



Projet d'aménagement durable et d'habitat résidentiel de Baincthun

« Les Pâturelles »

Notice de présentation - mai 2016

Procédure de ZAC

Dans un contexte réglementaire de plus en plus strict, qui vise à éviter l'étalement des constructions, à préserver les espaces agricoles, les espaces naturels, la commune de Baincthun a fait le choix de confier à la Communauté d'agglomération du Boulonnais la relance des procédures pour aboutir à la réalisation d'un programme d'aménagement durable et d'habitat résidentiel sur le secteur dit « les Pâturelles », à proximité immédiate du cœur du village. Celui-ci prévoit une centaine de logements dont la réalisation effective devrait s'étaler sur une dizaine d'année.

LES OBJECTIFS

- Penser en cohérence l'ensemble des projets du territoire communal afin d'aboutir à un développement harmonieux : requalification de l'école et pôle Éducation-loisirs, aménagements de la route départementale, création du pôle commercial sur la place, crèche... et ce programme d'habitat.
- Urbaniser pour épaissir le cœur de village en tenant compte des contraintes naturelles, du paysage et du caractère de Baincthun.
- Établir des liaisons piétonnes entre les différents secteurs du bourg et les futures zones d'urbanisation, en évitant d'avoir des zones d'habitat en impasse.
- Permettre aux habitants de la commune d'y rester (populations jeunes, personnes âgées...)
- Accueillir de nouveaux habitants en développant la mixité sociale, intergénérationnelle.
- Intégrer la problématique des inondations dans la démarche et améliorer la situation.

LES ENJEUX

- Rompre avec le développement linéaire de l'urbanisation qui génère des surcoûts pour la collectivité, dénature le caractère des villages.
- Prendre en compte les impacts des voies publiques dans le fonctionnement villageois : nuisances et potentiels.
- Redéfinir l'offre de logements en intégrant les objectifs du Programme Local d'Habitat (PLH) de la CAB.
- Préserver le patrimoine bocager et agricole de la commune.

Les éléments généraux du projet d'aménagement durable et d'habitat résidentiel

> **En matière d'habitat :**

- répondre aux besoins communaux et intercommunaux définis dans le Programme Local de l'Habitat de la CAB
- répondre à la mixité sociale en offrant une diversité de logements tant dans le statut de l'occupation du logement (accession privée, locatif social, accession sociale, lots libres de constructeur), que dans la typologie (intermédiaires, individuels groupés, individuels isolés ou jumelés).

> **En matière d'équipements :**

- prévoir les équipements afin d'assurer le bon fonctionnement du site à aménager mais également sa connexion avec l'urbanisation existante et notamment la place du village et ses commerces. Il s'agit notamment des équipements d'infrastructure tels que les voies de circulation et les réseaux eau-gaz-électricité, télécommunications.
- atteindre des objectifs en terme d'économie des énergies.
- permettre les déplacements (déplacements automobiles, liaisons douces), l'accessibilité aux différents lieux du village, l'adaptation aux personnes à mobilité réduite.

> **En matière d'aménagement :**

- respecter les lignes de forces naturelles selon 3 principes :
 - prendre en compte les formes du relief du site quant au choix de l'implantation des bâtis et au découpage des terrains
 - prolongement de la trame bocagère présente à l'ouest à travers le site
 - préserver la visibilité sur les parcelles agricoles
- assurer l'intégration avec le village :
 - favoriser les liaisons entre le projet et le centre du village : lien avec la place du village, les commerces, avec le Pôle Éducation Loisirs...
 - favoriser les liaisons douces qui doivent irriguer l'ensemble du site
 - développer un espace nature-convivialité

> En matière économique :

- assurer la connexion du futur quartier résidentiel avec les activités commerciales du centre village qui se renforcent.

> En matière environnementale

- valoriser les ressources naturelles :

- gestion de l'énergie : étudier minutieusement la configuration actuelle des lieux pour optimiser des solutions d'économie des énergies.

- gestion de l'eau : tenir compte des aléas hydrauliques existants sur le territoire communal et sur l'ensemble des bassins versants et prévoir les équipements nécessaires à la gestion des eaux sur site. S'entourer des acteurs compétents et s'appuyer sur une étude spécifique à Baincthun lancée à la rentrée 2016.

- économie du sol : concentrer l'effort d'urbanisation au niveau du centre-village permet de limiter l'étalement urbain dans les hameaux et le mitage des espaces naturels

- assurer une bonne intégration paysagère : le paysage naturel sur le site se compose d'une alliance multiple entre cultures et bocage, labourage et pâturage, espaces ouverts et espaces semi-fermés. Il est nécessaire de définir des principes de paysagement en accordant une place importante à la reconstitution du bocage sur l'ensemble du site.

La procédure pour élaborer le programme d'aménagement durable et d'habitat résidentiel

La procédure mise en œuvre est celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Son financement est réalisée par la Communauté d'agglomération du Boulonnais, maître d'œuvre, qui confie son déroulement à la Société Publique Locale Aménagement du Territoire Boulonnais, entourée d'un groupement d'entreprises.

Cette procédure est :

- à l'initiative et de compétence publique .
- une opération par laquelle la collectivité réalise (ou fait réaliser) l'aménagement et l'équipement de terrains.

La Zone d'Aménagement Concerté consiste à :

- réaliser des constructions et des équipement d'infrastructure (nouvelles voies de desserte, réseaux...)
- réaliser des équipements de superstructure : équipements publics ...

Deux grandes étapes :

1) Phase de création de la ZAC : permet par rapport au programme prévisionnel de constructions et les grands enjeux d'aménagement de vérifier l'opportunité de réalisation de l'opération et d'appréhender les effets induits.

- Composition du dossier de Création :
 - rapport de présentation
 - plan de situation
 - plan de périmètre ZAC
 - étude d'impact

2) Phase de réalisation de la ZAC : précise la nature du projet et les modalités de réalisation.

- Composition du dossier de Réalisation :
 - programme global de construction à réaliser dans la zone
 - programme des équipements publics à réaliser dans la zone
 - modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps
 - complément éventuels à l'étude d'impact

Pourquoi un portage par la Communauté d'agglomération du Boulonnais ?

La Communauté d'agglomération du Boulonnais enregistre une baisse de la population. L'effort de construction est important à l'échelle de la CAB, mais il n'en demeure pas moins que celui-ci n'arrive pas à absorber la diminution du nombre d'habitants par ménage.

La CAB s'engage donc sur des espaces judicieusement choisis à réaliser des opérations avec plusieurs objectifs indispensables :

- favoriser la production de logements sur le territoire de la communauté par des opérations comprenant un minimum de logements
- mettre en œuvre la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat en incluant un minimum de 33 % de logements locatifs sociaux dans le programme
- favoriser la création de quartiers durables.

Ces objectifs sont poursuivis dans le programme d'aménagement durable et d'habitat résidentiel de Baincthun.

La concertation

La concertation avec la population fait partie de la démarche. En application de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, il appartient au Conseil Communautaire de définir les modalités de la concertation permettant d'associer la population, les associations locales ainsi que les représentants de la profession agricole pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Les moyens d'informer.

Un dossier rassemblant les pièces nécessaires à la compréhension du public est mis à sa disposition au siège de la Communauté d'agglomération du Boulonnais et en Mairie de Baincthun aux heures habituelles d'ouverture de ces 2 collectivités. Il est complété au fur et à mesure de l'avancement des études. Afin de recueillir l'avis du public, un registre est joint à ces dossiers.

-Des réunions publiques sont organisées.

Plusieurs se sont tenues à Baincthun depuis la reprise des études mi 2015 :

- le 7 décembre 2015 avec les riverains du périmètre du projet
- le 15 décembre 2015 sous forme de trois ateliers participatifs (aspect extérieur des constructions, le maintien des jeunes et des personnes âgées sur la commune, la qualité des espaces publics).

- le 2 avril 2016 : visite d'un quartier récent à proximité de Baincthun
 - le 4 avril 2016 : suite à la visite du 2 avril, atelier participatif à propos des formes architecturales
 - le 10 mai 2016 : réunion publique à propos de la gestion des eaux de pluie
- Une exposition est également programmée dans le cadre du dispositif de concertation.

Le projet d'aménagement durable et d'habitat résidentiel - mai 2016

- le projet porte sur 7 ha 45 (contre 11 ha 22 précédemment),
- il prévoit entre 95 et 105 de logements (contre plus de 150 précédemment),
- il préserve un espace naturel d'1,2 ha environ.

La typologie de logements envisagée est la suivante :

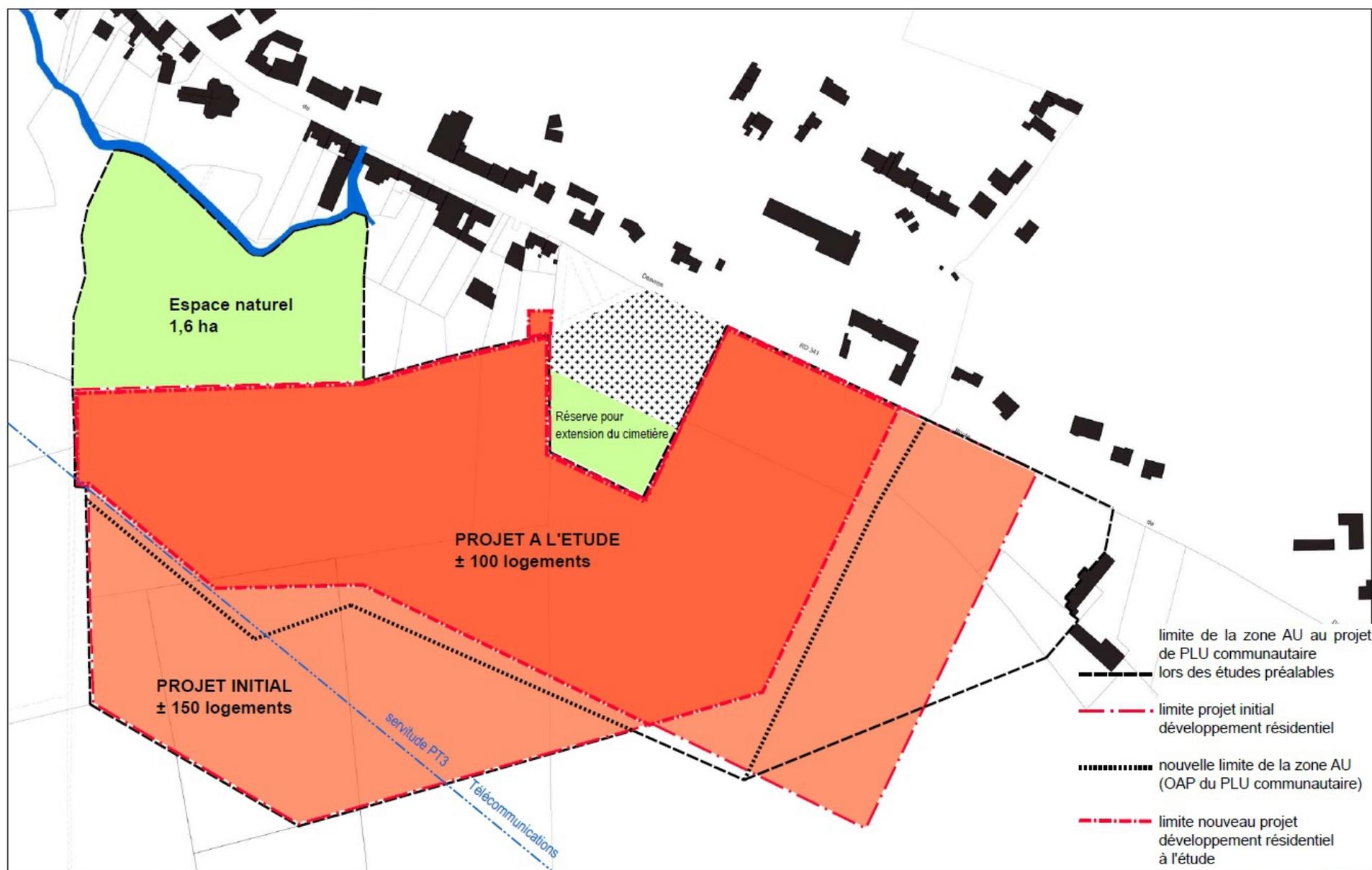
- individuels isolés (ou petit mitoyenneté) : 32/35
- individuels groupés : 43/48
- habitat intermédiaire* : 20

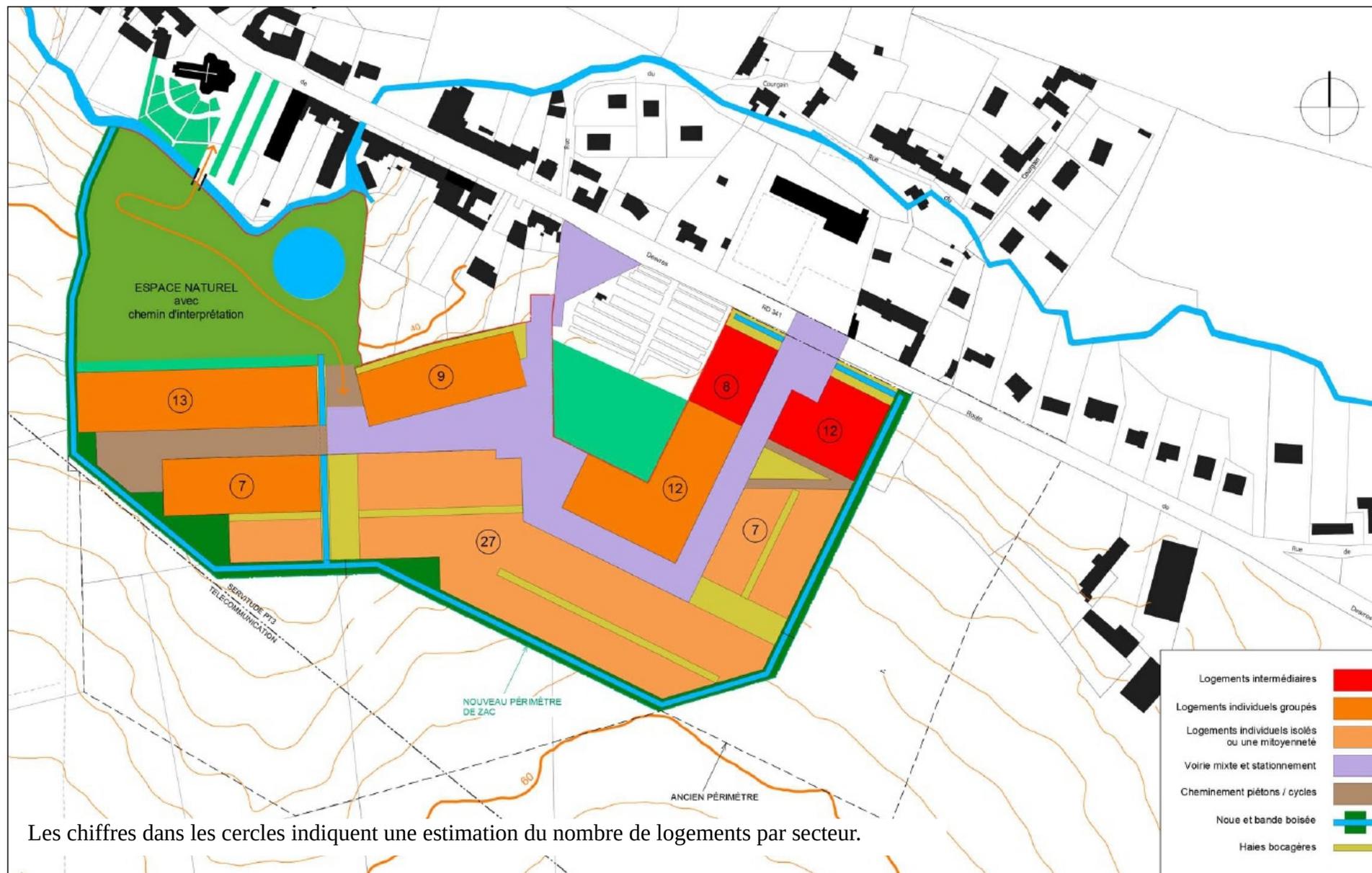
La Communauté d'agglomération du Boulonnais fixe le seuil de 33 % de logements aidés.

Il est à noter que parmi les logements prévus, est envisagé la réalisation d'une résidence pour seniors ou d'un béguinage, ce qui explique les variations potentielles du nombre de logements.

** L'habitat intermédiaire est à mi-chemin entre la maison individuelle et le petit immeuble collectif. Il consiste généralement :*

- à superposer les logements en restant sur des hauteurs modestes,
- à permettre un accès individualisé à son propre logement,
- à mettre à disposition des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement





Les chiffres dans les cercles indiquent une estimation du nombre de logements par secteur.

La partie « espace naturel » dont la vocation première est d'accueillir les ouvrages nécessaires pour la gestion des eaux pluviales devrait connaître une réduction par rapport au schéma général (pages précédentes) afin de maintenir une activité agricole et préserver certaines espèces végétales.

Cet espace accueillera un cheminement piéton permettant aux futurs habitants du programme résidentiel de rejoindre facilement, et agréablement, la place de Bainchtun sur laquelle se trouve une boulangerie et où un pôle commercial sortira prochainement de terre. D'autres fonctions seront également étudiées en complément sur cet espace.



En vert hachurée : zone dont la vocation agricole sera conservée