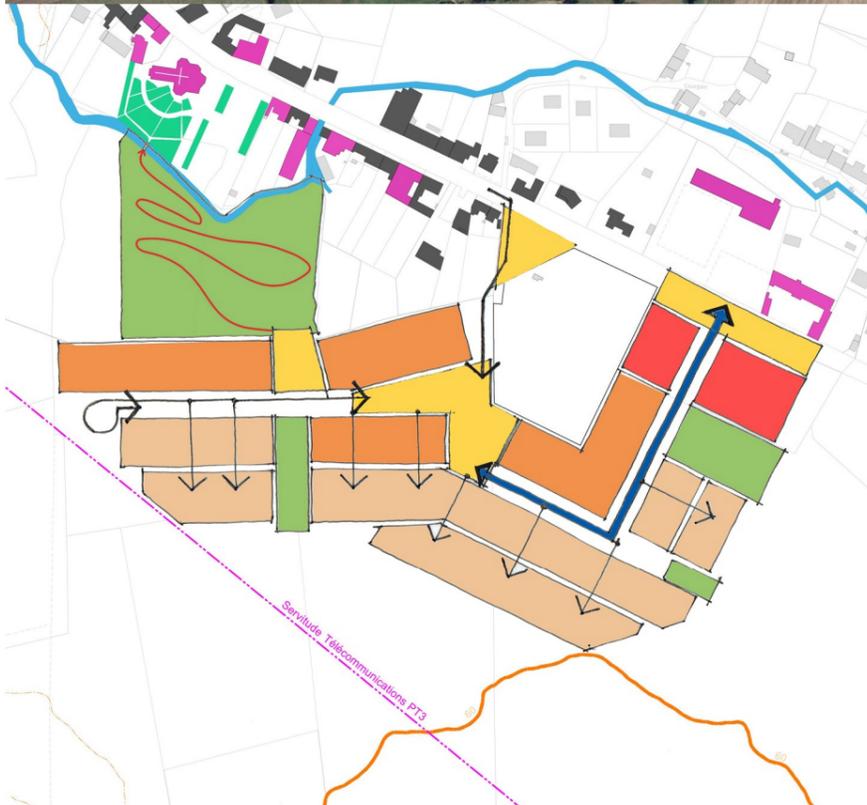


ZAC communautaire à vocation d'habitat
des Pâturelles à BAINCTHUN
Projet d'aménagement durable
et d'habitat résidentiel

DOSSIER DE CRÉATION

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION
2. PLAN DE SITUATION
3. PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE



spl A T B



atelier d'architecture et d'urbanisme



Janvier 2017

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1. OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OPÉRATION

2. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

2.1 Etat initial du site et des abords

2.2 Données réglementaires d'urbanisme

3. PROGRAMME D'ENSEMBLE DE LA ZAC

3.1 Logements

3.3 Equipements

4. PARTI D'AMENAGEMENT

4.1 Implantation du programme dans le site

4.2 Circulation et fonctionnement général

- accès
- stationnement
- modes doux
- transports en commun

4.3 Prise en compte de l'environnement dans le parti architectural et paysager

1. OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OPÉRATION

Par délibération du 27 Juin 2011, la Communauté d'Agglomération du Boulonnais a décidé :

- de lancer une procédure de création d'une ZAC communautaire à vocation d'habitat sur un site proposé par la commune de Baincthun,
- d'approuver les modalités d'organisation de la concertation pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Cette décision faisait suite aux réflexions menées dans le cadre :

- d'une part, d'une étude de "requalification villageoise". Réalisée sous la maîtrise ouvrage du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, cette étude avait notamment pour objet de repérer les nouveaux secteurs urbanisables sur le territoire de la commune et de proposer des principes d'aménagement de ces sites dans un souci de préservation de la qualité des paysages en même temps que d'utilisation raisonnée des terres à ouvrir à l'urbanisation ;
- d'autre part, de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Baincthun, appelé à être intégré dans le PLU intercommunal de la Communauté d'Agglomération.

Ces diverses réflexions ont permis de dégager les enjeux fondamentaux d'une politique d'aménagement et d'urbanisme sur la commune pour les 20 prochaines années. En particulier, un scénario d'extension villageoise a été retenu qui a posé comme enjeux principaux :

- **limiter le phénomène d'étalement urbain**, c'est à dire :
 - rompre avec le développement linéaire de l'urbanisation observé sur le territoire communal, et ainsi privilégier un développement urbain par "épaississement" du centre du bourg, plutôt que par extensions successives aux extrémités de l'aire agglomérée,
 - rechercher une densité moyenne de 16 logements / hectare au minimum, conformément aux dispositions de la délibération n°15 du Conseil de Communauté du 22 octobre 2009 ;
- **prendre en compte les impacts du réseau viaire** dans le fonctionnement villageois : nuisances et potentiels ;
- **préserver le patrimoine environnemental**, notamment bocager et agricole ;
- redéfinir l'offre de logements sur la base d'un **programme d'habitat communal en intégrant les objectifs du Plan Local d'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Boulonnaise**. Sur le territoire de Baincthun, il s'agit en particulier de permettre aux habitants de la commune d'y rester (populations jeunes, personnes âgées...), en même temps que d'accueillir de nouveaux habitants en développant la mixité sociale et intergénérationnelle.

Sur ces bases et à partir de ces objectifs, la Communauté d'Agglomération a arrêté le principe d'un **programme** :

- d'une **centaine de logements**,
- avec un **minimum de 33% bénéficiant d'un financement aidé**,
- en préservant un **espace naturel d'une superficie d'un hectare environ, qui accueillera une liaison douce permettant une relation aisée entre nouveau programme de logements et centre du bourg**, offrant ainsi une possibilité de déplacement alternative à l'automobile.

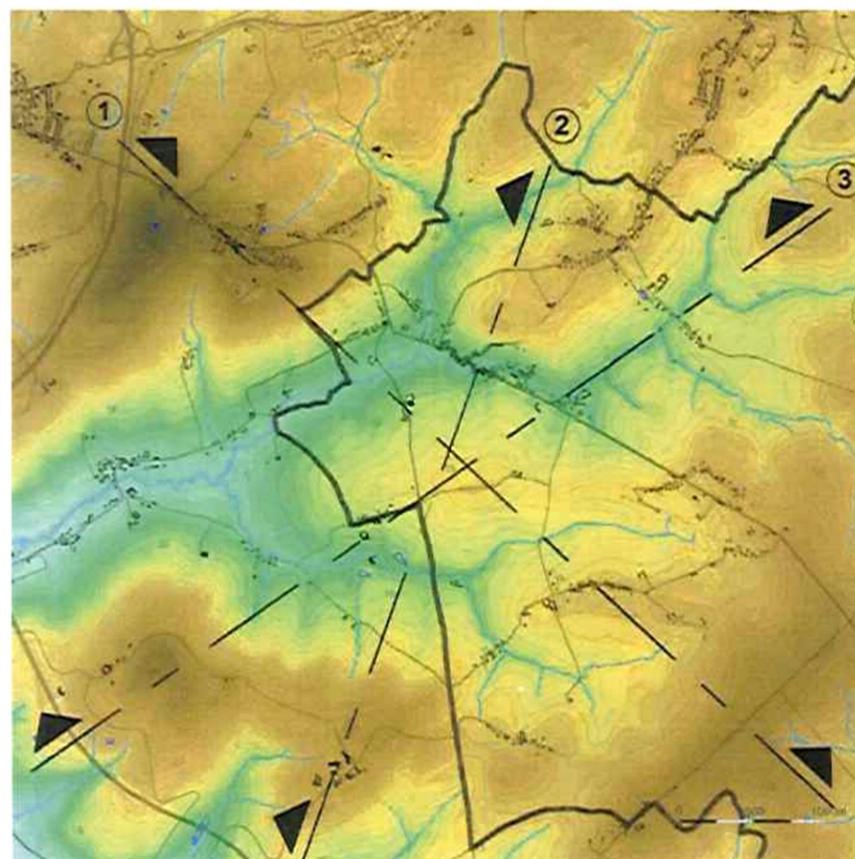
Enfin, la commune de Baincthun a souhaité que l'opération d'aménagement soit dénommée **ZAC des Pâturelles** en référence au lieu-dit et à la ferme de la Pâturèle, implantée sur la crête qui domine le coteau sur lequel est prévu la réalisation de ce nouveau quartier.

2. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

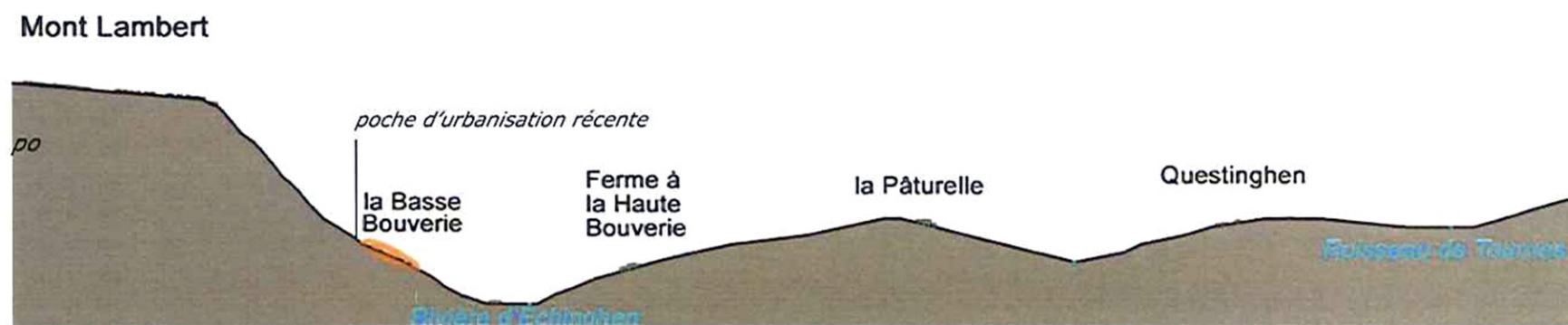
2.1 Etat initial du site

• RELIEF ET HYDROGRAPHIE :

Le territoire de la commune de Baincthun est caractérisé par un relief sensible, avec un point bas autour de 28 mètres et un point culminant à 136 mètres (cotes IGN 69). L'aire urbanisée centrale entretient une relation forte avec le relief : la structure originelle du bourg s'étale en fond de vallée, le long du ruisseau de Bertenaire à une altitude comprise entre 32 et 42 mètres. Les extensions récentes se sont faites aux extrémités du village, sur les coteaux adjacents, au-dessus de la courbe des 45 m, rompant ainsi avec la logique d'implantation initiale.



Localisation des coupes



COUPE 1 du Mont Lambert à Lespieres (hauteurs multipliées par 5)



COUPE 2 de Quéhen à La Capelle-lès-Boulogne (hauteurs multipliées par 5)

Extrait de l'étude de "Requalification villageoise" Philippe THOMAS paysagiste pour le compte du PNR des Caps et Marais d'Opale ▲

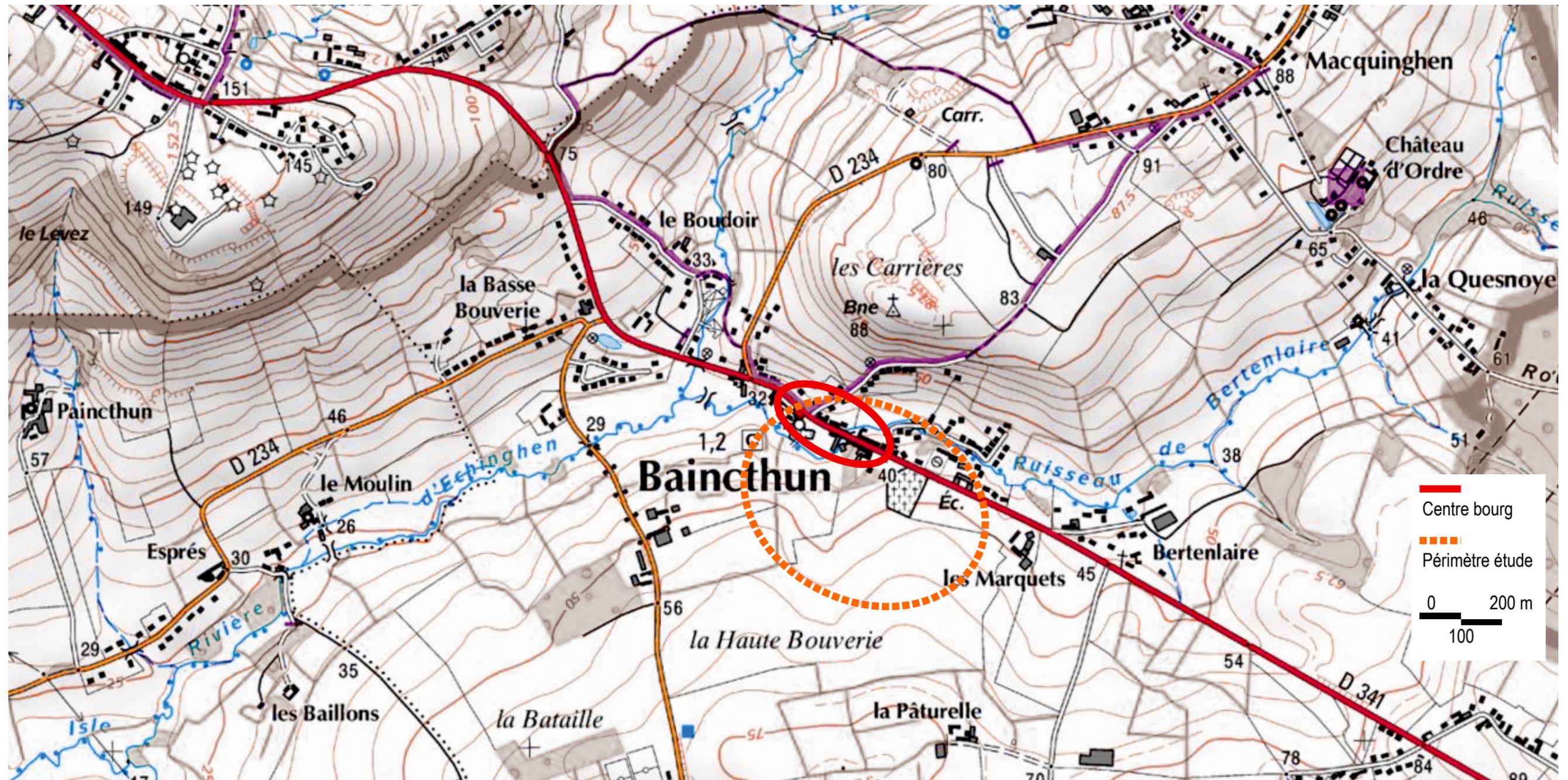
Le site identifié à l'issue de l'étude de "requalification villageoise" du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale est un coteau orienté au nord, sur lequel s'adosse le bourg ancien. En conclusion de l'étude, le choix a été fait :

- d'épaissir le centre du bourg, plutôt que d'étendre l'aire urbanisée à ses extrémités,
- de ne pas développer l'urbanisation nouvelle au-delà de la courbe de niveau des 60 mètres (cote IGN 69), limite haute de l'urbanisation actuelle, de façon à préserver la silhouette du village existant.

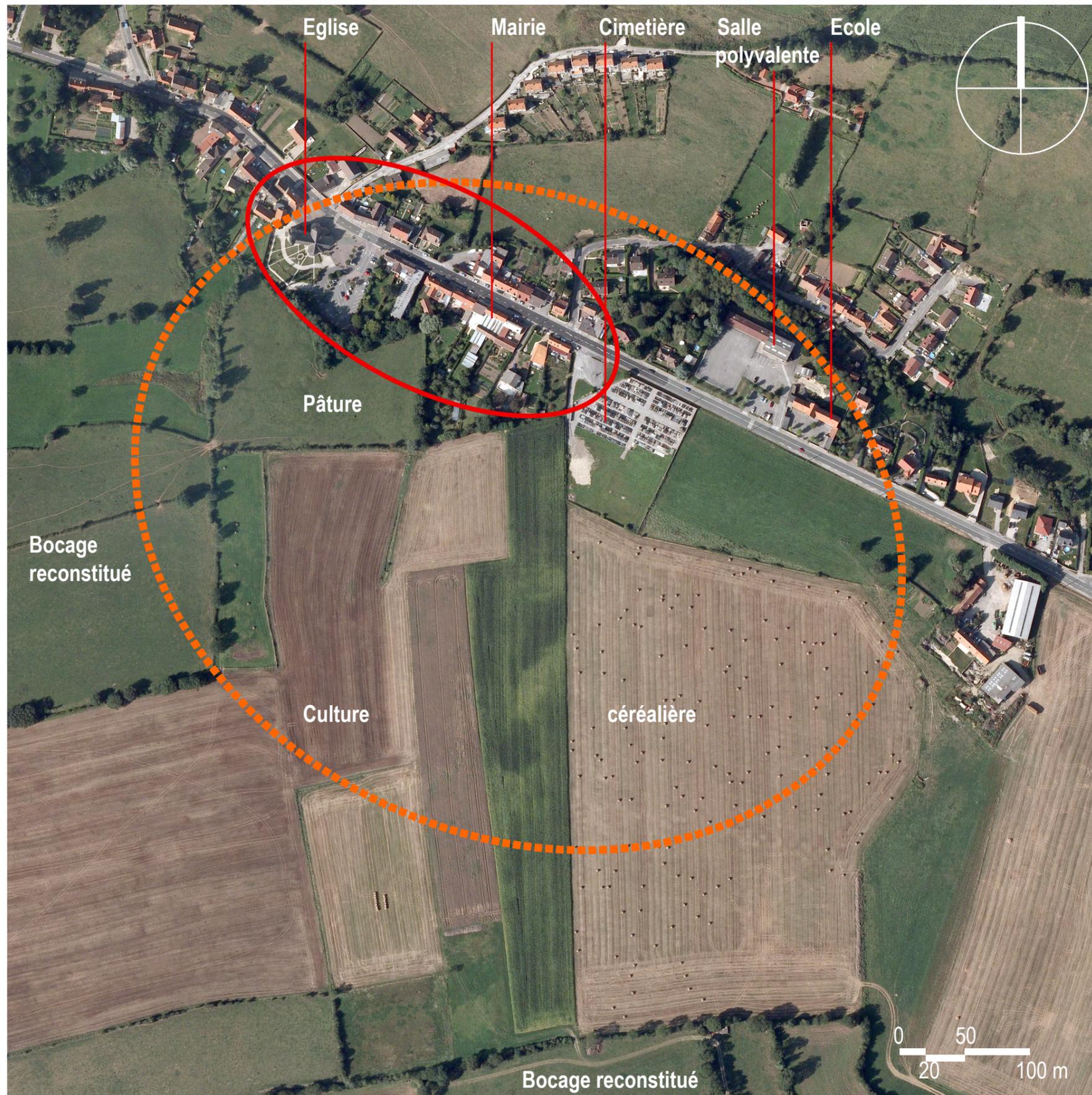
- **GRANDES INFRASTRUCTURES ET TRACES LOCAUX :**

Le territoire communal est traversé par la RD 341, qui relie Boulogne sur Mer à Desvres, et au-delà à Thérouanne, selon un tracé rectiligne hérité d'une ancienne voie romaine sensiblement calée sur un axe nord-ouest/sud-est.

Dans un premier temps, le bourg s'est développé le long de cet axe, à l'endroit où il franchit le ruisseau de Bertenaire, composant une manière de village-rue avant que les extensions récentes ne s'étirent le long des voies adjacentes à la route principale.



La route de Desvres (RD 341), ancienne voie romaine et axe structurant de l'urbanisation. Le centre du bourg est implanté au droit du franchissement du ruisseau de la Bertenaire . Les développements récents se sont faits le long de cet axe ou des voies adjacentes, selon un schéma en arbre, sans maillage avec la route principale, à l'exception du lieu-dit "le Boudoir".



• **ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE :**

Le site sur lequel est projeté la création d'une ZAC communautaire à vocation d'habitat est un coteau agricole, orienté au nord. Il présente un relief sensible, avec une pente moyenne entre 5,5 et 7% pour un dénivelé de 25 mètres environ, entre les courbes altimétriques 35 et 60 mètres (cotes IGN 69).

L'occupation agricole est mixte :

- pâture à l'ouest venant border la rive sud de la Bertenlaire ;
- culture céréalière à l'est.

Seules les limites ouest et nord du site sont marquées :

- à l'ouest une haie bocagère, implantée perpendiculairement au ruisseau de Bertenlaire, selon une ligne de plus grande pente, affirme nettement la limite de la pâture existante ;
- au nord, on remarque d'ouest en est : la rive sud de la Bertenlaire colonisée par un bosquet de hautes tiges ; des haies qui viennent fermer les arrières de parcelles d'habitations (ces parcelles présentent une profondeur importante : plus de 60 mètres) ; le cimetière communal, ceint sur toute sa périphérie d'un mur remarquable en pierre du pays ; la route de Desvres enfin, qui n'est pas construite, côté sud, au-delà du cimetière.

Ces diverses limites génèrent des vues contrastées selon le point d'observation :

- vers le nord, la vue est fermée, puis elle passe au-delà de la route, donnant à découvrir les bâtiments de l'école primaire ;
- vers le sud, la vue est ouverte : la crête du coteau, qui culmine à 78 mètres, constitue la ligne d'horizon sur laquelle se devine la ferme de la Pâturrelle, et se découpe le bocage qui l'accompagne ;
- de la même manière, vers l'est, la vue est très longue, sans obstacle autre qu'une ferme isolée.

- Centre bourg
- - - - Périmètre étude



Des limites marquées au nord et à l'ouest du site : bosquet en rive de la Bertenaire ; haies bocagères, ou "décoratives" en arrière des parcelles d'habitat ; mur du cimetière et route de Desvres enfin.



Un site ouvert au sud et à l'est : les vues filent jusqu'à la crête du coteau qui dessine la ligne d'horizon, ponctuée de haies bocagères remarquables.

- **MORPHOLOGIE / TYPOLOGIE :**

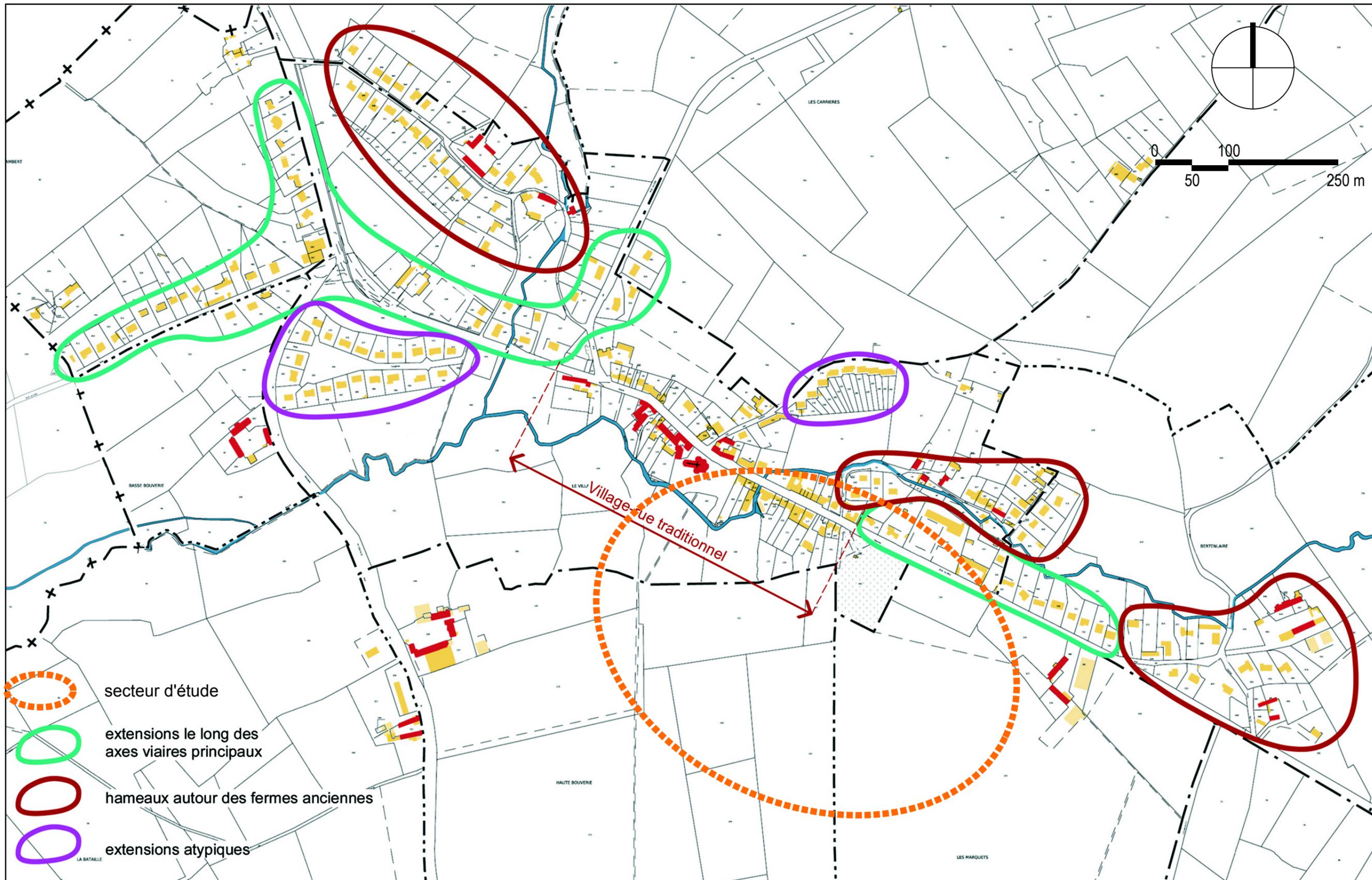
Morphologie :

Repérée sur les cartes de Cassini comme une simple paroisse, la commune de Baincthun est, dans la première moitié du 19ème siècle, un village de quelques maisons, étiré en fond de vallée sur les rives du ruisseau de Bertenlaire. Quelques fermes s'implantent plus en hauteur sur les coteaux.

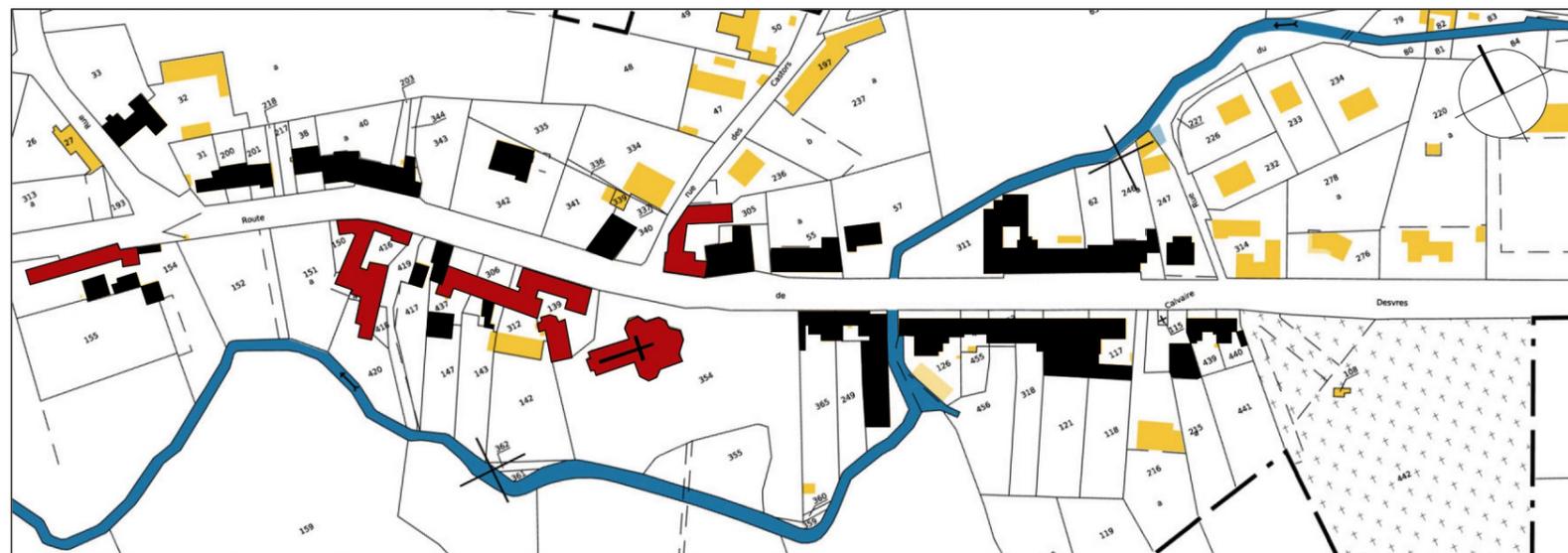
Le développement de l'urbanisation s'est fait sous trois formes :

1. **un développement linéaire**, principalement le long de la voie structurante de la commune (RD 341) qui relie Boulogne sur Mer à Desvres, selon une structure classique de "village-rue",
2. **des "hameaux"** qui se sont constitués autour d'un premier hameau pré-existant ou au voisinage des fermes anciennes,
3. **deux groupements isolés**, l'un (Maison des "Castors") à flanc de coteau, au nord du ruisseau de Bertenlaire, le long d'un ancien chemin rural (chemin de Baincthun à Macquinghem), l'autre très récent, à l'ouest du village, de façon autonome et totalement déconnectée du réseau viaire.

Voir carte ci-après.



Les sous-ensembles de morphologies comparables qui composent le territoire urbanisé de la commune.



Typologie du bâti :

Compte-tenu des objectifs de densité posés par la Communauté d'Agglomération du Boulonnais pour le projet d'extension du village, il est apparu intéressant d'analyser, pour le village traditionnel comme pour ces trois types d'extension, leurs grandes caractéristiques typo-morphologiques et la densité construite qui y était associée.

Ci-contre et ci-dessous un extrait de l'analyse menée sur le bâti, relatif au secteur du centre bourg qu'il; est prévu d'épaissir pour accueillir l'opération en projet.

UN VILLAGE-RUE TRADITIONNEL

Etiré sur 450 mètres environ, de part et d'autre de l'église, le centre du village qui accueille les quelques commerces présents sur la commune, présente une structure de village-rue traditionnel.

Caractéristiques typo-morphologiques :

- implantation du bâti à l'alignement ou avec un retrait homogène ; mitoyenneté quasi-systématique
- gabarit des constructions majoritairement à R+1, quelquefois R+combles, exceptionnellement RdC simple
- couverture à 2 pentes avec une ligne de faîtage parallèle à la direction de la voirie.

Nota : les lucarnes sont l'exception. Traditionnellement, elles sont dans la continuité du plan de la façade et interrompent ainsi le gouttereau de bas de versant des toitures.

Caractéristiques dimensionnelles :

- densité nette (en supposant un seul logement par immeuble) : 13 à 17 logements par hectare, soit 15 logements/ha moyen
- parcelles de 550 à 800 m² environ, avec une largeur de façade¹ généralement comprise entre 10 et 12 mètres (parfois plus)

¹ "largeur de façade" :
largeur de la parcelle au droit de l'alignement sur le domaine public

L'analyse menée sur l'ensemble de l'aire urbanisée indique qu'aujourd'hui l'objectif de densité affiché pour l'extension à vocation d'habitat projetée est rarement atteint sur le territoire communal :

- la densité observée la plus importante est de l'ordre de 18 logements à l'hectare : c'est celle relevée pour l'opération groupée des "Castors", dans la rue du même nom. Cette dernière opération correspond en outre à des immeubles d'habitation dont le gabarit (RdC + 2 niveaux) est atypique dans la commune ;
- la densité dans le centre est de l'ordre de 15 logements à l'hectare ;
- la densité observée sur les extensions récentes se tient dans une fourchette de 7 à 12 logements à l'hectare, avec des tailles de parcelles très variables (de 500 à 1800 m²)

A l'exception de l'opération des "Castors" évoquée ci-dessus, la hauteur des constructions est de R + combles ou de R+1. Enfin, on note que la largeur de façade sur le domaine public (largeur développée par la parcelle construite sur le front à rue) n'est jamais inférieure à 10 mètres, et peut exceptionnellement atteindre 25 mètres.

L'objectif de 16 logements à l'hectare posé par la Communauté d'Agglomération, s'il constitue une remise en cause des densités constatées sur les opérations de construction récentes, **n'apparaît pas cependant en rupture avec le centre-bourg contre lequel le projet d'extension va s'adosser.**

Deux points semblent cependant à considérer :

- la largeur des parcelles : une largeur de parcelle de l'ordre de 10 à 12 mètres au moins. C'est la plus petite largeur rencontrée sur le territoire de la commune. On l'observe dans le centre. Reconstruire une telle largeur garantit ainsi un rythme des façades cohérent avec les constructions réalisées dans le centre du bourg. Cela permet ensuite, le cas échéant, des constructions avec une seule mitoyenneté, ce qui peut être une façon de faire accepter le niveau de densité souhaité pour l'extension du village, sur un territoire où la configuration des extensions récentes indique que la mitoyenneté bâtie semble mal vécue, du point de vue de la représentation sociale au moins.
- la qualité des espaces publics : une attention particulière est en effet à y porter de façon à compenser la diminution du "territoire privatif", consécutive à l'accroissement de la densité bâtie.

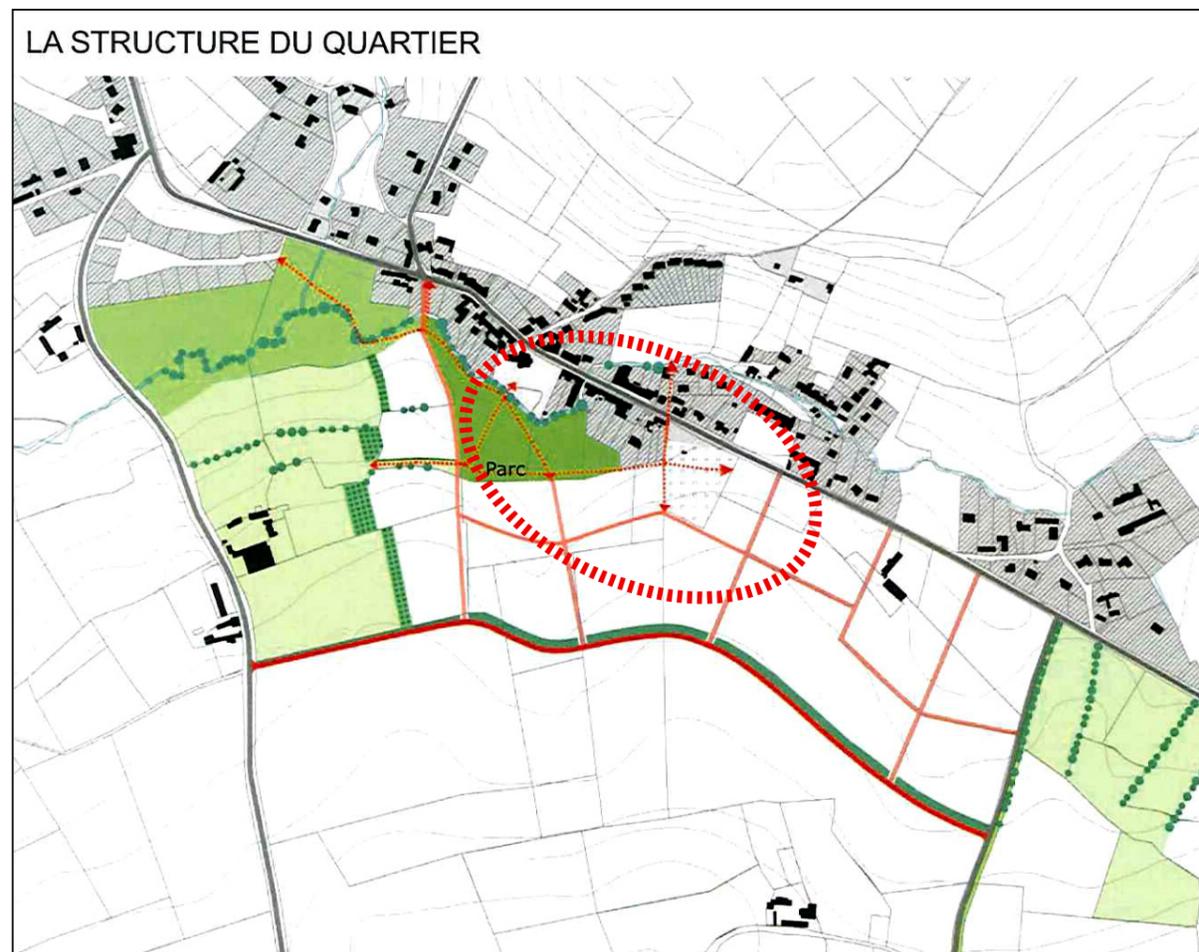
2.2 Données réglementaires d'urbanisme

- **CHARTRE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE (PNR CMO)**

La commune de Baincthun est intégrée au Parc Naturel dont le territoire recouvre celui de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (à l'exception de son cœur d'agglomération). Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT), et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) visent à une compatibilité avec les orientations et les mesures de la charte du Parc.

On rappellera que, parmi les éléments qui ont conduit à la décision du projet d'aménagement des Pâturelles figure une étude de requalification villageoise conduite par le PNR CMO. L'étude avait conclu :

- à l'intérêt de procéder pour l'extension du bourg par "épaississement" de son centre, sur le coteau situé immédiatement au sud,
- à l'importance à préserver une aire naturelle, en profitant du bocage préservé sur l'arrière de l'église.



..... site d'implantation du projet d'aménagement des Pâturelles

*Schéma extrait de l'Etude de Requalification villageoise
4ème partie : PROPOSITIONS - mai 2006
(Philippe THOMAS paysagiste dplg pour le PNR Caps et Marais d'Opale)*

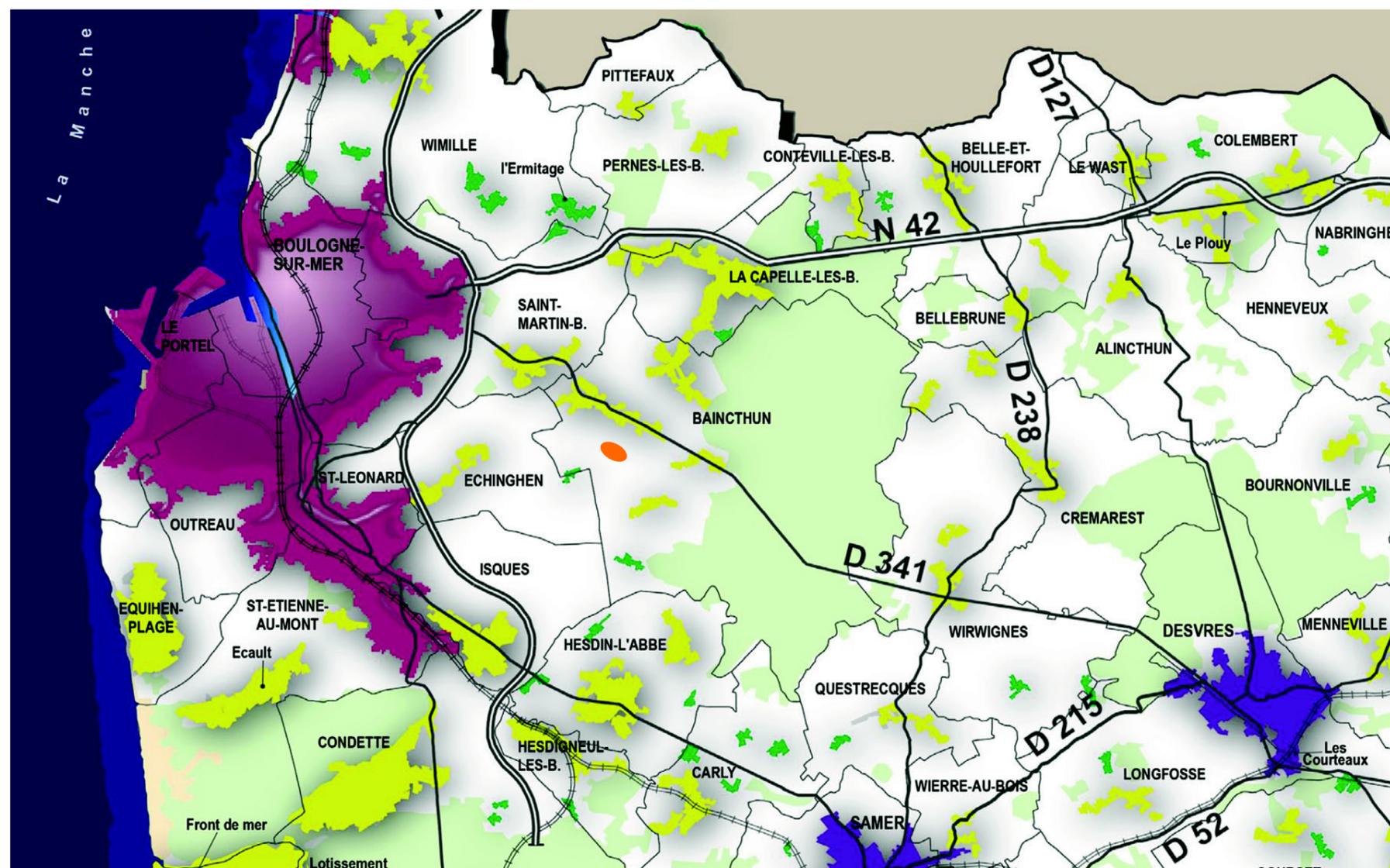
A l'origine de la réflexion sur les possibilités de développement du site, le Parc Naturel Régional a été associé par la Communauté d'Agglomération du Boulonnais au Comité de suivi du projet d'aménagement depuis le début de son élaboration.

• **SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)**

Un Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 2 septembre 2013 est applicable depuis le 4 décembre 2013 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et de la Communauté de Communes de Desvres-Samer.

Le projet de Zone d'Aménagement Concertée à vocation d'habitat des Pâturables est compatible avec le SCoT, sous les conditions suivantes :

- intégrer 20% au moins de logements sociaux dans le programme de l'opération (mesure 18 du Document d'Orientations et d'Objectifs). La Communauté d'Agglomération du Boulonnais a décidé par voie de délibération, de porter ce minimum à 33% pour les ZAC communautaires à vocation d'habitat.
- proposer une extension du territoire urbanisé par "épaississement" du centre-bourg, plutôt que de manière linéaire (mesure 34 du Document d'Orientations et d'Objectifs),
- présenter une densité nette² minimum de 15 logements à l'hectare pour les logements individuels groupés, de 10 logements à l'hectare pour les logements individuels isolés.



Enveloppes urbaines pouvant faire l'objet d'extension :

Les extensions possibles ne préfigurent pas les localisations des zones AU dont la détermination relève du PLU.

Pôle urbain central et le pôle urbain de Wimereux :
 Densité des extensions : moyenne de 30 log/ha

| | | | |
|---------|--------------|-----------------|-------------------------------|
| 30 Moy. | Extension(s) | Densité moyenne | Densité minimum en extension |
| | | | * Individuel libre 20 log/ha |
| | | | * Individuel groupé 25 log/ha |
| | | | * Collectif 50 log/ha |

Secteur central rural :
 Densité des extensions : moyenne de 25 log/ha

| | | | |
|---------|--------------|-----------------|-------------------------------|
| 25 Moy. | Extension(s) | Densité moyenne | Densité minimum en extension |
| | | | * Individuel libre 20 log/ha |
| | | | * Individuel groupé 25 log/ha |
| | | | * Collectif 30 log/ha |

Villages, hameaux de + 30 logements et hameau nouveau intégré à l'environnement (loi littoral) :

| | | |
|--------------|------------------------------|-------------------------------|
| Extension(s) | Densité minimum en extension | |
| | | * Individuel libre 10 log/ha |
| | | * Individuel groupé 15 log/ha |

Enveloppes urbaines ne pouvant faire l'objet d'extensions :

Hameaux de - 30 logements
pas d'Extension(s)

Et le hameau de l'Ermitage: (+ 30 logements, et commune Loi Littoral)

SCoT du Boulonnais
Document
d'Orientations et d'Objectifs

Extrait de la carte prescriptive n°4

**Conditionner
l'urbanisation future :
densification et renouvellement
à l'intérieur
des enveloppes urbaines**

● Situation du projet
de la ZAC de la Paturelle

²

Le SCoT précise ainsi la notion de densité nette : "La densité nette intègre la surface utilisée par les espaces de desserte et de gestion relatifs à l'opération d'aménagement, c'est-à-dire les voiries douces et de circulation internes, les espaces de traitement des eaux pluviales (bassins de tamponnement), les espaces paysagers, espaces verts et publics aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace de l'opération. Ne sont pas inclus dans la densité nette, mais pris en compte dans la densité brute : les équipements publics (écoles, mairies), les voiries structurantes ayant une fonction de desserte communale, les espaces publics qui participent au fonctionnement et aux besoins de la population dans une échelle plus large, celle de la commune."

- **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**

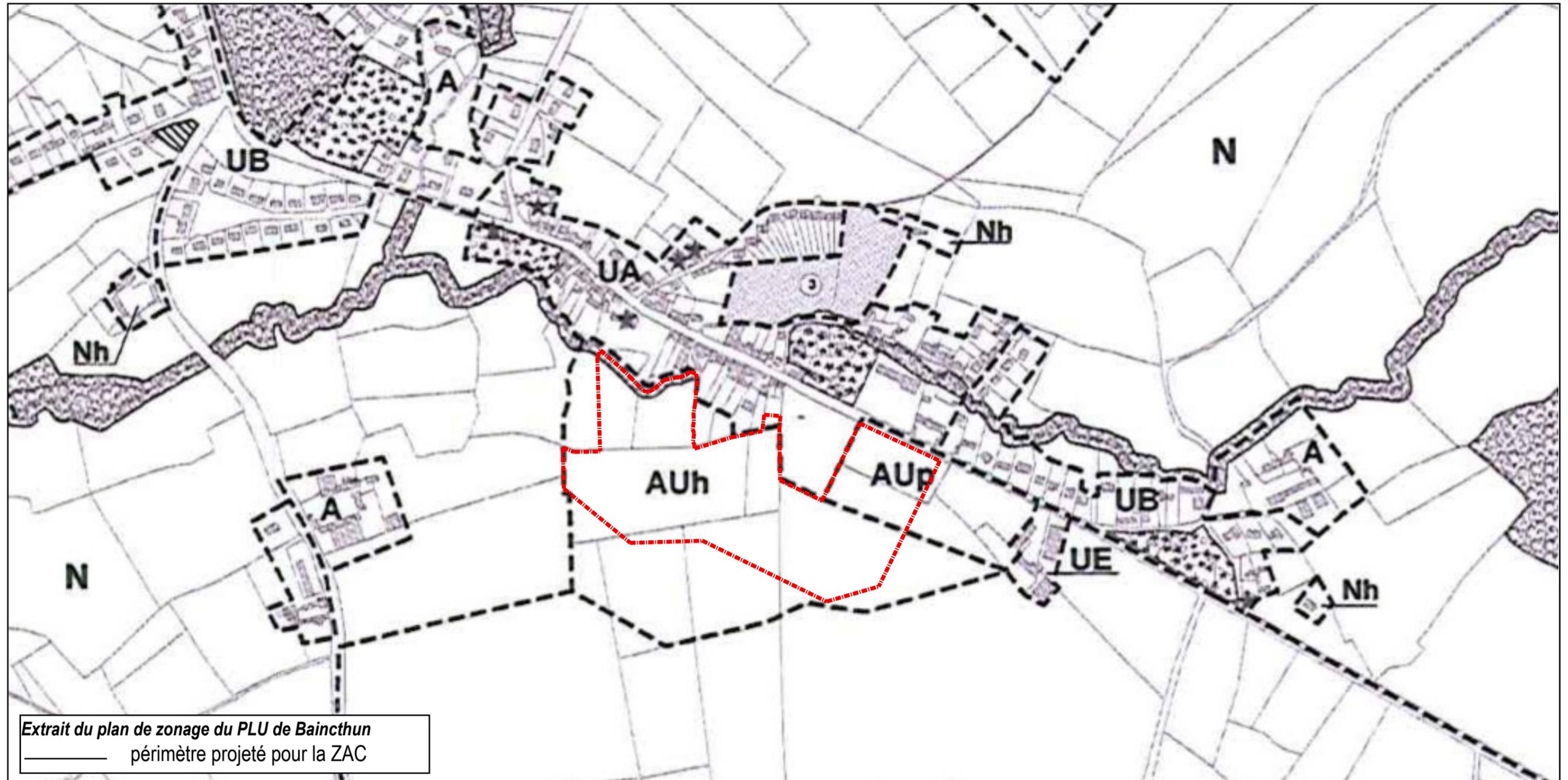
La commune de Baincthun est dotée d'un PLU. Cependant, la Communauté d'Agglomération du Boulonnais a mis à l'étude un PLU intercommunal qui a fait l'objet d'une délibération d'Arrêt de Projet en date du 24 mars 2016, et pour lequel une Enquête publique est en cours.

- PLU communal :

le site du projet est classé en zone AU, indices h et p : il s'agit d'une "zone destinée à l'extension urbaine du centre-village à court et moyen terme". Elle comprend 4 secteurs : AUa, AUe, AUh et AUp, les deux derniers correspondant au site du projet.

AUh : "secteur de la zone AU destiné à l'extension urbaine du village à court et moyen terme et à vocation principale d'habitat"

AUp : "secteur de la zone AU destiné à l'implantation d'équipements publics"



- PLU intercommunal (PLU communautaire) en projet : le site du projet est classé en zones A et 1AUh-I.

La zone A "correspond aux espaces agricoles communs". Y sont notamment interdites "toutes nouvelles installations et constructions hormis celles à destination d'une activité agricole, pastorale et forestière". Y sont autorisés sous conditions, notamment : "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif³, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages."

La zone 1AUh "correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat."

Elle est divisée en deux sous-catégories : I et II qui correspondent à des densités croissantes, encadrées par les différents articles du règlement. Les dispositions qui visent à encadrer la densité sont exposées aux articles relatifs à l'emprise au sol (limitée à 40% en AUh-I) et à la hauteur des constructions (limitée à 9 mètres au faîtage ou 7,50 m à l'acrotère en AUh-I).

On note enfin des prescriptions plus exigeantes en matière de stationnement en AUh-I, avec l'obligation de la réalisation d'une place pour 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Le site fait en outre l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), présentées ci-après :

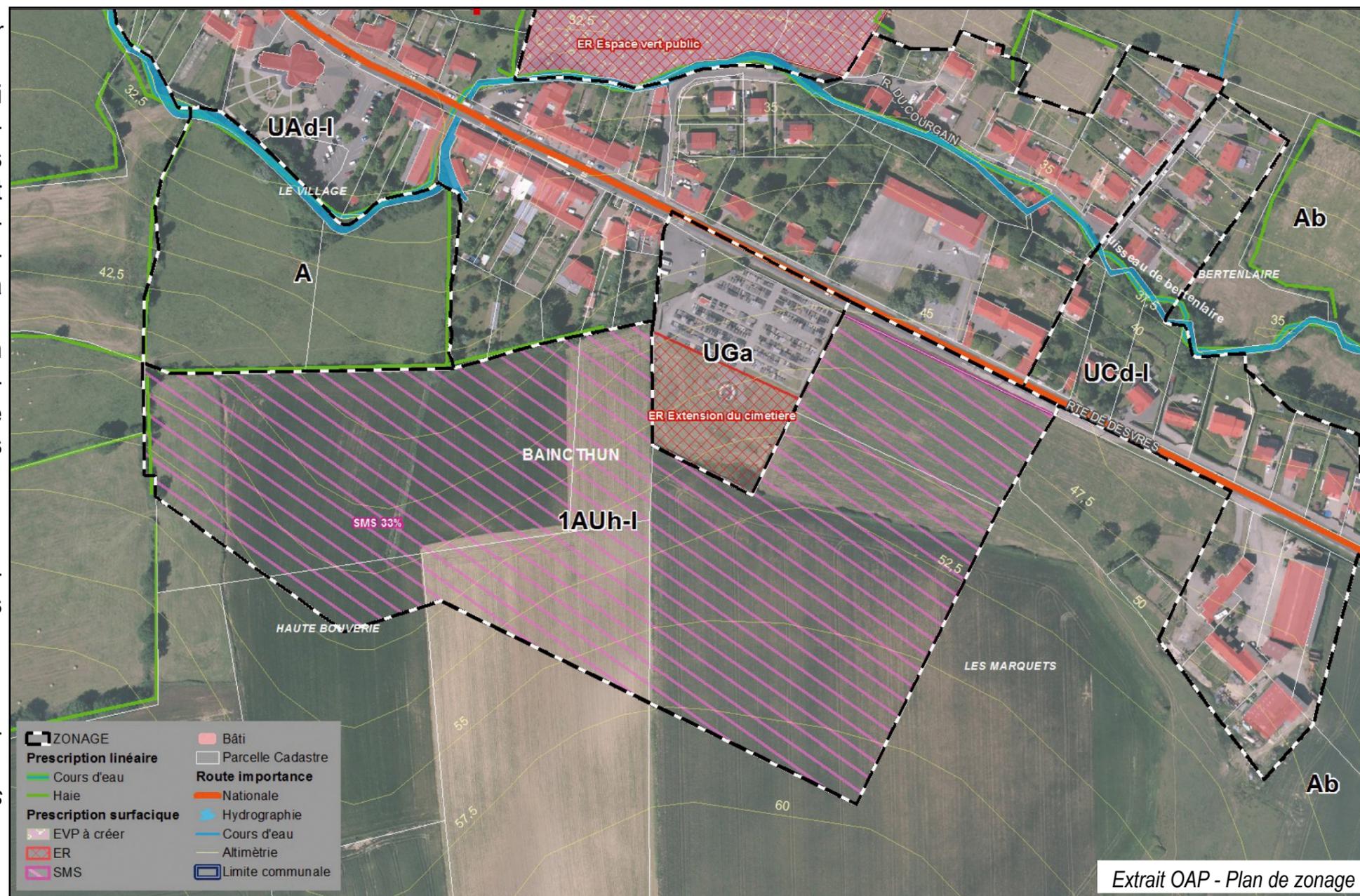
PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les OAP pour le secteur posent le principe du confortement du centre-bourg, "dans une logique

- de renforcement des pôles villageois autour des équipements et infrastructures existants ;
- de développement maîtrisé de l'urbanisation."

Sont affirmés en particulier des objectifs :

- de mixité sociale (avec un minimum de 33% de logements sociaux) et générationnelle ;
- de prise en compte des préconisations du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (Sage) pour la gestion des eaux pluviales



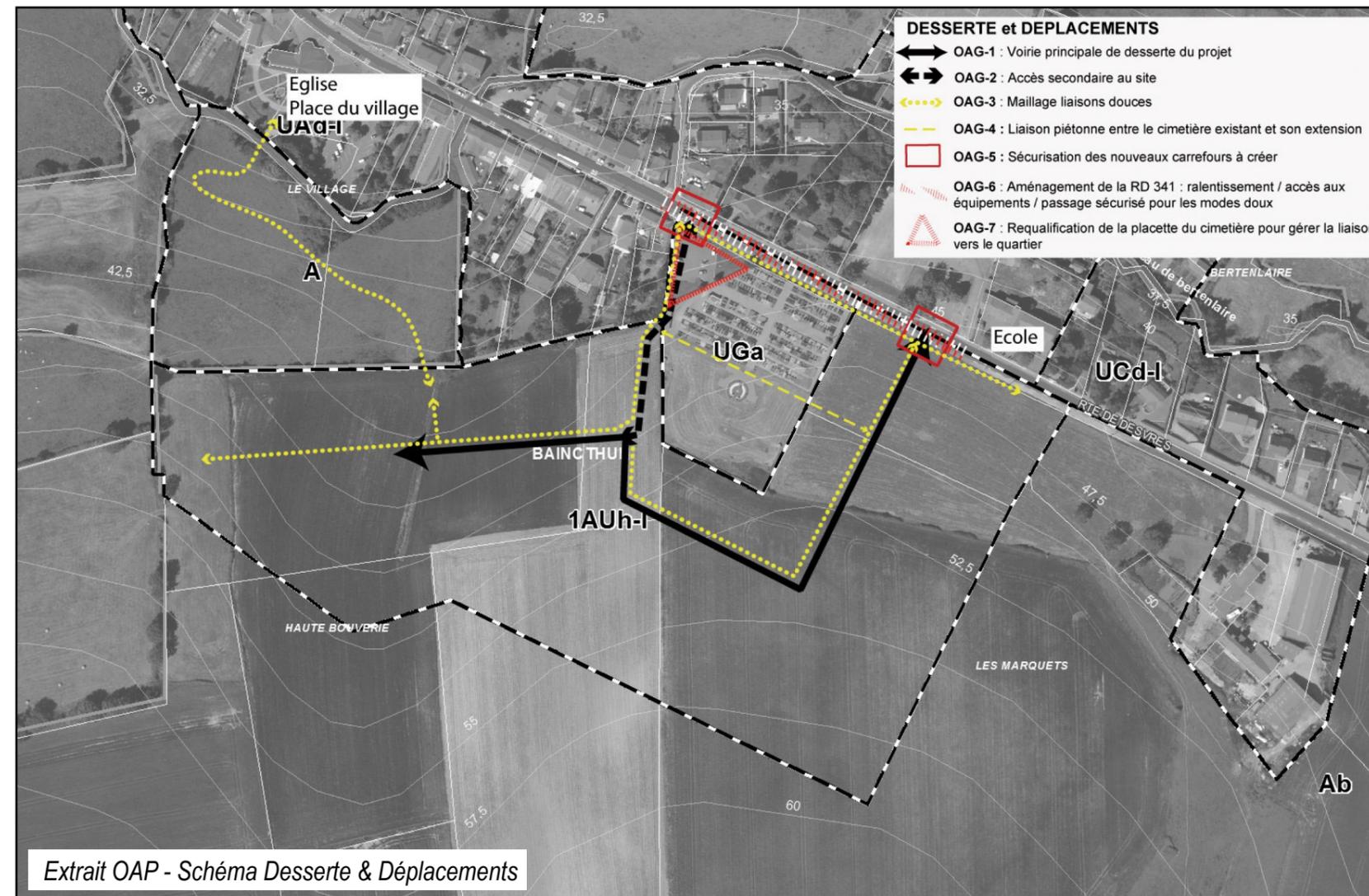
Extrait OAP - Plan de zonage

³

Le lexique annexé au projet de PLUi précise : "Service public ou d'intérêt général : une construction relève de cette destination lorsqu'y sont exercés par des organismes publics ou privés des activités permettant de répondre à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc."

DESSERTE ET DÉPLACEMENTS :

"La cohésion entre l'extension urbaine et le bourg existant passe par une bonne liaison du nouveau quartier vers la route principale et les services qu'elle dessert (école, mairie, commerces, salle communale...). Il s'agit donc de développer les accroches à la RD 341 tout en prenant en compte l'important trafic de transit existant sur cet axe qui relie Boulogne-sur-Mer à Desvres.



L'accessibilité voiture sera gérée par une entrée/sortie principale sur la RD 341 en entrée est du village. La voirie principale permettra de desservir les différents îlots de logements du secteur. **OAG - 1**

Un accès secondaire pourra être mise en place depuis la placette du cimetière et nécessitera la requalification de cet espace. L'ouverture et la configuration de cette voie secondaire seront adaptées en fonction du schéma de circulation de la zone (sens de circulation, largeur...). **OAG - 2 et OAG - 7**

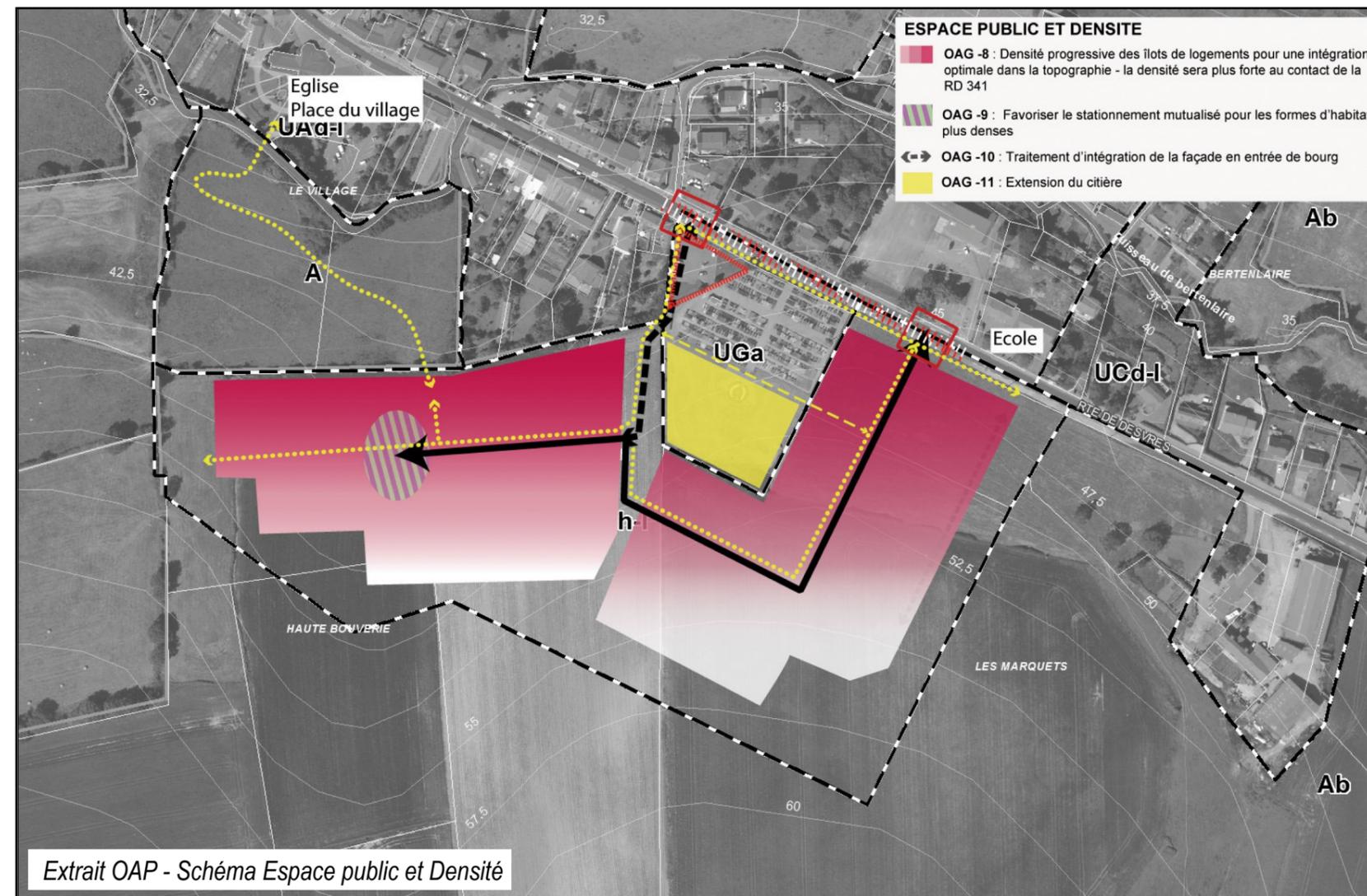
La route principale autour de laquelle s'organisent les fonctions villageoises est pénalisée par un trafic de transit important. Complémentaire au projet d'urbanisation, un aménagement sécuritaire de la RD 341 et des carrefours à créer pour desservir la nouvelle zone, sera réalisé. L'objectif est de réduire la vitesse de circulation sur la RD 341 et de faciliter les liaisons entre le nouveau quartier et les services existants (notamment traversée vers l'école). **OAG - 5 et OAG - 6**

La réalisation du nouveau quartier devra s'appuyer sur un maillage dense des liaisons douces afin de faciliter les déplacements vers les équipements existants et la place de l'église. **OAG - 3**

La liaison entre le nouveau quartier et la place du village sera développée à travers l'espace public de nature, sous forme de sentier d'interprétation du patrimoine local. **OAG - 4"**

ESPACE PUBLIC ET DENSITÉ

"La zone de projet permettra de préserver un horizon agricole et de maintenir l'image d'un bourg implanté en creux de vallée en limitant l'urbanisation sur la partie basse du coteau.



Le projet permettra de développer une mixité pour les typologies de logements (groupé, individuel libre, logements intermédiaires) avec une densité maîtrisée et progressive: décroissante du centre vers la partie haute. **OAG - 8**

L'implantation des logements se déclinera selon la trame urbaine et végétale prédéfinie avec une optimisation des expositions sud des jardins et façades principales. La hauteur du bâti à créer devra limiter l'impact visuel du projet sur le coteau.

Le développement de l'urbanisation permettra de requalifier l'entrée du village. Un traitement qualitatif de cette entrée et des constructions sera pris en compte. **OAG - 10**

Les besoins en stationnement (garages, parkings intérieurs ou extérieurs) devront obligatoirement être pourvus à l'intérieur de l'opération. Le nombre de places sera calculé en rapport direct avec le nombre de logements et la typologie.

La mise en œuvre de parkings groupés paysagers est préconisée notamment dans les secteurs les plus denses. **OAG - 9**

Un espace est réservé dans la continuité du cimetière existant pour son extension. **OAG - 11"**

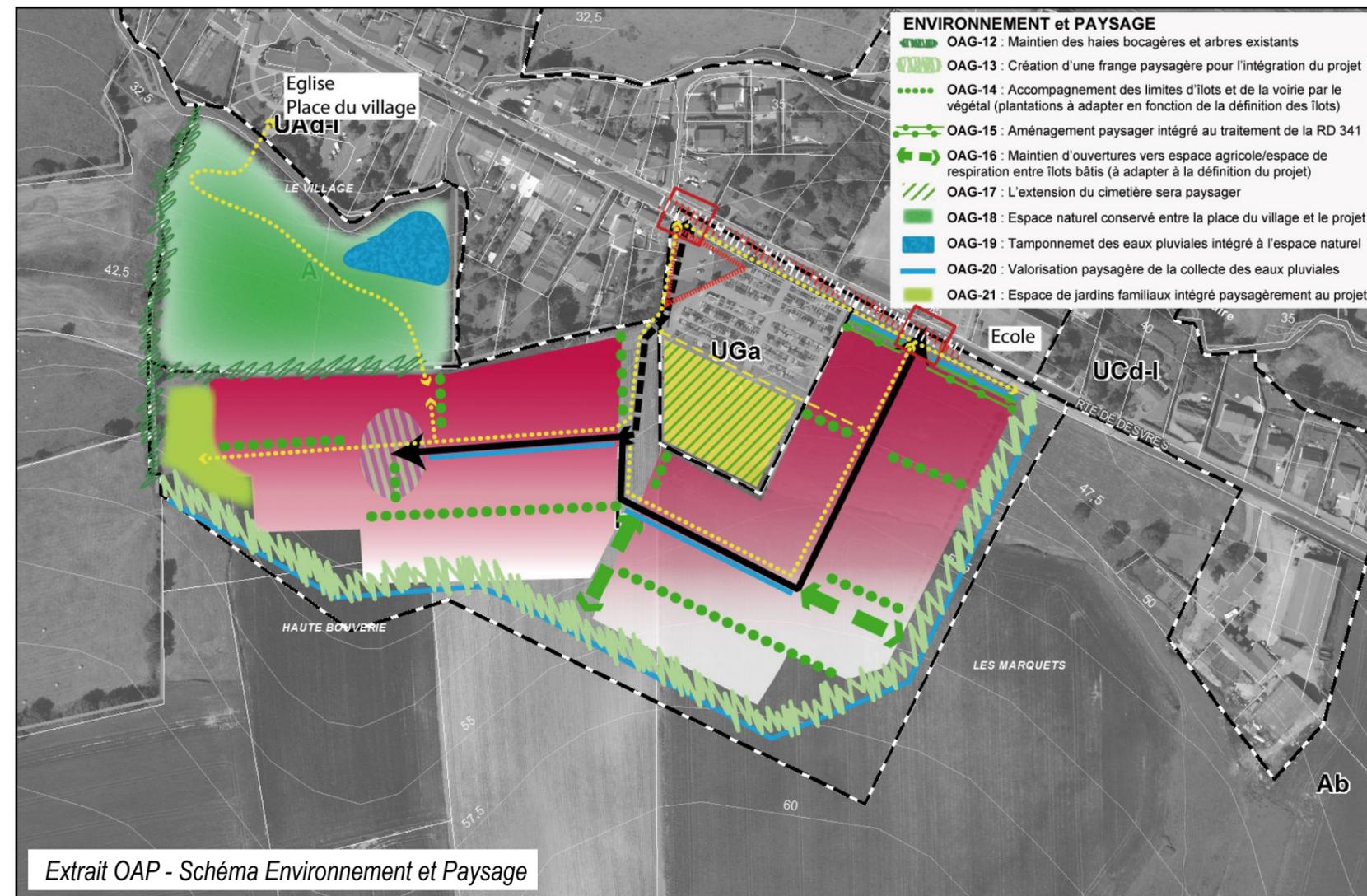
Du point de vue du contenu programmatique, les OAP pour le secteur indiquent :

- une densité de 10 logements / hectares pour les individuels,
- une densité de 15 logements / hectares pour les individuels groupés conformément aux objectifs posés dans le SCoT,
- un minimum de 33% de logements sociaux.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

"L'organisation et la forme des constructions d'aménagements seront réfléchies de manière à minimiser l'impact du quartier dans le site. Pour assurer l'intégration paysagère et environnementale, le projet devra s'appuyer sur le maillage bocager existant. L'urbanisation du coteau permettra de recomposer un bocage dans lequel les constructions nouvelles s'implanteront et d'assurer ainsi la continuité du maillage bocager existant. Orientées est-ouest, les plantations s'appuient sur la topographie du site. **OAG - 12**

L'aménageur aura à charge les plantations en limite extérieure du secteur, en séparation des îlots et parcelles de logements et en accompagnement de l'espace public. **OAG - 14**



En limite du projet, une frange paysagère sera créée et constituera une bande tampon avec l'espace agricole. **OAG - 13**

La maille bocagère sera réalisée en pré-verdissement et dessinera à terme les clôtures des nouvelles constructions. L'aménagement paysager du cimetière participera à l'articulation entre le village existant et le nouveau quartier. **OAG - 17**

L'implantation du bâti et l'organisation de la desserte des logements permettront de limiter l'alignement des constructions afin de proposer une silhouette villageoise rythmée (sens de faitage et hauteur des constructions variés, espaces de respiration entre îlots...) et valorisera les vues vers l'espace agricole. **OAG - 16**

L'organisation des îlots de logements permettra de valoriser des espaces verts d'usage collectif au sein du quartier (jardins, potagers...). **OAG - 21**

En entrée du village, l'implantation des constructions le long de la RD 341 sera accompagnée d'un traitement paysager. L'objectif est de traiter un espace public qui marque un seuil en entrée du centre-bourg de la commune, fédère les différents équipements localisés en entrée de ville, permet des cheminements piétons sécurisés. **OAG - 15**

Un espace de nature ouvert à la population sera préservé à l'arrière de la place de l'église, il intègre les cheminements doux entre la place du village et le nouveau secteur de logements. La passerelle existante sur le ruisseau de Bertenlaire permet l'accès vers cet espace. **OAG - 18**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place dans le projet et dimensionnés pour les besoins du projet avec pour objectif une gestion à la parcelle et en tenant compte des conditions initiales du site (ruissellement, capacité d'infiltration, débit de rejet à respecter, capacité réseau...). La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique (bassins paysagers secs, noues végétalisées).

Les eaux pluviales seront gérées au sein de l'aménagement de façon à contribuer à la valorisation des espaces publics.

Des noues végétalisées en accompagnement des voiries et liaisons douces permettront une gestion de l'eau de ruissellement par palier. **OAG - 20**

En limite Nord du site, un fossé sera créé et dimensionné pour permettre la gestion des eaux de ruissellement. La réalisation de ce fossé intégrera des dispositifs limitant les apports de terre (fascines, haies...) et favorisant l'infiltration.

Un bassin paysager sera aménagé au sein de l'espace naturel derrière la place de l'Eglise et permettra de tamponner les eaux pluviales. Le volume sera déterminé par l'étude hydraulique. **OAG - 21**

La zone étant située en amont d'un secteur sensible aux inondations, l'objectif de gestion des eaux pluviales et de ruissellement au sein du projet sera recherché pour viser le zéro rejet.

Des matériaux drainants seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols.

• **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE - INFORMATIONS ET OBLIGATIONS DIVERSES (SUP & IOD)**

Le site est contraint par diverses Servitudes d'Utilité Publique :

- Servitude d'alignement de voie publique EI 7 : la route de Desvres (RD 341) est frappée d'une servitude d'alignement de voie publique. Toutefois, cette servitude s'applique sur la rive de la voirie opposée à celle qui longe le projet de Zone d'Aménagement Concerté.
- Servitude relative au voisinage de cimetière INT1 : cette servitude, qui porte sur un rayon de 100 mètres autour des cimetières, a pour effet d'imposer l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le Maire de la commune. Elle n'a pas d'autre effet sur la constructibilité des sols.
- Servitude relative aux communications : une servitude de type PT3, liée à la présence de câbles en fibre optique, existe au sud-ouest du site. Le périmètre du projet de ZAC a été dessiné de sorte à ce que la constructibilité des terrains ne soit pas affectée par cette servitude, qui a notamment pour effet d'interdire toute construction, dépôt, remblai ou plantation d'arbres, dans une bande d'une largeur de 5 mètres sur le tracé du câble souterrain.

Du point de vue des Obligations Diverses, le site est affecté par la présence de la route de Desvres (RD 341), classée voie bruyante de catégorie 3 à l'extérieur de l'aire centrale du village, de catégorie 4 dans la traversée de l'aire urbanisée. Les largeurs affectées par le bruit sont respectivement de 30 mètres (catégorie 3) et 100 mètres (catégorie 4) de part et d'autre de l'axe de la chaussée. Des dispositions seront à prendre en matière d'isolation phonique pour les futurs logements implantés dans ces zones.

Voir carte ci-après.

Légende :

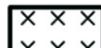
1) Servitudes d'Utilités Publiques

----- E17 - Alignement de voie publique

INT1 - Cimetière

 INT1 - Cimetière

 INT1 - Servitude de cimetière

 INT2 - Protection des cimetières militaires

 PT1 - Protection contre les perturbations électromagnétiques

 PT2 - Protection contre les obstacles des centres d'émission/réception

 PT3 - Protection des lignes et des installations de télécommunication

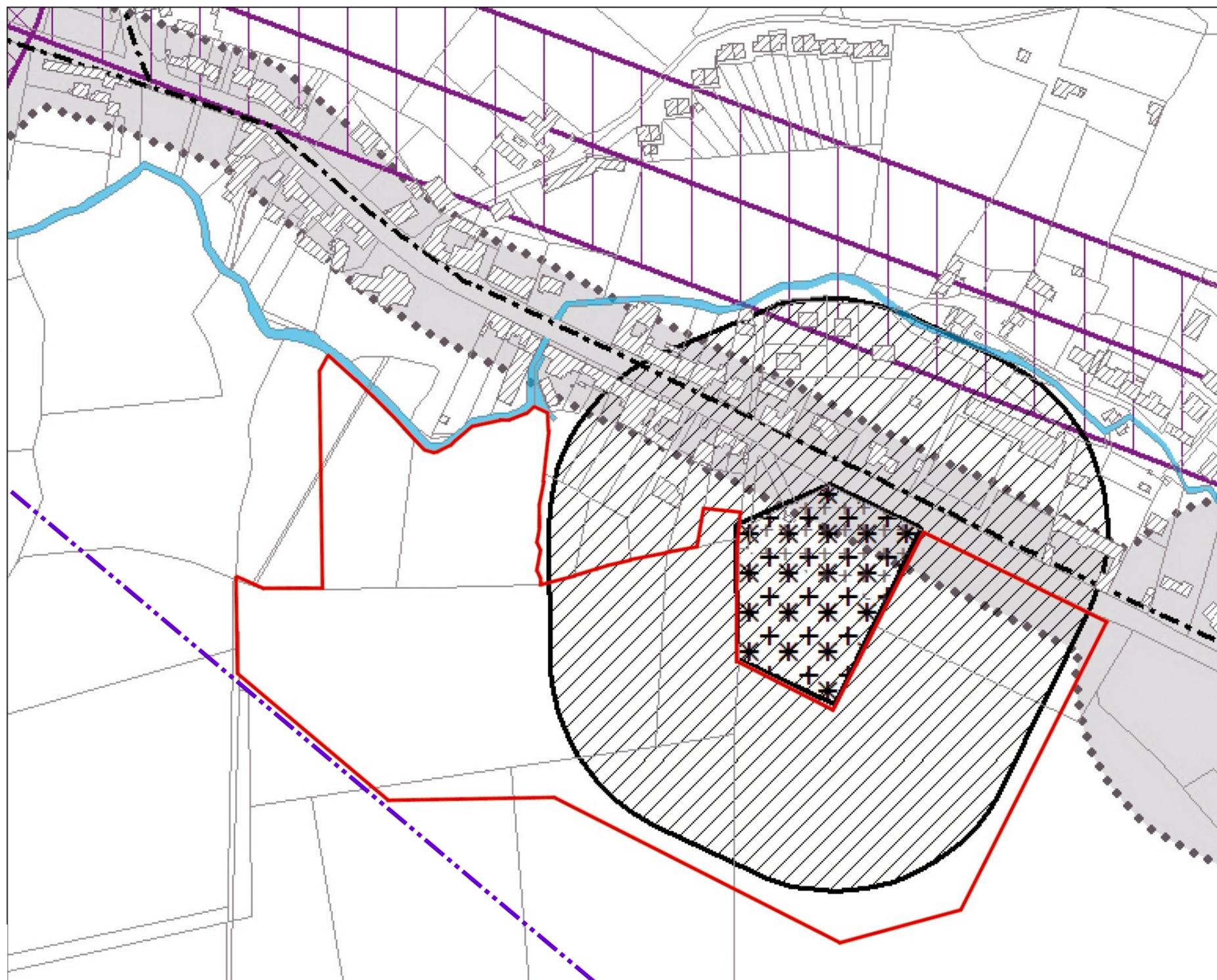
2) Informations et Obligations Diverses

 ATB - Axe Terrestre Bruyant

 Périimètre de la ZAC



Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique
et des Informations et Obligations Diverses



3. PROGRAMME D'ENSEMBLE DE LA ZAC

La délibération de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais relative au lancement des études préalables en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté à Baincthun définit pour cette ZAC une vocation d'habitat. Le programme général est le suivant :

3.1 Surface de planchers développée :

| | Programme 09/2009 | Projet 2016 |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Sfce Planchers m ² | Sfce Planchers m ² |
| Types et répartition | | |
| Intermédiaires | 3150 | 1400 |
| Individuels groupés (*) | 2100 | 3600 |
| Individuels isolés ou jumelés | 4950 | 3520 |
| Totaux | 10200 | 8520 |

| | Ha |
|--|-------------|
| Superficie ZAC | 7,18 |
| Espace naturel préservé accueillant une liaison douce ZAC - centre bourg | 1,03 |
| Aménagement RD 341 et parvis cimetière | 0,28 |
| Superficie cessible | 3,34 |
| Superficie restant à aménager | 2,52 |
| Voiries et espaces publics | 1,52 |
| Noues et haies bocagères ou bandes boisées en limites du site | 0,78 |
| Noues et haies bocagères en séparation des parcelles | 0,22 |

| Densité (logements/hectare) | |
|--|----|
| brute (hors : parc urbain, aménagement parvis cimetière et RD 191) | 17 |
| nette | 30 |

Le programme initial de la ZAC posait, sur la base d'une croissance de la population communale de 1,20% en moyenne par an sur 20 ans, un nombre de logements à prévoir dans l'opération d'aménagement projeté de 100 à 120 unités. Les diverses actions de concertation qui ont été menées au cours des études préalables ont conduit la Collectivité à se placer dans le "bas de la fourchette", avec un programme de 100 logements au plus.

Ce programme est assorti des conditions suivantes, conformes aux orientations du SCoT d'une part, aux objectifs affirmés par la Communauté d'Agglomération du Boulonnais CAB) d'autre part, objectifs réaffirmés dans le projet de PLUi :

- 33% de logements aidés au moins,
- une mixité pour les typologies de logements : logements intermédiaires⁴, individuels groupés, et individuels libres,
- une densité maîtrisée et progressive décroissante du centre vers la partie haute, avec une densité moyenne minimum de 16 logements / hectare.

Le tableau ci-contre présente la capacité de réalisation, en terme de surface de plancher (SP) développée, pour l'aménagement du site des Pâturées :

- programme 09/2009 : programme initial étudié par Boulogne Développement Côte d'Opale pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais ;
- projet 2016 : surface développée appréciée à partir du test de capacité réalisé sur la base du schéma d'aménagement retenu à l'issue des études préalables. Cette simulation a permis de vérifier que la réalisation d'une centaine de logements, permettait de répondre à l'objectif de densité posé par la CAB.

⁴ Logements intermédiaires : le terme "intermédiaire" fait référence au mode de groupement des logements et non à un mode de financement. Il s'agit de logements "intermédiaires" entre le collectif et l'individuel : les logements sont superposés, mais bénéficient chacun d'une entrée individualisée.

3.2 Equipements :

Afin d'assurer le bon fonctionnement du site à urbaniser, mais également sa connexion avec l'urbanisation existante, les équipements d'infrastructure font partie intégrante du projet d'aménagement :

- voies de circulation tous modes,
- réseaux eau, gaz, électricité et télécommunications,
- réseau d'assainissement pour lequel il est prévu d'avoir recours aux techniques dites "alternatives" en matière de gestion des eaux de pluie.

Le programme prévoit notamment :

- **la réalisation d'une liaison douce, accessible aux handicapés, reliant le quartier projeté avec le centre bourg, au travers d'un espace naturel préservé et mis en valeur ;**
- **un réseaux de noues et, complémentairement, des bassins de rétention (stockage temporaire des eaux) de façon à réduire les débits et à maîtriser les eaux de ruissellement ;**
- **la mise en œuvre d'une trame végétale qui puisse structurer l'urbanisation nouvelle, en même temps qu'assurer des "corridors verts" destinés à maintenir la faune déjà présente sur le site.**

4. PARTI D'AMÉNAGEMENT

4.1 Implantation du programme dans le site

• RAPPEL DES OBJECTIFS :

Les objectifs, posés en préalable à l'urbanisation du site lors des études initiales, ont guidé l'implantation du programme dans le site :

- recherche d'une extension par "**épaississement**" du bourg
- **implantation des constructions en-dessous de la cote des 60 mètres (IGN 69) de façon à préserver les vues sur la crête** du versant sur lequel va se développer l'urbanisation nouvelle,
- **préservation de l'espace naturel** situé immédiatement au sud du bourg, à proximité de l'église et des espaces publics déjà aménagés sur ses abords ;
- **utilisation et confortement du réseau de haies champêtres** existant sur le site, pour définir un cadre végétal articulé avec le développement de l'urbanisation nouvelle.

• IMPLANTATION DES LOGEMENTS :

Outre les objectifs énoncés ci-dessus, c'est la recherche d'un "gradient de densité" décroissant, posée en conclusion de l'étude de requalification villageoise menées sous maîtrise d'ouvrage du Parc Naturel Régional qui a guidé le principe de répartition des programmes de logement dans le site :

- les logements intermédiaires s'implantent en vis à vis de l'Ecole. La topographie du site permet de limiter la hauteur perçue côté sud à un seul étage ; la création d'un volume plus marqué sur la route de Desvres contribue à mettre en scène l'entrée du bourg, comme à signaler l'entrée de la ZAC ;
- au contact des parcelles urbanisées, et en rive du cimetière, on trouve les logements individuels groupés. Ceci permet d'assurer une "couture" avec le bourg existant, en y associant des parcelles dont la densité construite est voisine (en fait, légèrement supérieure) de celle du bourg ;
Nota : les schémas élaborés lors des premières études proposaient d'implanter les logements intermédiaires en limite du nouveau quartier, en rive de l'espace naturel préservé et au droit des parcelles bâties dont les arrières constituent une limite avec le projet. Les réunions et les ateliers de concertation mis en place pendant la durée des études préalables ont conduit à y substituer des individuels groupés. Ceci contribue à limiter la gêne évoquée par certains riverains soucieux de ne pas voir des constructions trop importantes dans leur voisinage. On remarquera enfin que, comme dans le projet initial, la réalisation de logements nouveaux sécurise les arrières des parcelles existantes en limitant les possibilités d'intrusion.
- les individuels moins denses (maisons jumelées ou habitat isolé) occupent la partie haute du site, au sud. Les parcelles construites sont implantées sur une double épaisseur. Celles situées "en arrière", c'est à dire le plus au sud, sont accessibles à partir de piquages privés sur la voie de desserte principale, communs à deux parcelles.

Enfin, la commune de Baincthun a fait connaître son souhait de voir implanter dans le nouveau quartier une résidence de personnes âgées de type béguinage. L'offre de logements pourrait utilement y être mixée avec une offre à destinations des jeunes couples de façon à répondre aux souhaits de mixité générationnelle avancés par la Communauté d'Agglomération du Boulonnais. Deux hypothèses peuvent être formulées pour la localisation de ce programme :

1. l'accueil des personnes âgées se fait dans les logements intermédiaires situés en vis à vis de l'école. L'ensemble prend la forme d'une résidence et peut éventuellement accueillir un (ou des) service(s) intégrés : salle d'activités communes par exemple
2. l'accueil des personnes âgées se fait dans un îlot situés à l'extrême ouest de la ZAC, pour lesquels il est prévu que le stationnement soit groupé en entrée, tandis que la voie autour de la quelle sont implantés les logements devient une cour urbaine, accessible aux piétons et cycles et aux véhicules de secours, à l'exclusion des véhicules particuliers. L'ensemble prend alors la forme d'un béguinage.

Evolution à terme :

des espaces sont ménagés pour permettre la desserte à long terme d'une extension du nouveau quartier vers l'est ou vers le sud. Dans le premier cas, l'extension est linéaire, ce qui va à l'encontre des objectifs de resserrement du bourg posés initialement, mais garantit une préservation des vues actuelles vers la crête qui accueille un paysage champêtre de qualité. Dans le deuxième cas, l'extension permet de maintenir une relative "compacité" du bourg. Il y aura lieu cependant d'être très attentif au mode d'implantation des constructions de façon à rester en-dessous de la courbe de niveau des 60 mètres et à limiter ainsi l'impact dans le paysage de la nouvelle extension. En outre, ce deuxième schéma de développement paraît, a priori, difficilement compatible avec le principe de "gradient décroissant" de densité posé pour les extensions du bourg.

Illustration indicative sur l'entrée de la ZAC (vue depuis le groupe scolaire, en rive nord de la route de Desvres) :

- le volume des logements intermédiaires permet de signaler l'entrée du bourg, comme celle de la ZAC

- la pente du terrain naturel permet d'adoucir la perception depuis le nouveau quartier : un volume à R+2 sur la route ne présente qu'un étage côté logement nouveaux.



4.2 Circulation et fonctionnement général

- **ACCES AUTOMOBILES :**

conformément aux dispositions arrêtées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, **les accès à la ZAC sont limités à deux** à partir de la route de Desvres (RD 341) : l'un, principal, au voisinage de l'école existante ; l'autre secondaire à hauteur de l'entrée du cimetière.

- **l'accès principal au nouveau quartier** est localisé au droit du parc de stationnement de l'école primaire et de la salle polyvalente, route de Desvres. Il est implanté de telle sorte que la voirie puisse accueillir des constructions de part et d'autre.

Au droit de cet accès les constructions marquent un recul par rapport à la voirie actuelle, de façon à disposer d'une emprise publique généreuse à même d'accueillir un nouveau carrefour permettant tous les mouvements de véhicules (de Boulogne ou de Desvres vers le nouveau quartier ; depuis le nouveau quartier vers Boulogne ou Desvres), comme de créer les conditions d'un ralentissement des véhicules entrant dans le bourg par un aménagement global plutôt que par des simples dispositifs techniques.

*L'Ecole en bordure de la route de Desvres.
La construction d'un ensemble de logements intermédiaires
en vis à vis permettra de marquer l'entrée du bourg.*



- **l'accès secondaire au nouveau quartier** est réalisé en aménageant le chemin existant au droit du cimetière. Cet aménagement est l'occasion de requalifier le parvis de cet équipement. Compte-tenu de la faible emprise disponible, cet accès sera en sens unique, en entrée vers le quartier, seuls des mouvements de tourne à droite étant autorisés pour les véhicules. Il conviendra d'examiner attentivement les déplacements des piétons et cycles au droit de l'intersection avec la route de Desvres.

*Le parvis du cimetière et le chemin existant
à partir duquel il est proposé d'aménager le deuxième accès au nouveau quartier.
Le débouché des cycles sur la route de Desvres, au droit du passage piétons existant,
devra faire l'objet d'une attention particulière.*



- desserte interne à l'opération :

A l'intérieur du nouveau quartier, le principe de desserte est le suivant : une voie mixte véhicules/piétons/ cycles relie les deux accès aux quartiers. Une voie en impasse est branchée sur cette première voirie. Cette voie en impasse est traitée comme une cour urbaine accueillant piétons et cycles et où seuls les véhicules de secours et de service auraient accès.

- stationnement :

le projet de PLUi prescrit en zone 1AUh-I la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas de logements locatifs financés par l'Etat, ou d'établissements hébergeant des personnes âgées, cette exigence est ramenée à une place minimum par logement.

Il est exigé en outre, compte-tenu de la taille de l'opération (plus de 5 logements), une place par tranche de 5 logements, pour l'accueil des visiteurs.

Rapportées aux données du programme de logement de la ZAC, ces prescriptions impliquent a minima la réalisation de :

| | |
|---|-------------|
| 47 x 2 places (100 logements - 33 logements locatifs sociaux - 20 logements de personnes âgées) | = 94 places |
| + 53 x 1 place | = 53 places |
| + 100 / 5 places | = 20 places |
| Total hypothèse basse : | 167 places |

ou bien encore dans une hypothèse "confortable" pour les automobilistes :

| | |
|--|--------------|
| 100 x 2 places (2 places par logement quel que soit le statut) | = 200 places |
| + 100 / 5 places | = 20 places |
| Total hypothèse haute : | 220 places |

Pour répondre à ces obligations, les dispositions suivantes sont envisagées :

| | |
|---|-------------------------|
| - logements intermédiaires : 1 place par logement, réalisée sur le terrain d'assiette cédé au constructeur | 20 places |
| - logements personnes âgées : 1 place par logement, réalisée sur le terrain d'assiette cédé au constructeur | 20 places |
| - logements individuels : 2 places sur la parcelle | 120 places |
| - places "visiteurs" à réaliser sur le domaine public : | 20 places minimum |
| - complément éventuel pour atteindre une offre de 220 places | 40 places |
| Total : | 180 à 220 places |

Des simulations effectuées sur la base du schéma d'aménagement établi à l'issue des études préalables indiquent une capacité de réalisation de 75 places sur le domaine public (soit 15 places au-delà du total de l'hypothèse haute), sans compter les places qui peuvent être aménagées sur le parvis du cimetière qu'il est prévu de requalifier, et sur les espaces publics qui seront créés sur la route de Desvres (RD 341) en vis à vis du groupe scolaire à l'occasion de l'aménagement du carrefour d'accès à la ZAC.

• MODES DOUX

les circulations dans la ZAC laisseront place aux piétons et aux cycles. En outre, un cheminement "doux", accessible aux seuls piétons et cycles, relie le quartier au bourg, au travers de l'espace naturel préservé. Comme déjà indiqué lors des études préalables, il peut être utilement le support d'un parcours d'interprétation (particularités de la faune et de la flore locales par exemple).

Accessibilité handicapés : si des dispositions peuvent être prises pour permettre l'accessibilité des handicapés (sol non meuble, revêtements de sols contrastés, dispositifs d'alerte à l'approche des traversées des chaussées, etc.), le relief général du site (voir plus haut § 2.1 Etat initial du site et de son environnement) rend très difficile l'accessibilité de l'ensemble des voiries aux Personnes à Mobilité Réduite : le terrain naturel présente fréquemment des pentes supérieures à 7%. Les premières études techniques menées sur les voiries de desserte ont conduit à des profils en long avec des pentes entre 4,5 et 8,5%

En revanche, la liaison douce entre le projet d'urbanisation et le centre bourg, au travers d'un espace naturel de grande dimension, permet d'envisager un cheminement comportant un allongement de son tracé tel qu'il offre une pente inférieure ou égale à 4% sur tout son linéaire.

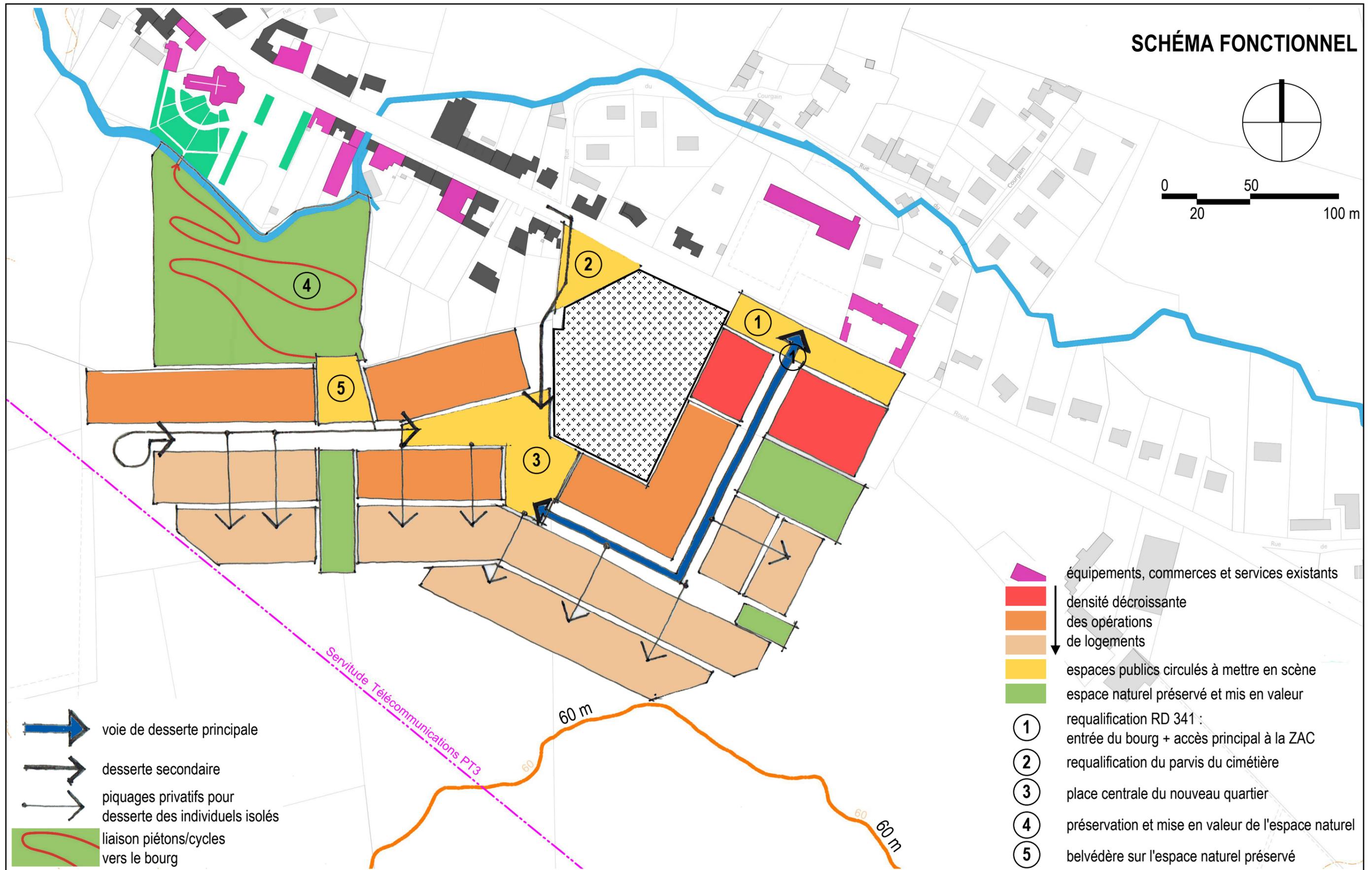
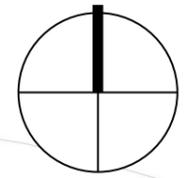
Une réunion de travail avec les Services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a conclu à la nécessité d'introduire des demandes de dérogation pour les voies de desserte internes à la ZAC.

- **TRANSPORTS EN COMMUN**

La commune de Baincthun bénéficie du réseau de bus urbains "Marineo" : la ligne verte Baincthun < > Echinghen < > Saint-Léonard propose un arrêt sur la place de l'Eglise, à moins de 200 mètres de la ZAC. En outre, il existe une ligne SAD (Service À la Demande) Baincthun < > Mairie de Saint Martin : les lignes SAD sont des lignes intégrées au réseau de transports urbains Marineo, effectuées par des taxis. La ligne SAD qui dessert Baincthun utilise le même arrêt, place de l'Eglise.

La liaison douce évoquée ci-dessus permettra d'y accéder par un itinéraire confortable, accessible aux handicapés.

SCHÉMA FONCTIONNEL



-  équipements, commerces et services existants
-  densité décroissante
-  des opérations
-  de logements
-  espaces publics circulés à mettre en scène
-  espace naturel préservé et mis en valeur
-  1 requalification RD 341 :
entrée du bourg + accès principal à la ZAC
-  2 requalification du parvis du cimetière
-  3 place centrale du nouveau quartier
-  4 préservation et mise en valeur de l'espace naturel
-  5 belvédère sur l'espace naturel préservé

-  voie de desserte principale
-  desserte secondaire
-  piquages privatifs pour
desserte des individuels isolés
-  liaison piétons/cycles
vers le bourg

4.3 Prise en compte de l'environnement dans le parti architectural et paysager

• PARTI ARCHITECTURAL

Le projet de PLUi, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au site sur lequel et projetée la ZAC des Pâturables définissent le cadre général à partir duquel se déclineront les caractéristiques architecturales des constructions à venir.

La qualité paysagère du site amène à proposer que soit mis en place, au stade du Dossier de Réalisation de la ZAC, un Cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, qui sera décliné en fiches de lots selon la typologie des programmes de construction. Outre la question de l'architecture, c'est aussi celle des modes de groupements des constructions qui contribuera à la qualité d'ensemble du nouveau quartier. Un dossier d'orientations complémentaires d'urbanisme, qui ouvre des pistes à développer dans le cadre des études opérationnelles est joint en Annexe au présent Rapport de présentation.

Du point de vue architectural, on peut d'ores et déjà proposer les éléments suivants, complémentaires aux prescriptions du projet de règlement du PLUi :

- **hauteur des constructions** (article 1AUh.10) : le PLUi limite à 9 mètres au faîtage, ou 7,50 m à l'acrotère, la hauteur des constructions. Il apparaît souhaitable de limiter encore cette hauteur pour les individuels isolés qui seront implantés sur les parcelles les plus au sud en limite de ZAC - c'est à dire du fait du relief, en partie haute du site - à R+1 en cas de toiture terrasse, ou R+comble aménagé, dans l'hypothèse de toiture à pente.
- **aspect extérieur des constructions** (article 1AUh.11) : sans préjuger des dispositions précises qui seront définies dans le cadre du Cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, il apparaît souhaitable, afin de garantir un minimum de cohérence à l'opération et de façon à éviter un effet "catalogue", que le Cahier définisse une "palette" de matériaux pour les constructions à venir, et que pour chaque construction le nombre de matériaux utilisés pour l'enveloppe soit limité à quatre : un pour la couverture, deux pour la façade et un pour les menuiseries extérieures.
- **performances énergétiques** (article 1AUh.14) : le PLUi incite à porter une attention particulière à l'orientation des constructions de manière à limiter les besoins énergétiques. Pour conforter cette ambition, le Cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales proposera utilement que, lorsque les constructions nouvelles seront couvertes avec une toiture-terrasse, celle-ci soit obligatoirement végétalisée.



*Limiter le nombre matériaux utilisés pour l'enveloppe :
un pour la couverture,
deux pour la façade
un pour les menuiseries extérieures.
(Studio Pha architectes)*

<



Prescrire des toitures végétales lorsque la couverture est une toiture plate

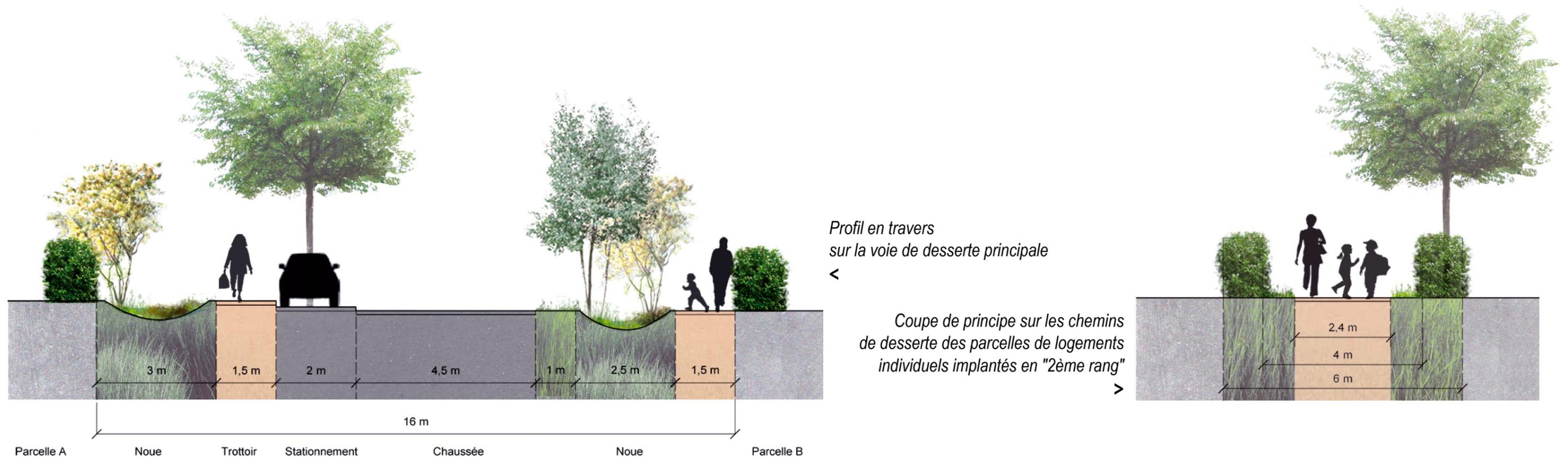
<

• DISPOSITIONS PAYSAGÈRES :

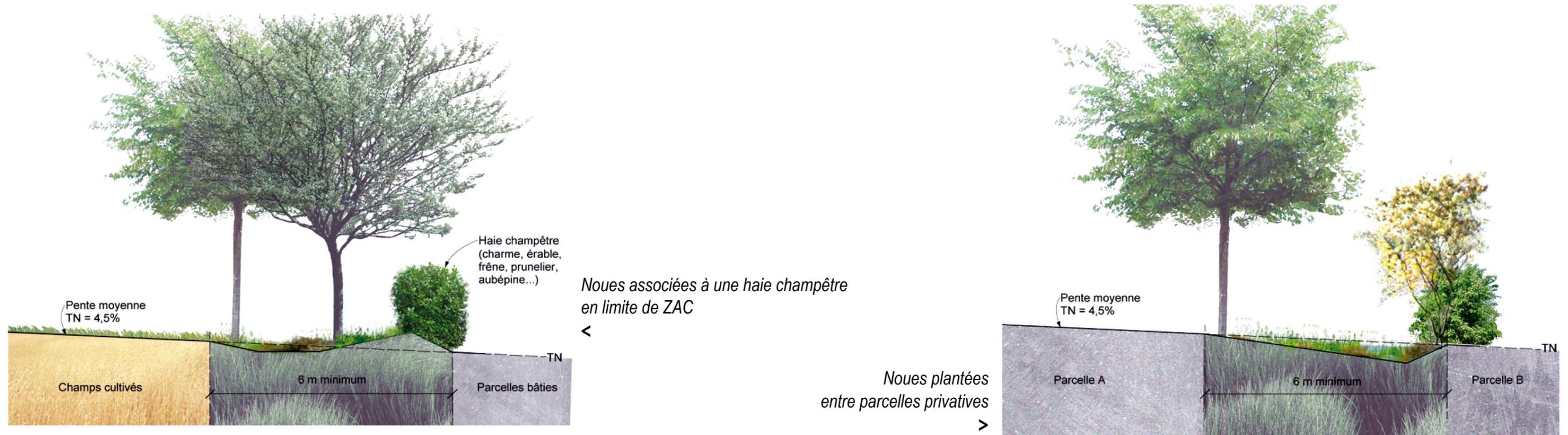
1. Trame verte

Conformément aux conclusions de l'étude de requalification villageoise et aux dispositions des OAP, une trame verte sera mise en place par l'aménageur, en pré-verdissement du site, de façon à proposer une structure végétale sur laquelle s'appuiera l'urbanisation future. Pour sa mise en œuvre, les dispositions suivantes sont proposées :

- réalisation d'une noue associée à une haie bocagère en limite de la ZAC avec l'espace agricole. Elle permettra de dessiner nettement la nouvelle limite de l'urbanisation.
Nota : dans le cadre des actions de concertation, les riverains directs de la ZAC ont souhaité que ce même dispositif soit reconduit entre leurs arrières de parcelle et les parcelles constructibles du nouveau quartier. L'ensemble noue+haie bocagère a donc été repris pour traiter la limite ZAC / parcelles déjà construites.
- des haies champêtres associées ou non à des noues, selon le besoin, seront utilisées entre opérations de statuts différents ou en limite séparative entre "bandes" de logements. Elles viendront compléter ce maillage initial ;
- des intervalles plantés sont ménagés entre certains îlots, au droit d'emplacements réservés pour permettre des "piquages" ultérieurs de façon à desservir les extensions éventuelles, à long terme, de l'urbanisation. Ces réserves, qui accueilleront un aménagement planté (de type verger par exemple), ont été dimensionnées de telle sorte que, lors de la mise en œuvre d'une voie nouvelle, le "corridor" vert initialement créé puisse être partiellement préservé ;

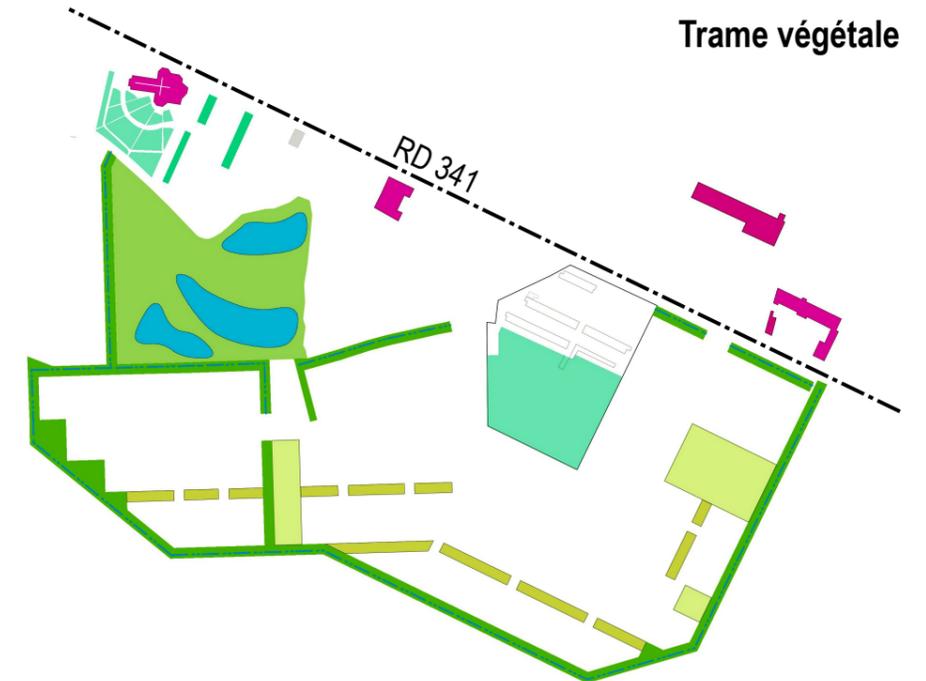
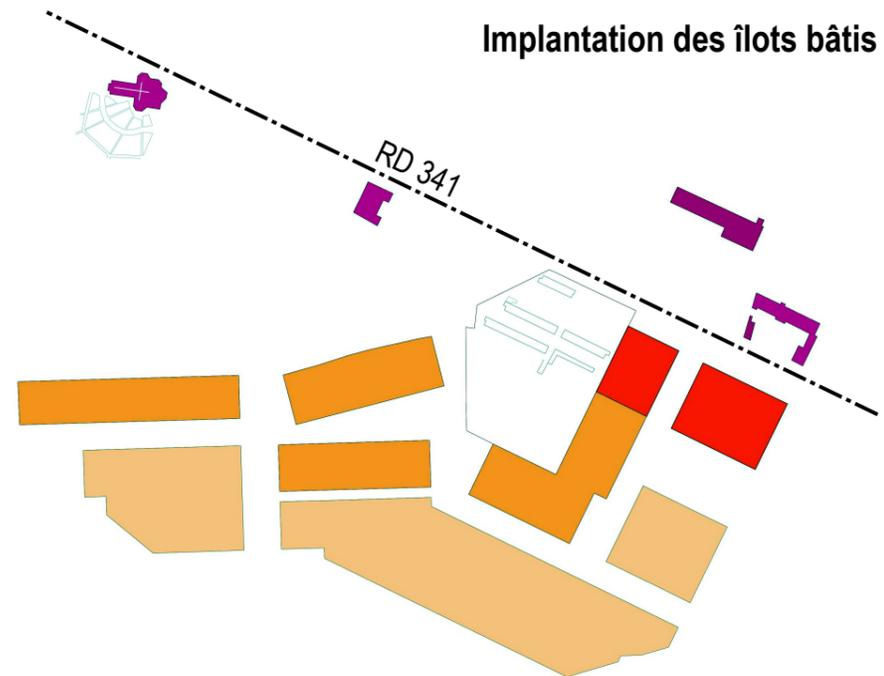
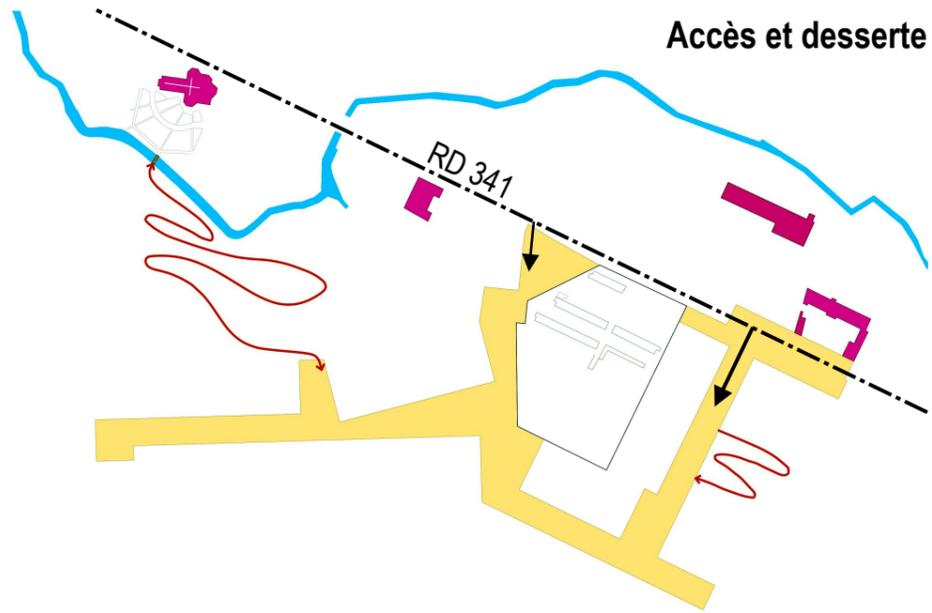


- un système de plantations associant alignement de hautes tiges et haies accompagnera les espaces publics : entrée principale de la ZAC depuis la route de Desvres, parvis du cimetière, voie de desserte principale interne à la ZAC.



2. Espace naturel :

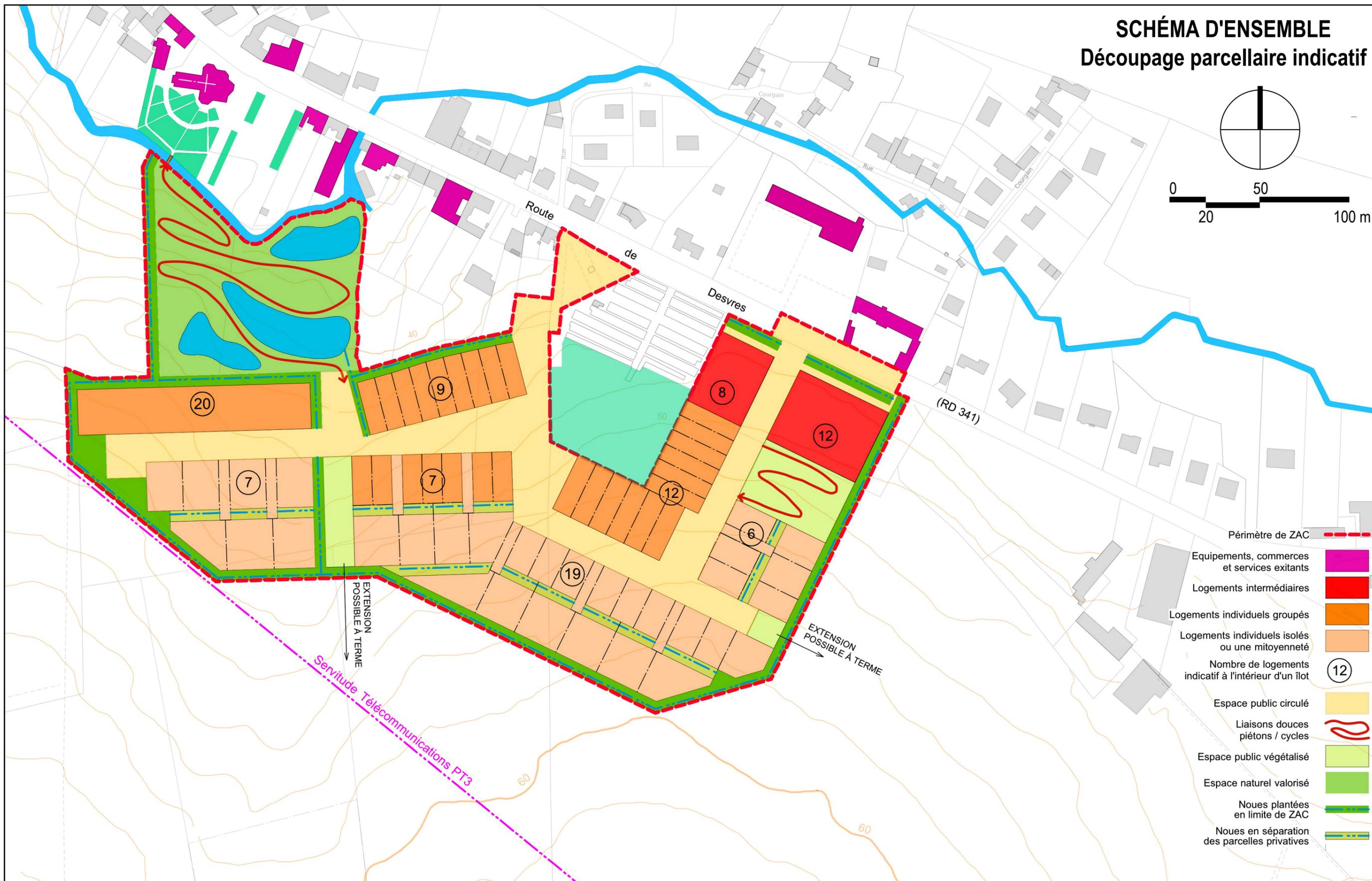
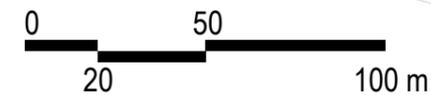
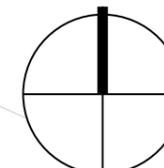
située en zone A du projet de PLUi, une pâture existante est préservée. Outre la liaison piétons/cycles vers le centre bourg déjà évoquée, elle accueille l'essentiel des dispositifs de traitement des eaux de ruissellement (noues d'infiltration ou bassin de tamponnement) qui sont utilisés pour sa mise en scène paysagère. Son aménagement permet en outre d'épaissir le corridor biologique constitué par le cours d'eau de la Bertenaire et ses berges boisées.



L'ensemble des dispositions exposées ci-avant ont conduit à proposer le schéma présenté page suivante.

SCHÉMA D'ENSEMBLE

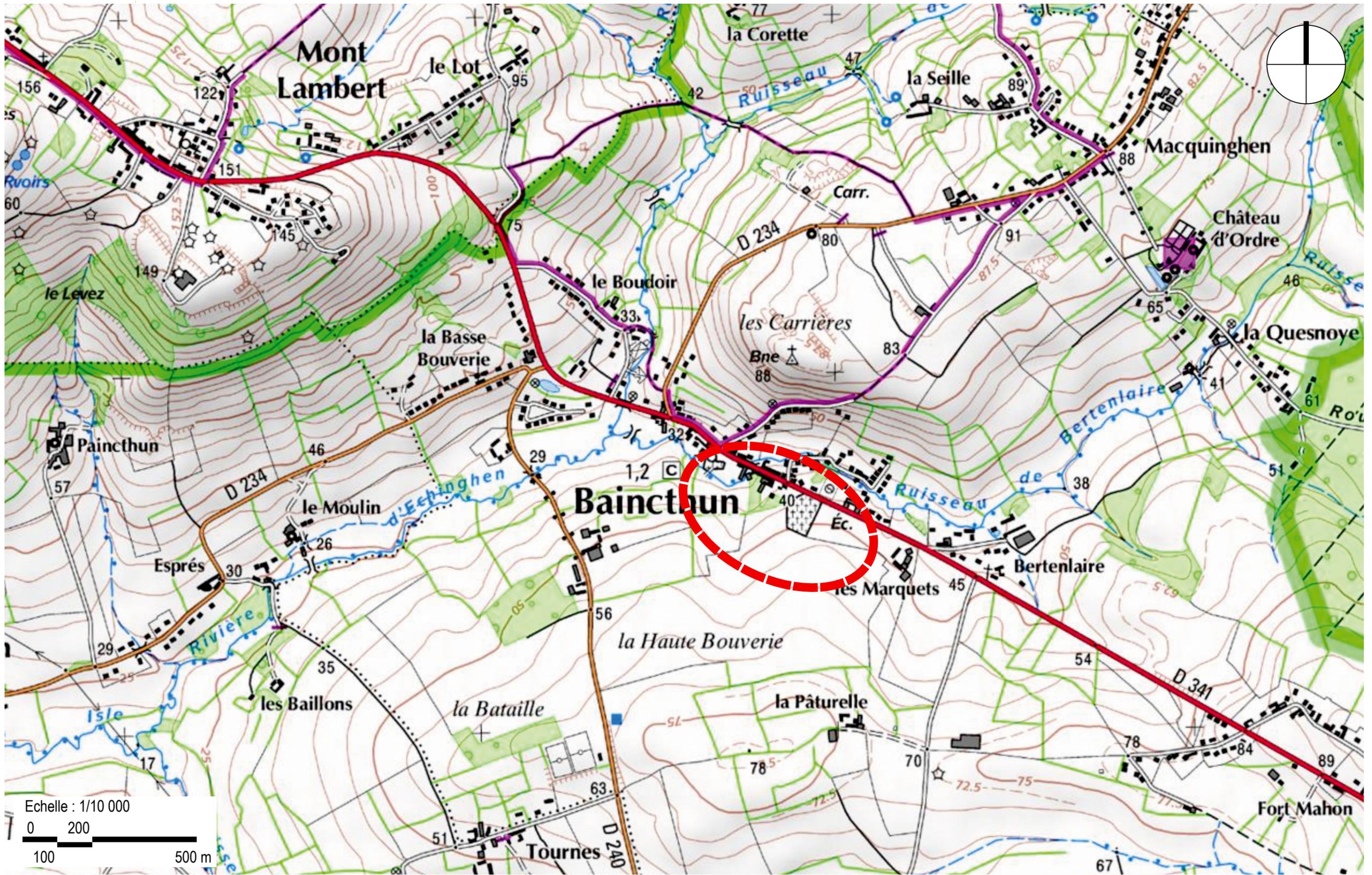
Découpage parcellaire indicatif



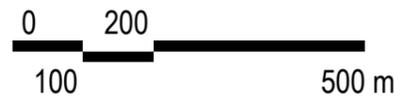
- Périmètre de ZAC
- Equipements, commerces et services existants
- Logements intermédiaires
- Logements individuels groupés
- Logements individuels isolés ou une mitoyenneté
- Nombre de logements indicatif à l'intérieur d'un îlot
- Espace public circulé
- Liaisons douces piétons / cycles
- Espace public végétalisé
- Espace naturel valorisé
- Noues plantées en limite de ZAC
- Noues en séparation des parcelles privées

2. PLAN DE SITUATION

200 m



Echelle : 1/10 000



3. PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC

