitoyens et pour les invités. **OAG- 9**

Les places de stationnement pour les logements pavillonnaires seront gérées à la parcelle.

2.3 - Environnement et paysage

Le linéaire de haie qui borde la rue l'école et qui encadre l'entrée au site est à préserver, tout comme le linéaire qui forme la limite Nord de la parcelle. **OAG- 10**

Le cours d'eau à l'Ouest du site est accompagné d'une ripisylve qui est à préserver également. Une zone humide a été identifiée dans la largeur de ce cours d'eau ce qui justifie une bande non constructible. **OAG- 11**

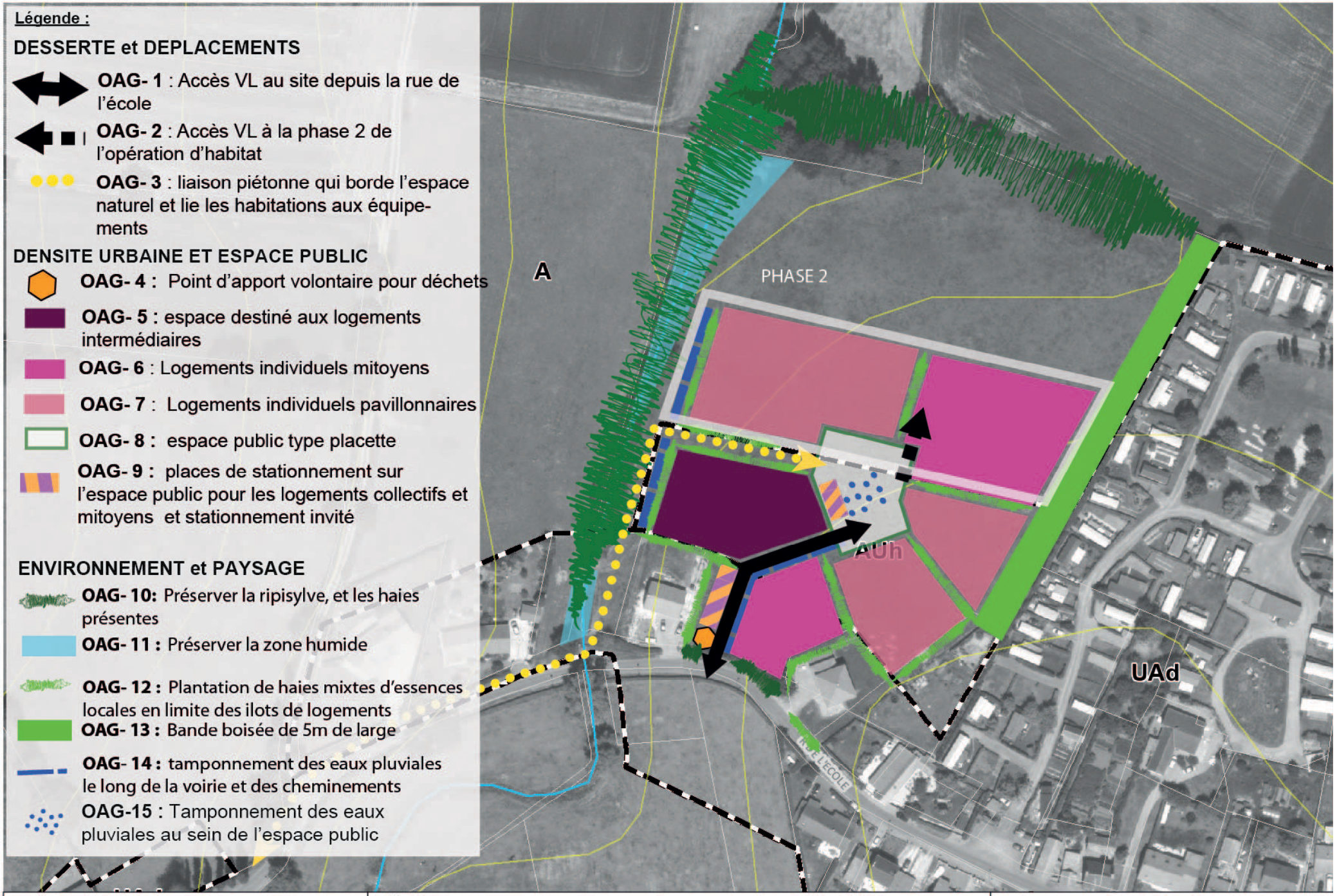
Des linéaires de haies mixtes d'essences locales seront plantés en pré-verdissement de façon à constituer un cadre de vie de qualité avant la construction des habitations. **OAG- 12**

Une bande végétalisée d'une largeur de 5m sera plantée en limite Est de l'opération pour créer un espace tampon entre le camping et les futurs logements. **OAG- 13**

Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet.

Les eaux pluviales seront tamponnées le long de la voirie et en accompagnement de la liaison douce pour permettre l'infiltration de l'eau sur place si la nature du sol le permet ou limiter le débit du rejet au milieu naturel. **OAG- 14**

Les eaux pluviales seront également tamponnées au sein de l'espace public central. **OAG- 15**


Légende :
DESSERTE et DEPLACEMENTS
OAG- 1 : Accès VL au site depuis la rue de l'école
OAG- 2 : Accès VL à la phase 2 de l'opération d'habitat
OAG- 3 : liaison piétonne qui borde l'espace naturel et lie les habitations aux équipements
DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC
OAG- 4 : Point d'apport volontaire pour déchets
OAG- 5 : espace destiné aux logements intermédiaires
OAG- 6 : Logements individuels mitoyens
OAG- 7 : Logements individuels pavillonnaires
OAG- 8 : espace public type placette
OAG- 9 : places de stationnement sur l'espace public pour les logements collectifs et mitoyens et stationnement invité
ENVIRONNEMENT et PAYSAGE
OAG- 10: Préserver la ripisylve, et les haies présentes
OAG- 11 : Préserver la zone humide
OAG- 12 : Plantation de haies mixtes d'essences locales en limite des ilots de logements
OAG- 13 : Bande boisée de 5m de large
OAG- 14 : tamponnement des eaux pluviales le long de la voirie et des cheminements
OAG-15 : Tamponnement des eaux pluviales au sein de l'espace public
A
PHASE 2
AUh
UAd
RUE DE L'ECOLE
Verlincthun
0 5 10 20 m
Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018
Date: 02/08/2018

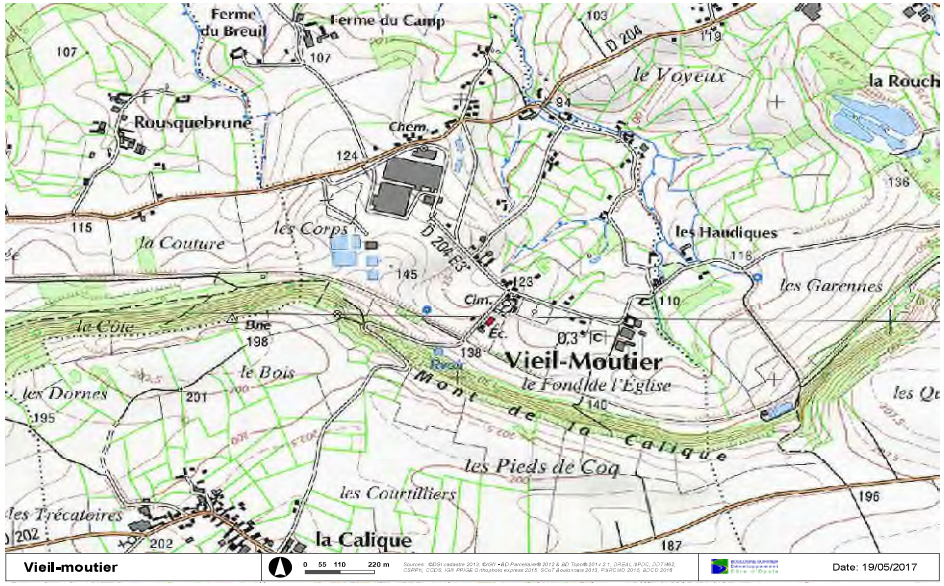
Communauté de Communes de Desvres-Samer

VIEIL MOUTIER

1 - LOCALISATION

Le site à urbaniser est situé en centre de commune. Accessible depuis rue du Centre et la rue de l'Eglise, son développement permettra de renforcer la centralité villageoise. Le programme comporte 2 phases, la phase 1 sur la zone Auh et la phase 2 en ZAD.

Les 2 phases sont élaborées ensemble pour obtenir une cohérence d'ensemble.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	1 ha (dont coulée verte et stationnement)
Développement futur	0,6 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Vieil-moutier

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 03/08/2018

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Tout en tenant compte du schéma d'aménagement global du secteur, l'accès de la 1ère phase d'urbanisation se fera via la rue de l'Eglise.

Une voie de desserte partagée avec les déplacements doux sera créée permettant de relier la rue du centre et la rue de l'église. La largeur de la voie est fixée à 5 mètres maximum permettant une circulation en double sens. **OAG-1**

Des liaisons douces seront aménagées, séparément de la voirie, au sein de la coulée verte, le long de la rue de l'église et en connexion entre la rue de l'église et la coulée verte. Elles proposeront aux habitants un espace de déambulation agréable au cœur du village et permettront de sécuriser leurs déplacements le long de la rue de l'église en connectant le nouveau parking aux équipements (mairie, salles, terrain de sport) et au restaurant. **OAG- 2**

Le carrefour entre la rue de l'église et la rue du centre sera sécurisé par la commune en donnant plus de place au piéton. **OAG- 3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

La densité bâtie s'équilibre sur l'ensemble de l'opération et s'organise en 3 secteurs. **OAG-4**

Trois secteurs sont définis, de part et d'autre de la coulée verte, pour accueillir des logements intermédiaires. La largeur de la coulée verte permet de densifier à ses abords. Les hauteurs seront toutefois limitées au R+1 pour garantir la bonne intégration des nouvelles formes bâties dans le village.

De l'habitat individuel groupé ou mitoyen s'alignera le long de la rue du centre et le long de la rue de l'église. Leur hauteur est limitée au R+ combles aménageables.

En phase 2, quelques lots libres d'habitations individuelles seront réalisés. La hauteur maximale est fixée au rez-de-chaussée + combles aménageables.

Un point d'apport volontaire pour les déchets sera créé pour chaque phase (deux au total). Ils seront intégrés dans l'opération grâce à des plantations. **OAG- 5**

Les constructions respecteront les principes d'implantation et d'alignement indiqués afin de limiter les linéaires bâtis trop long et de maintenir des vues vers l'espace agricole. **OAG- 6**

Un parking paysager communal d'une trentaine de places sera aménagé, permettant ainsi de mutualiser les besoins entre la mairie, le restaurant, l'église et les équipements sportifs. **OAG -7**

En face du parking, un espace public communal sera créé. Il sera aménagé pour les piétons comme un parvis villageois. La rue de l'église sera intégrée au traitement du parvis pour faire ralentir les véhicules et signaler le centre communal. Il sera accolée d'un jardin communal remodelé et paysager. **OAG -8**

Le travail sur l'espace public et les liaisons douces s'applique sur l'OAP cadre de vie définit par la commune.

2.3 - Environnement et paysage

L'opération d'aménagement est structurée autour d'une coulée verte qui prend sa place dans le creux du relief et qui se prolonge vers le parvis et le jardin communal, offrant des vraies continuités piétonnes aux habitants, des espaces de promenade et de loisirs. Cette coulée verte sera dessinée autour de la gestion alternative des eaux pluviales. La commune sera consultée pour la localisation du passage d'eau. **OAG -9**

Les voiries, les liaisons douces et les limites parcellaires seront accompagnées de plantations herbacées, arbustives et arborées de manière à créer une ambiance bocagère. Les limites parcellaires seront plantées d'une haie de 2m de large. **OAG- 10**

Un jardin communal sera remodelé et paysagé par un paysagiste à côté du parvis. Un petit espace vert sera également dessiné en face du restaurant, il sera intégré à la gestion du carrefour. **OAG- 11**

Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales sront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet.

Les eaux pluviales seront gérées de façon alternative sur l'ensemble du projet. Notamment, le long de la voirie et dans la coulée verte **OAG-12**

Légende :

DESSERTE et DEPLACEMENTS

OAG-1: Création voie de desserte partagée. Gabarit 5m.

OAG- 2: Aménagement de liaisons douces au sein de la coulée verte, le long de la rue de l'église et en connexion entre la rue de l'église et la coulée verte

OAG- 3: Sécuriser le carrefour (prise en charge communal)

DENSITE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

OAG - 4: Densité bâtie s'organisant en 3 secteurs:

- logements intermédiaires - R+1 maxi
- habitat individuel mitoyen - R+ combles aménageables
- habitat individuel - type lot libre - hauteur maxi : rez-de-chaussée + combles aménageables

OAG- 5: Intégration paysagère des points d'apport volontaire pour déchets

OAG- 6: Principe d'implantation et alignement des constructions

OAG -7: Aménagement de places de parking pour les logements intermédiaires et d'un espace communal de stationnement perméable, le long de la rue de l'église

OAG -8: Création d'un espace public central

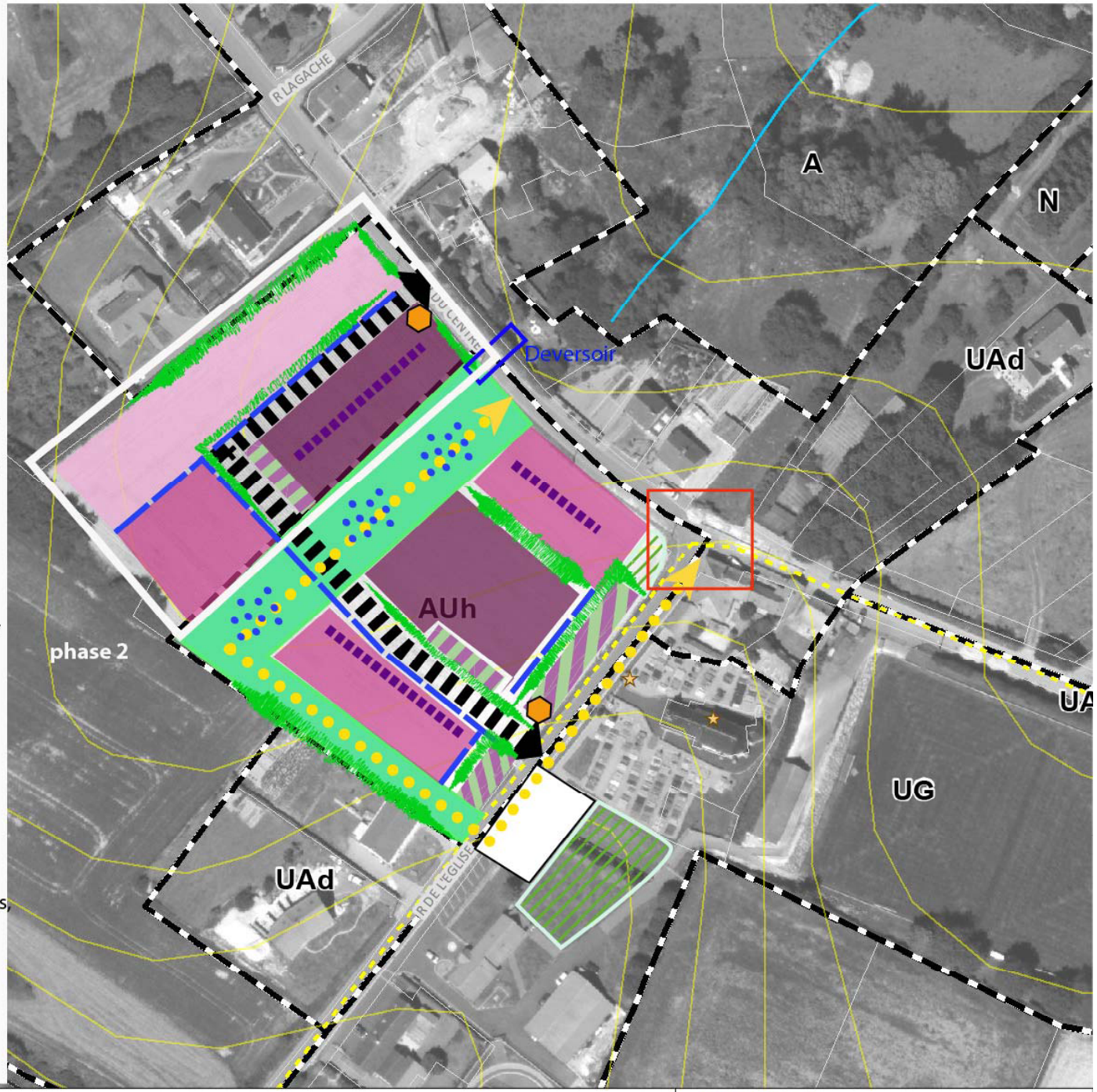
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

OAG -9 : Création d'une coulée verte centrale de 15m de large destinée à la promenade, aux loisirs et à la gestion des eaux pluviales (2 phases de 1600m²chacune)

OAG- 10 : Accompagnement végétalisé des voiries, des liaisons douces et des limites parcellaires

OAG- 11 : création d'un jardin communal derrière la place publique et aménagement paysager du carrefour identifié

OAG-12 : Gestion des eaux pluviales le long de la voirie et mise en scène dans la coulée verte



Vieil-moutier

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2018, ©IGN - BD Parcellaire® 2012 & BD Topo® 2014 2.1, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2018

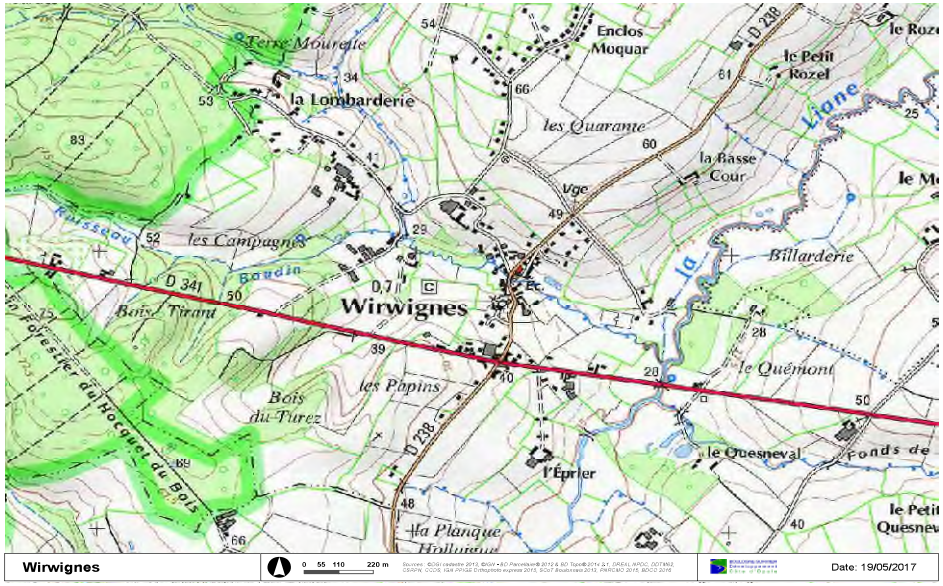
Date: 01/03/2018

WIRWIGNES

1 - LOCALISATION

Le scénario d'aménagement permettra de conforter une urbanisation dans l'épaisseur du centre village à proximité des équipements de la commune.

L'orientation d'aménagement et de programmation habitat s'appuie sur l'étude réalisée en 2012 par les bureaux d'études Ad-Auc et ACWA dans le cadre des études d'Aménagement et de requalification villageoise portée par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.



Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Densité SCOT*	10 à 15 logts / ha
Surface zone	1.09 ha

**** Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone***

Wirwignes

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

La voie d'accès carrossable est mutualisée avec la voie technique d'accès au cimetière.

Afin de réduire au maximum l'impact visuel de la voirie, celle-ci est composée d'une unique chaussée de 4,50m de large, sans trottoir, les liaisons douces étant distinctes et à distance de la circulation voitures. **OAG.1.** La desserte des logements sera assurée par une voirie partagées dont le gabarit sera adapté à la desserte résidentielle (4,5 m de largeur maximum préconisé). **OAG2.** En lien avec l'OAP cadre de vie, il s'agit notamment de traiter de manière sécurisée le carrefour entre la voirie de desserte de la zone de logements et la rue de l'Eglise et de faciliter les traversées piétonnes du centre-bourg. **OAG.4.** Au nord de la parcelle à aménager, un accès vers l'espace agricole sera conservé. **OAG.3.** Le maillage piéton permet de raccrocher ces nouveaux secteurs au centre bourg et aux équipements et donne accès aux espaces de naturels et agricoles de proximité. **OAG.5**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'organisation et les forme des constructions seront réfléchies de manière à s'intégrer dans le tissu villageois et à s'adapter à la pente du terrain progressive vers le sud (jusqu'à 9 % en partie haute). Dans l'objectif de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions, l'implantation des bâtis suivra les orientations suivantes :

- Les constructions seront localisées dans la partie basse du terrain
- L'implantation des bâtiments se fera parallèlement aux courbes de niveaux naturelles du site, pour limiter les terrassements et intégrer au mieux les bâtiments. **OAG.8**
- Les bâtis disposés en longueur sur un axe est-ouest seront organisé en évitant les trop grands linéaires bâtis permettant ainsi de dégager des vues vers le bas du site. **OAG.8**

L'organisation des parcelles permet d'optimiser l'orientation Sud, tant pour les constructions, où les accès se font majoritairement au Nord, que pour les jardins privatifs et l'espace partagé qui prennent place au Sud des habitations, et bénéficient ainsi d'une façade captante la plus large possible sur le jardin.

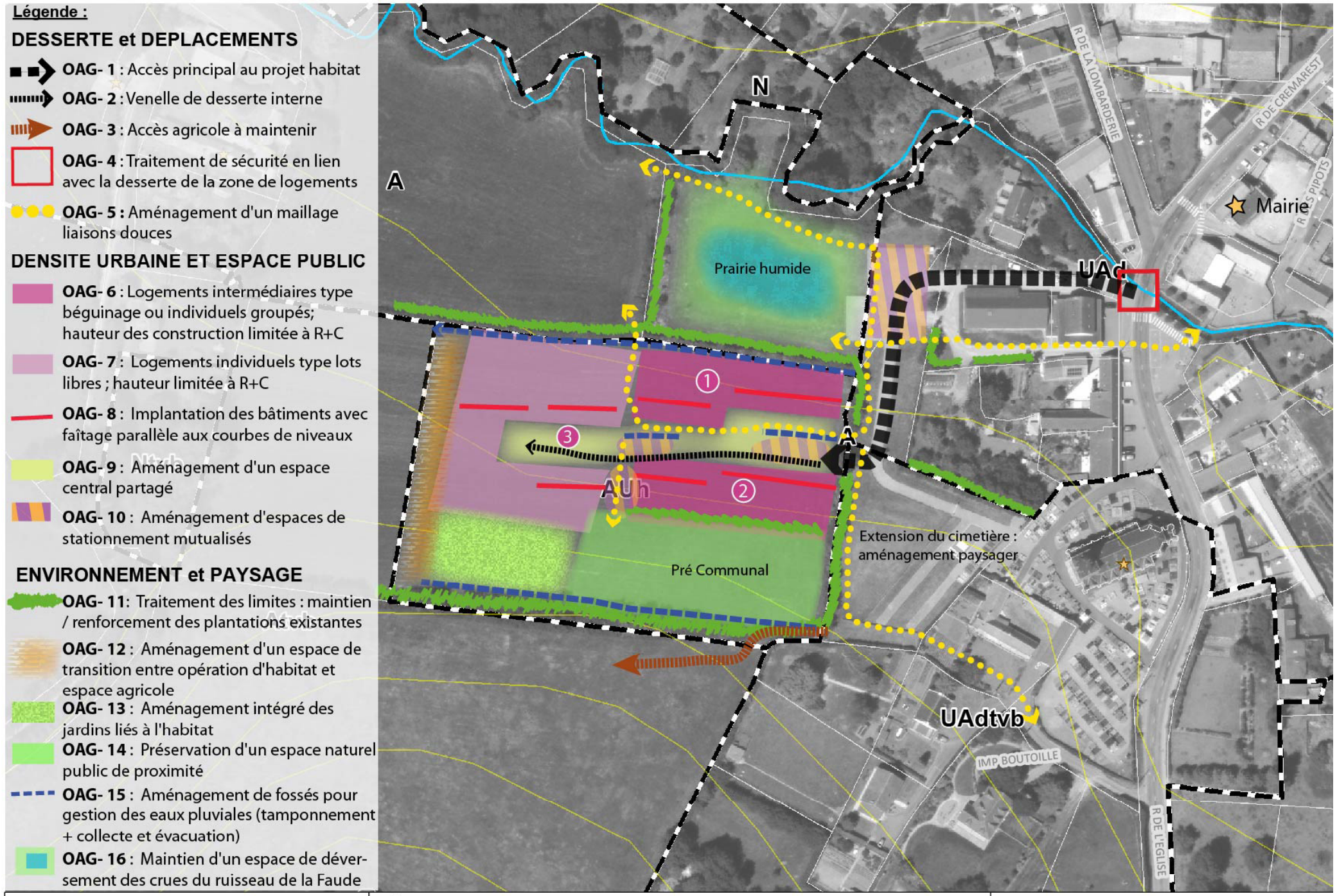
Le projet permettra de développer une mixité de logements avec 3 ensembles :

1. Secteur petit béguinage. **OAG-5**
2. Logements individuels groupés. **OAG.5**
3. Logements individuels type lots libres. **OAG.6**

La hauteur des bâtiments sera limitée au rez-de-chaussée+combles sur l'ensemble de l'opération, dans le respect des gabarits des longères existant sur la Commune, dans la volonté de limiter les impacts visuels des constructions notamment depuis la route principale de Cremarest. **OAG.6+OAG.7.** L'implantation des bâtis permettra de dégager un espace partagé au sein du secteur du nouveau secteur aménagé. Cet espace intègre la voirie de desserte des logements et les parkings mutualisés. **OAG.9.** Les besoins en stationnement devront être obligatoirement pourvus à l'intérieur du site et adaptés à la typologie des logements. Le stationnement sera en partie géré par des parkings mutualisés avec traitement qualitatif des revêtements et intégration paysagère au sein de l'espace public. **OAG.10**

2.3 - Environnement et paysage

Le projet d'aménagement vise à une intégration qualitative des constructions dans le tissu villageois en s'appuyant la structure bocagère existante et en prenant en compte la pente du terrain. Les éléments du patrimoine naturel identifiés seront à maintenir et renforcer dans l'aménagement du site (haies, arbres…). L'aménageur aura à sa charge les plantations en limite des îlots bâtis et en accroche avec les habitations existantes marquant ainsi la limite privé/public avec les jardins privatifs. **OAG.11.** En frange ouest de l'opération d'aménagement (secteur 3). Un traitement qualitatif de la frange paysagère sera à mettre en œuvre notamment par la plantation de haies basses laissant cependant passer le regard vers le paysage alentour. **OAG.12 .** Pour favoriser l'intégration du projet dans le tissu villageois en limiter l'impact visuel, il a été fait le choix de ne pas construire dans la partie la plus au sud de la parcelle (point le plus haut). L'espace de recul entre limite parcellaire et jardins privatifs des logements (secteur 2) permettra de maintenir un espace commun de prairie et de jeux destiné autant aux nouveaux résidents qu'aux villageois. **OAG.14.** Dans le même objectif, un espace non constructif pouvant être à vocation de jardins est maintenu pour le secteur à vocation de logements type lots libres. **OAG.13.** Des dispositifs par techniques alternatives de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet. Des fossés et noues seront aménagés avec des dispositifs, permettant de limiter les apports de terre (fascines, haies...) et favorisant l'infiltration. afin de traiter l'eau de ruissellement par pallier notamment en accompagnement de l'espace public. **OAG.15.** Dans le respect des préconisations du SAGE du Boulonnais, la « prairie du bas » peut être valorisée en étant utilisée partiellement comme bassin de déversement des crues du ruisseau de la Faude. **OAG.16.** C'est également un espace «tampon», permettant d'éloigner les habitations des espaces humides du cours d'eau et de préserver la ripisylve. Dans ce cadre, des terrassements en pente douce sous forme de glacis, depuis le ruisseau jusqu'au coeur de la prairie, peuvent être mis en oeuvre. Ces espaces en creux aux rives fortement adoucies restant parfaitement praticables en période sèche. Sur les espaces de voirie et stationnement, des matériaux drainants seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols.



Wirwignes

0 5 10 20 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - DD Parcellaire© 2010 & DD Topo© 2010, DRCAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019

Date: 04/11/2019

Communauté de Communes de Desvres-Samer
41 rue des Potiers BP41 - 62240 Desvres - France
Tél : 03 21 92 07 20 - Fax : 03 21 92 22 09

Agence d'Urbanisme et de Développement Economique
2bis boulevard Daunou - BP 611 - 62321 BOULOGNE-SUR-MER Cédex
bdco@boulogne-developpement.com
www.boulogne-developpement.com

Orientations d'Aménagement et de Programmation
HABITAT - AMENAGEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal