

## Etude d'impact - ZAC Projet d'aménagement durable et d'habitat résidentiel des Pâturables à Baincthun

### Avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale

Aout 2016

*Ce projet fait suite à une longue réflexion menée sur la base d'une étude paysagère menée en amont sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat mixte du Parc. Les techniciens du Parc ont ainsi accompagné puis ont été associés à son élaboration.*

#### Choix du site et périmètre

Le site est une zone de pâtures et de cultures, en densification d'un village-rue. La commune, offrant un accès rapide au cœur de l'agglomération, dispose d'équipements et de services de proximité, ainsi que d'une ligne de bus vers le centre de l'agglomération.

Le périmètre a par ailleurs été réduit afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.

Le projet a pour objectif de conserver une trame bocagère importante, et préserve la zone la plus proche du ruisseau. Le site qui sera construit ne présente pas d'espèces patrimoniales notables.

Le Syndicat Mixte du Parc naturel régional est donc favorable à l'urbanisation de ce site pour un projet d'habitat dense et durable.

#### Remarques générales sur l'intégration du projet dans le paysage

Situé à une altitude d'environ 50 mètres, le site, en légère pente, est visible depuis les axes et points de vue. La pâture la plus abrupte et la plus proche du ruisseau est préservée en espace vert, la ripisylve est donc préservée.

En complément des haies du pourtour préservées, il est prévu la plantation de haies conséquentes formant un maillage d'arbres et arbustes d'essences locales. **Ces plantations sont à réaliser en préverdissement**, conformément aux préconisations du Parc naturel régional.

Un espace vert de respiration prolongeant l'espace naturel crée une liaison vers l'espace agricole (logique de trame verte et bleue) : il joue ainsi à la fois un rôle écologique et paysager.

Le maillage bocager créé, ainsi que l'implantation des collectifs en bas de pente, contribue à limiter l'impact paysager du projet. Une vigilance est néanmoins à apporter pour réduire l'impact visuel des maisons individuelles sur les hauteurs, par une harmonie d'ensemble, une intégration par le végétal et des hauteurs de construction limitées (toitures végétalisées...).

## Remarques plus précises et thématiques

### 1. Organisation des voies de circulation

Les voiries sont hiérarchisées et 3 liaisons douces sont prévues, incitant aux déplacements doux.

De nombreuses mini-voies en impasses demeurent. Afin de limiter l'usage et la place de la voiture dans le projet, de réduire les coupures des bandes bocagères (haies libres), et dans un esprit d'écoquartier, **le regroupement des places de stationnement, prolongé par des liaisons douces, est à privilégier**, notamment en second rang.

Le stationnement vélo pour l'espace public reste à identifier.

**L'ensemble de la zone gagnera à être aménagé en zone 30 pour les rues principales et les voiries partagées.**

### 2. Découpage parcellaire et programmation

Le projet, à vocation intercommunale, répond aux besoins et objectifs de mixité sociale identifiés dans les documents d'urbanisme.

La densité brute proposée, d'approximativement 17 logements/ha, respecte les prescriptions du SCOT mais reste faible au regard :

- des préconisations, en terme de densité, faite par la charte du Parc naturel régional pour cette commune (30 lgt/ha) et visant à limiter l'artificialisation des sols à l'échelle du territoire du Parc et à favoriser une efficacité énergétique (le logement groupé et compact offrant de meilleures performances).
- de la vocation intercommunale et durable affichée pour ce projet et de la densité constatée pour assurer une efficience des services de proximité, commerces et transports en commun (40 lgt/ha). L'étude met en évidence le besoin d'augmenter la part d'utilisateurs de transports en commun sur Baincthun, en favorisant l'accès aux transports collectifs et en les développant.

Il est à noter que le nombre de logements initialement prévu sur ce site était supérieur, et que la densité des autres scénarios variait de 18,5 à 22 lgts/ha.

**Il en ressort le besoin d'augmenter la densité brute.**

Si la réflexion sur la meilleure implantation possible est amorcée, afin de proposer des alignements sur rues et des implantations bioclimatiques, **un travail reste à mener sur les ombres portées des bâtiments**, et ceci au vu de la pente et de l'orientation générale du site.

En France mais également dans le Boulonnais, l'habitat groupé participatif se développe, avec des avantages écologiques, économiques et sociaux. C'est désormais un critère d'obtention du label écoquartier. Il conviendrait de **laisser la possibilité de réalisation d'habitat groupé participatif sur un ou plusieurs îlots** de l'opération. Le Syndicat Mixte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale peut accompagner les acteurs du projet dans la sensibilisation des habitants à ce type d'habitat.

### 3. Traitement des limites et de l'espace public

La place de l'arbre et des haies est intéressante dans le projet, avec la création d'un maillage bocager, d'un espace naturel public et d'un espace vert tampon (verger...). **Cependant la largeur des bandes bocagères à 3 strates et de celle des bandes transversales de haies basses et de petits arbres se doivent d'être précisées :**

- autour du projet, avec la création à minima de 10 m de bande bocagère avec une haie d'au moins 4 m à 3 strates et un fossé,
- à l'intérieur du projet, avec la création à minima 4 m pour les bandes bocagères et 1 m pour les bandes transversales.

**Les plantations de haies sont à réaliser en préverdissement.** Il convient également de limiter au maximum les coupures dans les haies, afin qu'elles puissent jouer un rôle de trame écologique.

Pour les petites haies donnant sur les espaces publics les plus fréquentés (aire de jeu envisagée près de l'école), il peut être intéressant d'**éviter les arbustes à baies toxiques** (ex : fusain, troène, viorne, bourdaine). Une communication sur l'opération « plantons le décor » et le guide bocage pourra être également menée auprès des acquéreurs.

**Il faudra veiller à préserver le caractère naturel et bocager de la zone d'espace naturel public** près du ruisseau (cf. aménagements proposés par le Syndicat mixte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale pour les « coins nature »). L'aménagement de l'accès aux bassins pour les véhicules d'entretien sera notamment le moins impactant possible : faible largeur, bande roulante limitant l'imperméabilisation, localisation à distance des haies et du ruisseau.

D'autre part, l'intégration des récupérateurs d'eau de pluie (citernes) par des aménagements spécifiques (plantations et utilisation de matériaux naturels) et coffrets techniques sera à prévoir.

**De même l'insertion des points d'apport volontaire et leur intégration paysagère par du bois et/ou du végétal d'essences locales (plantes grimpantes, arbustes) reste à prévoir.**

**Enfin les haies monospécifiques de résineux (et en particulier les thuyas), conifères, lauriers palmes, sont à interdire.**

### 4. Architecture

La forme d'habitat groupé privilégiée facilitera les performances énergétiques des constructions et leur insertion paysagère. **Une vigilance particulière sera à apporter concernant l'insertion des maisons individuelles isolées** en lots libres (situées le plus en hauteur donc les plus visibles) par une harmonie d'ensemble, une intégration par le végétal, et des hauteurs de construction limitées (toitures végétalisées...).

**Un architecte conseil sera à mettre à disposition** pour les acquéreurs.

Le Syndicat Mixte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale préconise l'insertion de bois dans la construction et d'énergies renouvelables dans le projet (chaudière bois, panneaux solaires...), et encourage la construction de toitures végétalisées.

Le collectif, en entrée nord-est, est favorable à un chauffage collectif : les techniciens du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale se tiennent à la disposition des acteurs pour les accompagner dans la réalisation d'une chaudière collective au bois.

Le Syndicat Mixte du Parc naturel régional propose la construction de car-port (en bois...) plutôt que de garage, et la prise en compte d'une surface de stockage (buanderie...) en remplacement dans les projets de maison individuelle.

## 5. Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées par des noues et bassins à pentes douces et aux essences adaptées. L'infiltration des sols étant faible, l'étude indique que l'objectif de « zéro rejet » prescrit en OAP du PLUi (et avec laquelle le projet s'efforce d'être compatible au maximum) ne peut être atteint.

L'emploi de citernes de récupération d'eaux de toiture reste incitatif. Compte tenu de la sensibilité des zones en aval, **il convient de rendre l'emploi de citernes de récupération d'eaux pluviales obligatoires, au moins pour une part significative du projet.** Les habitants pourront être accompagnés pour réaliser des achats groupés. **Les toitures végétalisées sont à encourager : elles peuvent être rendues obligatoires pour une partie des logements groupés** (individuels, intermédiaire ou collectif).

**L'imperméabilisation des lots libres sera également à limiter au maximum**, par exemple en prescrivant une surface imperméabilisée maximale d'accès et stationnements par parcelle.

## 6. Ramassage des déchets & gestion du chantier

Il est indiqué une collecte des déchets ménagers au porte à porte. Afin de réduire l'emprise des voiries et le trajet des véhicules de collecte, **des points d'apport volontaire des déchets sont à prévoir.** Le compostage est également à encourager.

Il est prévu une gestion propre du chantier, ce qui est à souligner.

### En conclusion,

**Le Syndicat Mixte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale souligne la réflexion commune menée en amont de ce projet et souligne l'intérêt de mettre à disposition un architecte conseil pour les acquéreurs.**

**Il émet un avis favorable au présent projet, avec les réserves suivantes :**

- **augmenter la densité brute d'habitat à 25 lgts / ha,**
- **préserver le caractère naturel et bocager de la zone d'espace naturel public (1,1 ha) et réaliser un maximum de plantations en préverdissement, en prévoyant une largeur suffisante de plantation pour les haies constitutives du maillage bocager,**
- **étudier finement l'implantation des bâtiments afin de réduire au maximum les ombres portées en apportant une vigilance pour les maisons individuelles sur les hauteurs et en vue de favoriser une bonne intégration paysagère,**

- limiter les mini-voiries en impasse au profit de stationnements groupés et de liaisons douces, afin de réduire l'impact de la voiture et les coupures du maillage bocager,
- renforcer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en rendant obligatoire une part des citernes de récupération d'eaux pluviales et/ou de toitures végétalisées et en limitant fortement l'imperméabilisation des lots libres hors construction principale.

D'autre part, il préconise la prise en compte et l'intégration des autres remarques émises en gras dans ce présent avis.

Les techniciens du Syndicat Mixte du Parc naturel régional restent à la disposition des élus et aménageurs pour conseiller et poursuivre la réflexion d'ensemble sur cette zone : plantations, choix énergétiques, aménagements des espaces, choix architecturaux...

