



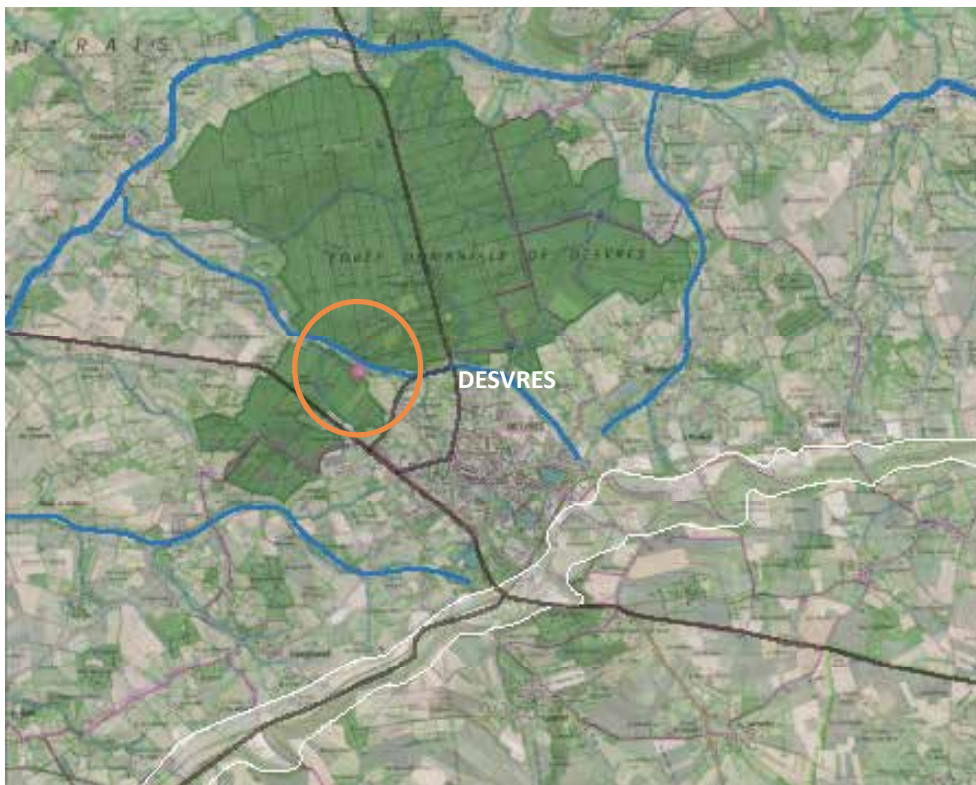
Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation Economique (OAP)

Modification du PLUi approuvé de la CCDS



DESVRES - Moulin aux Draps

1. LOCALISATION



| | |
|--------------------|----------------------|
| Surface STECAL | 11 286m ² |
| Surface parcelle | 6 705m ² |
| Surface à aménager | 2 800m ² |

L'orientation d'Aménagement et de Programmation proposée s'inscrit dans la démarche de Déclaration de Projet prescrite le 13 mars 2020. Elle vise à encadrer le développement de l'équipement hôtelier «Moulin aux Draps» à Desvres.

Le site est accessible depuis la rue de Crémarest qui relie le centre bourg de Desvres à la commune de Crémarest. Il bénéficie d'une situation particulière, dans le vallon de la Léne, affluent de la Liane, en lisière de la forêt domaniale de Desvres.

Le projet d'extension du Moulin aux Draps présente un caractère d'intérêt général avec :

- > La création d'un hébergement scolaire d'environ 200 lits avec restauration, salle d'études et de services.
- > La requalification du Moulin aux Draps en hôtel restaurant touristique de bon standing.
- > Le support de circuits de découverte vers les équipements touristiques Boulonnais et le patrimoine naturels (Forêt, Cuesta....) .

De part sa situation, le projet d'extension a fait l'objet d'une étude paysagère (obligation réglementaire avec les prescriptions du SCOT, de réaliser une étude dans les ourlets de 500m autour des lisières forestières).

Les conclusion de ce travail sont traduites dans les orientations d'aménagements. Elles visent notamment à la prise en compte des contraintes hydrauliques à proximité de la Léne et d'une intégration paysagère des constructions et aménagements.

Le site s'intègre dans un maillage végétal dense et faiblement perceptible depuis l'espace public, en particulier depuis la rue de Crémarest.

Le porteur de projet devra maintenir le caractère paysager qualitatif du Moulin aux Draps.

Le zonage de cette OAP est Ae (STECAL) du fait de sa localisation en extérieur de l'enveloppe urbaine de Desvres.

Le Moulin aux Draps

«Projet de zonage proposé à l'Enquête Publique»



DESUVRES



Sources : ODFI cadastre 2012; IGN - BD Parcelaire® 2018 & BD Topo® 2018; DREAL NPDC; DOTM02; CSAPN; CCDS; IGN PRG® Orthophoto express 2015; SCoT Boulonnais 2013; PNRDMO 2015; BDCO 2019



Date: 21/07/2020



3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

3.1 - Desserte et déplacements

Le site du Moulin aux Draps est accessible depuis la rue de Crémarest. La modification du zonage cadre une extension qui s'appuie et reprend l'accès actuel. **OAG.1**

La desserte du projet doit s'appuyer au maximum sur l'infrastructure existante. L'aire d'accueil existante pourra être requalifiée en tenant compte des besoins du projet (*ex : dépose minute, stationnement bus...*). Les deux espaces seront mutualisés (espace au sol et usage) en vue de minimiser l'artificialisation des sols.

Le Maître d'ouvrage précisera si la nouvelle fréquentation attendue conduira à modifier les accès et le stationnement. Si oui, une reprise de 1 pour 1 en surface végétalisée sera à présenter au dossier d'insertion paysagère. **OAG.2**

Les liaisons douces avec la cour et le moulin seront préservées et seront en lien avec le nouveau bâti à créer. **OAG.3**

3.2 - Densité et espace public

L'aménagement du site et son implantation devront permettre de limiter l'impact environnemental et paysager des constructions dans le paysage.

Le relief existant (environ 7m entre le point haut et bas de la parcelle AC 523), sera pris en compte pour l'implantation du projet. Il s'insérera au maximum avec la pente existante, avec des volumes et hauteurs qui veilleront à limiter l'impact visuel. **OAG - 4**

Les projets futurs devront veiller au maximum au maintien des sols existants et évitera leurs déplacements afin d'équilibrer les déblais/remblais occasionnés sur le terrain. (*Possibilité de construire sur pilotis, terrasses, gestion des terres sur site, construction des matériaux sur place...*).

Afin de garantir l'intégration du projet dans son environnement, le projet s'implantera sur la partie haute du terrain, bénéficiant de l'écran végétal existant en limite Sud-Est et permettant un maintien de la ripisylve au Nord de la Parcelle. Il s'implantera dans la surface préconisée. **OAG - 6**

Le projet tiendra compte des mises à distance en limite parcellaire, afin de qualifier les transitions entre espace bâti et espaces non bâti, avec :

- Un recul réglementaire de 10m à partir du haut de la ripisylve au règlement PLUi et SAGE, et une préconisation à 15m - permettant l'intégration paysagère du bâti et le travail de la limite. (*gestion des talus, relief...*)
- Un recul de 3m des limites parcellaires au règlement du PLUi, et préconisé à 7m de l'espace boisé au Sud pour l'intégration du bâti depuis le point de co-visibilité rue de Crémarest. **OAG - 5 // OAG - 7**

Le bâti à créer devra s'insérer en proposant, via les volumes et les matériaux, des références à l'identité du territoire et aux bâtis existants. (*Volumes simple, matériaux : craies, bois, briques, torchis, terre cuites, grès, pierres de Baincthun...*)

3.3 - Environnement et Paysage

Le maillage de haies existants sera préservé et renforcé par des plantations d'essences locales préconisées par le PNRCMO, essences figurant en page 129 du règlement du PLUi, en s'appuyant sur les points de co-visibilité du projet et les ouvertures visuelles vers la forêt de Desvres. **OAG - 8**

Tout projet veillera à minimiser son impact depuis le seul de point de co-visibilité (route de Crémarest). Les transitions entre les constructions et les limites naturels, seront qualifiées via un traitement végétal (*bande enherbée, plantation basse...*).

Tout projet tiendra compte de la distance d'implantation, en vue de préserver la ripisylve et ses abords. **OAG - 9**

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales seront mis en place dans le projet et dimensionnés en fonction des besoins définis par l'étude hydraulique et le règlement du PLUi et du PPRI approuvé, en tenant compte des conditions initiales du site (capacités d'infiltration, ruissellement, débit...). Les eaux pluviales seront gérées de façon à limiter l'impact sur le site et en privilégiant l'intégration paysagère et écologique (*recupération des eaux via la toiture, toitures végétalisées, bassin paysagers en points bas...*) **OAG -10**

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les matériaux des cheminements, et la gestion des abords du projet (*chemins enherbés, gestion et entretien différencié, ponton bois, pilotis...*) seront adaptés et précisément détaillés.

Tout projet sera adapté au site et prendra en compte les caractéristiques paysagères et environnementales du Vallon (massifs forestiers, cours d'eau). Il participera à renforcer les caractéristiques écologiques du Vallon, avec la création d'une frange paysagère en limite Est de la parcelle. **OAG - 11**

