

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération n°D36-26 du 19 février 2026 approuvant la modification n°15 du PLUi du pôle territorial de Longuenesse

Le Président



Laurent DENIS

SOMMAIRE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

P.5

OAP "MARAIS AUDOMAROIS"

Clairmarais
Eperlecques (Bleue-maison)
Houlle
Salperwick
Serques
Tilques

P.147

p.148
p.154
p.160
p.166
p.172
p.178

OAP "VALLÉE DE LA HEM"

Nordausques
Tournehem-sur-la-Hem
Zouafques

P.249

p.250
p.260
p.268

OAP "POLE URBAIN"

P.17

HYPERCENTRE

P.19

Saint-Omer

p.21

SECTEUR CENTRAL

P.55

Arques

p.56

Longuenesse

p.65

Saint-Martin-lez-Tatinghem (commune déléguée

p.76

Saint-Martin-lau-Laërt)

PÉRICENTRE

P.85

Arques

p.86

Blendecques

p.92

Longuenesse

p.112

OAP "PLATEAUX ET COLLINES"

Bayenghem-les-Eperlecques
Eperlecques
Saint-Martin-lez-Tatinghem (commune déléguée
Tatinghem)

P.187

p.188
p.194
p.202

OAP "PLAINE ENTRE FLANDRE ET LYS"

P.123

Campagne-les-Wardrecques

p.124

Racquinghem

p.131

Wardrecques

p.140

OAP "VALLÉE DE L'AA"

Hallines
Helfaut
Wizernes

P.215

p.216
p.222
p.234

PRÉAMBULE

GRILLE DE LECTURE



LES DIFFÉRENTS TYPES D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement nécessaires pour mettre en valeur « l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pour chaque secteur de développement, des OAP ont été définies. Elles reprennent les différentes zones à urbaniser (AU), et le cas échéant, des projets de renouvellement urbain et de densification urbaine, afin d'assurer la cohérence globale des projets. Des OAP spécifiques sont consacrées aux zones à urbaniser à vocation économique (1AUe).

Pour les secteurs de développement nécessitant une production de logements, l'OAP définit le nombre minimum de logements et la densité brute¹ attendus en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD.

.....

1 - La densité brute prend en compte la surface utilisée par les espaces et équipements publics.



ORGANISATION DES OAP

Chaque OAP est organisée de la manière suivante :

1ère partie – Localisation :

Localisation sur le plan de zonage du PLUi des zones d'urbanisation future, sites de renouvellement urbain, sites de densification et extensions de zones à usage économique. Elle s'accompagne de la carte d'identité des sites (parcelles cadastrales et superficie) ainsi que de prises de vues sur les secteurs concernés par l'OAP.

2ème partie – Diagnostic :

Il aborde de manière descriptive diverses thématiques : la mobilité, les services et équipements, l'environnement et l'agriculture, le patrimoine bâti et les formes urbaines. Cette analyse permet de comprendre les différents enjeux d'aménagement à prendre en compte.

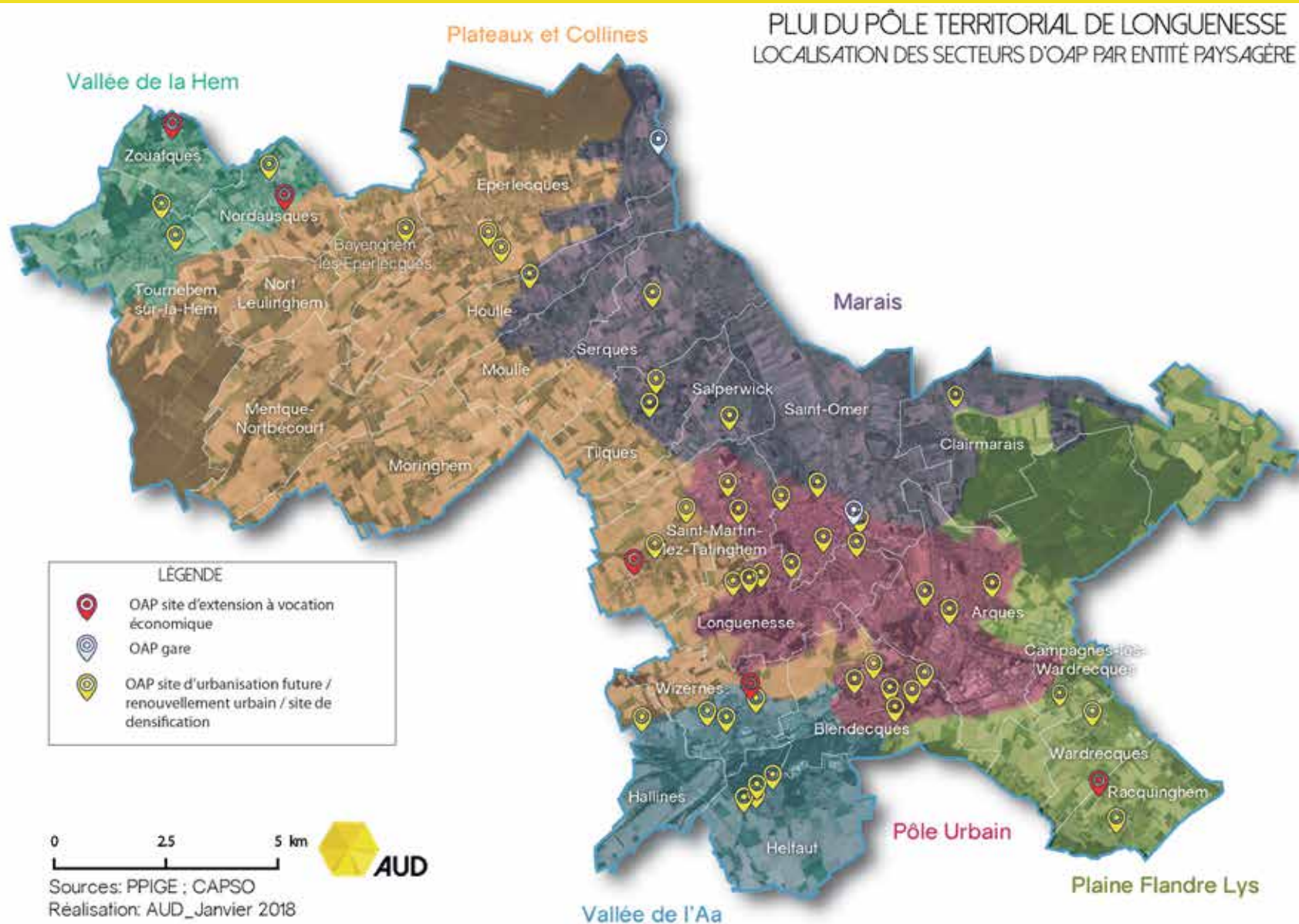
3ème partie – Enjeux, programmation et principes d'aménagement :

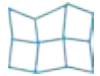
A partir des enjeux identifiés, sont précisés : la programmation envisagée et les principes d'aménagement illustrés par un schéma de principe (emplacements indicatifs).



PRÉAMBULE

CARTES ET TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES SECTEURS D'OAP





PRÉAMBULE

CARTES ET TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES SECTEURS D'OAP

PÔLE URBAIN

HYPERCENTRE	LOCALISATION
Saint-Omer	Site 1 : RD 928 ; blvd P. Guillaing ; rue Louis Braille
Saint-Omer	Site 2 : Impasse des Glacis
Saint-Omer	Site 3 : Rues d'Arras, de Théroutanne et Sainte-Claire
Saint-Omer	Site 4 : Quartier au fil de l'eau
SECTEUR CENTRAL	
Arques	Site 1 : RD 211 ; rues Anatole France et Victor Hugo
Arques	Site 2 : RD 210 ; rues Marcel Delaplace et Emile Zola
Longuenesse	Site 1 : Av. Gustave Courbet ; rue Rembrandt
Longuenesse	Site 2 : Av. Clemenceau, impasse et rue des Frères Camus
Saint-Martin-au-Laërt - commune déléguée Saint-Martin-lez-Tatinghem	Site 1 : Rues des Cormettes, du 8 mai et de la Creuse
Saint-Martin-lez-Tatinghem - commune déléguée Saint-Martin-au-Laërt	Site 2 : Rue du Grand Chemin Vert

PÔLE URBAIN

PÉRICENTRE	LOCALISATION
Arques	Site 3 : Rue Montgolfier ; Chemin de la Payelette
Blendecques	Site 1 : Impasse B Léon Blum
Blendecques	Site 2 : Rue Louis Pasteur
Blendecques	Site 3 : Rue et impasse Jean Jaurès
Blendecques	Site 4 : Rue Jehan de Terline ; chemin de Sainte-Soyecques
Blendecques	Site 5 : Rue de la Bibarne
Blendecques	Site 6 : Rue de l'Arbre Hardi ; Rue George Sand
Longuenesse	Site 3 : Chemin de Senninghem ; route de Tatinghem.
Longuenesse	Site 4 : Rue des Chartreux
Longuenesse	Site 5 : Rue du Président Allende

PLAINE ENTRE FLANDRE ET LYS

Campagne-lès-Wardrecques	Rues Potier, Augustin Ledoux et Jacques Vanneville
Racquinghem	Site 1 : Rues de Roquetoire, des Bruyères, de la Pierre et des Bleuets
Raccquinghem	Site 2 : La Belle Croix
Wardrecques	Rues de Beuvry et d'Haverskerque



PRÉAMBULE

CARTES ET TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES SECTEURS D'OAP

MARAIS AUDOMAROIS

	LOCALISATION
Clairmarais	⋮ Rue du Romelaëre
Eperlecques	⋮ Site Bleue- Maison ; RD 207
Houlle	⋮ Rue May
Salperwick	⋮ Rue du Noir Cornet
Serques	⋮ RD 214 ; rue du long Chemin
Tilques	⋮ Site 1 : rue de la croix ; rue de l'église
Tilques	Site 2 : rue Henneboque

PLATEAUX ET COLLINES

Bayenghem-lès-Eperlecques	⋮ Rue d'Eperlecques
Eperlecques	⋮ Rue de la Mairie
Eperlecques	⋮ Rue de la Mairie ; Route de Moulle
Tatinghem - commune déléguée Saint-Martin-lez-Tatinghem	⋮ Site 1 : Rue Poques, Rue du Flot, Route de Boulogne
Tatinghem - commune déléguée Saint-Martin-lez-Tatinghem	⋮ Site 2 : Rue du Bras ; Résidence Eugène Roland
Tatinghem - commune déléguée Saint-Martin-lez-Tatinghem	⋮ Site 3 : Zone d'activités Économique de Tatinghem

VALLÉE DE L'AA

	LOCALISATION
Hallines	⋮ Rue du Brand
Helfaut	⋮ Site 1 : Rues de l'Argilière, du Mont Hulin et de l'Abbé Palfart
Helfaut	⋮ Site 2 : Rue des Hauts d'Helfaut
Helfaut	⋮ Site 3 : RD 195 ; RD 212
Helfaut	⋮ Site 4 : Rue du Camp ; Rue du Stiennart
Wizernes	⋮ Site 1 : Rues d'Endsdorf ; Rue d'Italie
Wizernes	⋮ Site 2 : Place Jean Jaurès
Wizernes	⋮ Site 3 : Route d'Hallines ; RD 212 ; rue de la Creuse
Wizernes	⋮ Site 1 (partie à vocation économique) : rue de Hollande ; RD 928

VALLÉE DE LA HEM

Nordausques	⋮ Site 1 : Rue du Plouy
Nordausques	⋮ Site 2 : Rue de l'Industrie
Tournehem-sur-la-Hem	⋮ Site 1 : Chemin de Saint-Omer ; Allée Paul Allart ; RD 218
Tournehem-sur-la-Hem	⋮ Site 2 : Rue Belle Vue ; RD 217
Zouafques	⋮ Porte de la Hem : RD 943 ; A26

PRÉAMBULE

PRÉCONISATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les éléments présentés ci-dessous sont des recommandations qui ont pour but de guider les maîtres d'ouvrage et les aménageurs dans la définition de leurs projets.

CONSTRUIRE DES ESPACES DE VIE CONFORTABLES ET SOBRES EN ÉNERGIE

- Favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques économes en énergie et tendre vers des constructions passives ou à énergie positive.
- Privilégier une double orientation des constructions afin d'adapter la répartition des pièces de vie en fonction de l'exposition solaire et garantir la capacité de ventilation naturelle du logement.
- Porter un soin particulier au confort thermique des occupants en hiver comme en été, au confort acoustique et au confort visuel (éclairage naturel).
- Viser la réduction des charges pour l'occupant et la réduction des émissions de gaz à effet de serre par un choix adapté d'énergie et d'équipement de chauffage.
- Lors de la conception des espaces publics, privilégier les solutions d'aménagement assurant le confort thermique des usagers hiver comme été (protection des vents dominants, masque végétal à feuillage caduque, etc.) et un système d'éclairage public performant et peu consommateur. Le mobilier urbain sera adapté aux usages et sélectionné de manière à limiter ses impacts sur l'environnement tout au long de son cycle de vie.

- Afin de réduire la consommation d'énergie grise des constructions neuves, le recours à des matériaux de construction et d'aménagements locaux, durables et dans la mesure du possible biosourcés sera privilégié. Le choix des revêtements intérieurs sera également guidé par la volonté de réduire l'impact sur la santé des occupants (faible émissions de COV et de formaldéhydes).

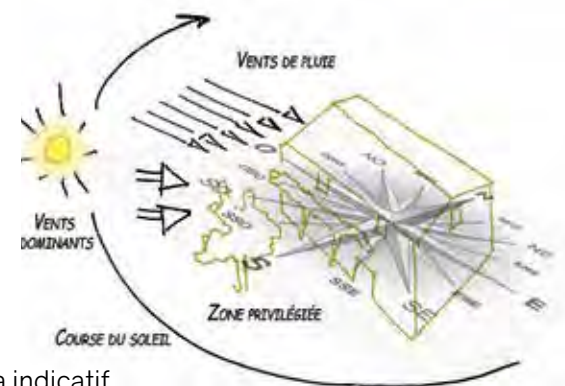


Schéma indicatif

PRÉAMBULE

PRÉCONISATIONS D'AMÉNAGEMENT



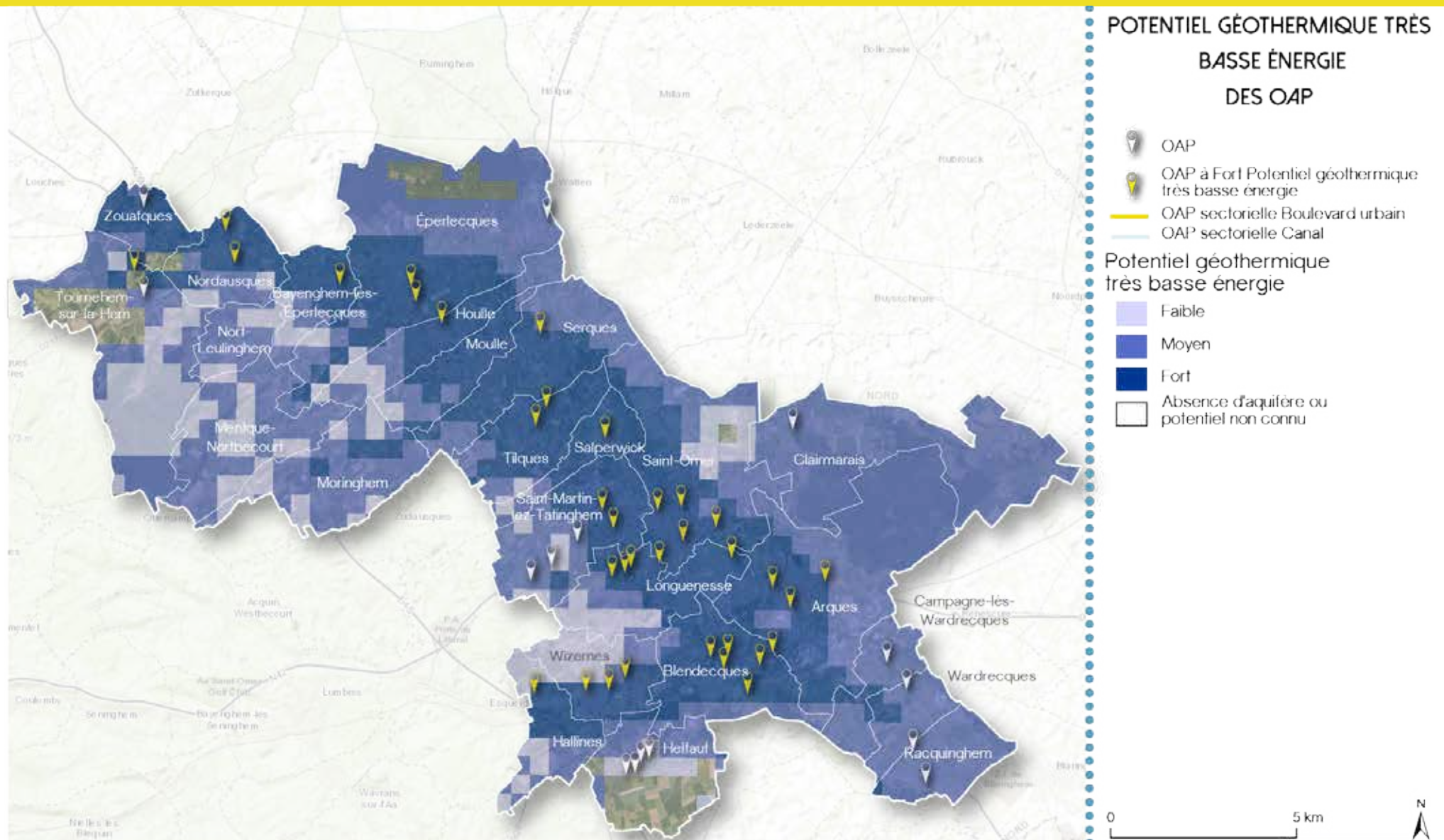
PRIVILÉGIER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION

Les sites d'urbanisation future ou de renouvellement urbain représentent d'importantes opportunités pour le développement des équipements de production d'énergie renouvelable (géothermie, solaire thermique et/ou photovoltaïque, biomasse, etc.).

- Afin de répondre aux enjeux de réduction de la précarité énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, il est ainsi recommandé d'intégrer pour toute nouvelle construction au moins un système de production d'énergies renouvelables ou de récupération de manière à couvrir 20% de ses consommations énergétiques propres.
- La majorité des communes du pôle territorial de Longuenesse présente un important gisement géothermal très basse énergie, qu'il est possible de valoriser grâce à des pompes à chaleur géothermales et des planchers ou murs chauffants. La carte ci-contre permet d'identifier les sites d'OAP présentant un fort potentiel de géothermie très basse énergie, dont l'exploitation est à étudier.
- Dans le même ordre d'idée, il conviendrait d'étudier lors d'une opération de constructions neuves la faisabilité d'installer une chaufferie bois collective alimentant un mini réseau de chaleur desservant les nouveaux bâtiments et éventuellement des bâtiments voisins existants. L'installation de telles chaufferies bois-énergie participerait au développement de la filière bois-énergie locale en plus de contribuer à la lutte contre le changement climatique. Un soin particulier au filtrage et traitement des fumées de telles chaufferies devra être apporté de manière à préserver la qualité de l'air.
- L'implantation, l'orientation et la conception des bâtiments d'une même opération veilleront à éviter les ombres portées pour faciliter l'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toiture et en maximiser les rendements de production d'énergie. Dans la mesure du possible, le faitage sera orienté au sud, soit la plus grande longueur de toit, permettant par exemple l'installation d'une unité de production solaire thermique ou photovoltaïque avec de bons rendements.

PRÉAMBULE

PRÉCONISATIONS D'AMÉNAGEMENT



PRÉAMBULE

PRÉCONISATIONS D'AMÉNAGEMENT



PROMOUVOIR ET FACILITER LES MOBILITÉS DOUCES

- Proposer dans les zones résidentielles des aménagements limitant la vitesse automobile et favorisant le partage de la voirie,
- Faciliter les déplacements piétons et cyclistes en aménageant des parcours agréables et continus au sein des nouvelles opérations,
- Développer à proximité immédiate des services et espaces publics du stationnement vélo à l'abri des intempéries et offrant des conditions optimales de sécurité.

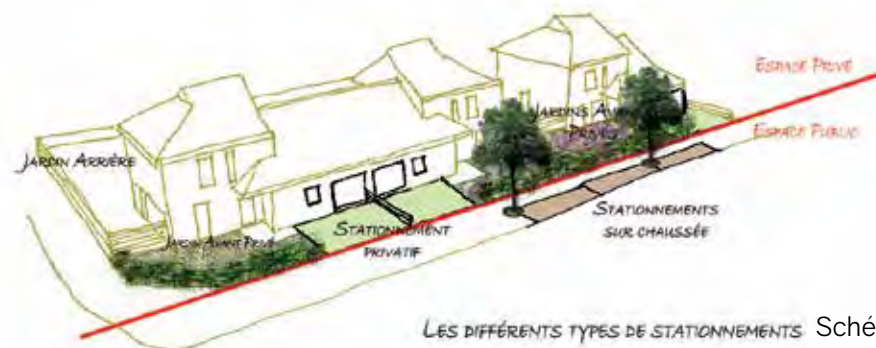


Schéma indicatif



ASSURER L'INSERTION PAYSAGÈRE DU PROJET ET LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

- Accorder une attention particulière à la gestion des limites de l'opération et à la lisibilité des entrées de villages,
- Assurer le traitement paysager des espaces de stationnement,
- Anticiper l'intégration des coffrets techniques d'électricité ou de gaz : privilégier l'intégration au bâti ou au muret des clôtures...
- Favoriser un traitement homogène des clôtures,
- Recourir aux essences locales.



LES DIFFÉRENTS TYPES DE STATIONNEMENTS Schéma indicatif

PRÉAMBULE

PRÉCONISATIONS D'AMÉNAGEMENT



ANTICIPER LA GESTION DE L'EAU

- Privilégier, lorsque c'est possible, la gestion des eaux sur le site par les techniques d'infiltration ou de rétention,
- Encourager le déploiement des systèmes de récupération des eaux de pluie,
- Eviter autant que possible de buser les fossés afin de conserver leur capacité de rétention,
- Favoriser, lorsque c'est envisageable, l'utilisation de revêtements perméables.



INTÉGRER LES PERSPECTIVES DE DÉPLOIEMENT DES INFRASTRUCTURES NUMÉRIQUES

- Anticiper et favoriser le déploiement à venir de la fibre optique et du Très Haut Débit, en intégrant la réalisation des infrastructures adéquates lors de toutes nouvelles opérations d'aménagement,
- Saisir les opportunités offertes par les travaux sur la voirie ou sur les réseaux pour mutualiser les chantiers et réaliser des infrastructures numériques,
- Agir en cohérence avec les autres acteurs réalisant des infrastructures numériques, afin de garantir la constitution d'un réseau cohérent (connexion entre les infrastructures réalisées sur le domaine public et celles réalisées sur le domaine privé),
- Favoriser l'intégration des infrastructures adéquates sur les parcelles viabilisées et dans les bâtiments créés.

PRÉAMBULE

PRÉCONISATIONS D'AMÉNAGEMENT



DES RÉSEAUX D'ÉCLAIRAGE PUBLIC EN FAVEUR DE LA RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET LA LUTTE CONTRE LA POLLUTION LUMINEUSE

Dans le cadre de la stratégie énergétique territoriale de la CAPSO et de l'engagement des communes dans la maîtrise de leur consommation d'énergie, un éclairage « juste » (là où il faut, quand il faut, où il faut) est à privilégier lors de la création de réseaux d'éclairage en vue de sa rétrocession aux communes. Pour cela l'aménageur visera à répondre aux grands principes suivant dans sa conception d'éclairage :

- Lors de la création de voies de desserte résidentielles, l'aménageur visera un éclairage moyen autour de 10 lux (avec pour objectif de ne pas être inférieur à 8 lux moyen ni supérieur à 12 lux moyen).
- L'uniformité de l'éclairage sera conforme à la norme proche de 0.4.
- Dans le but d'éclairer juste et de préserver le ciel nocturne, l'aménageur veillera à choisir des luminaires qui concentrent le flux lumineux vers le bas en recherchant un ULOR (pourcentage de lumière au-dessus de l'horizon de la lampe) le plus proche de 0% (inférieur à 3%).
- Les luminaires rechercheront une bonne efficacité lumineuse (idéalement supérieur à 100 lumens/watt).
- Dans le but d'adapter le niveau d'éclairement aux besoins, les luminaires installées seront idéalement équipés d'un dispositif de variation de puissance intégré au luminaire permettant une baisse de 50% pendant 8h ou conforme avec les plages de variations pratiquées par la commune si différentes.
- Pour éviter les désagréments visuels et une ambiance trop «froide» la température de couleur sera idéalement inférieure à 4000 kelvin.



.....

PÔLE URBAIN

.....

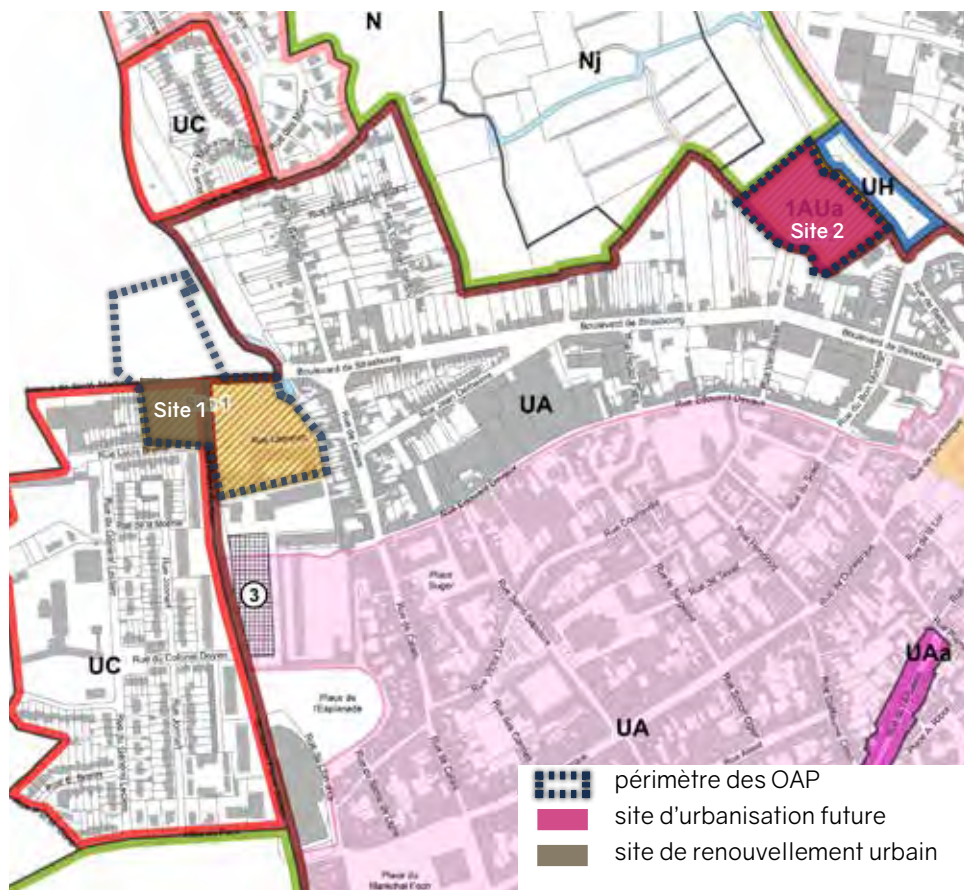
HYPERCENTRE

.....

HYPERCENTRE SAINT-OMER



LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE :Site 1 - Partie Saint-Omer : AZ 510 ; AZ 511
Site 2 : BD 486

SUPERFICIE : Site 1: 3 345 m² soit **0.3 ha**
Site 2 : 11 468 m² soit **1.1 ha**



VUE SUR LA PARCELLE



SAINT-OMER

SITE 1 ET SITE 2 - DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

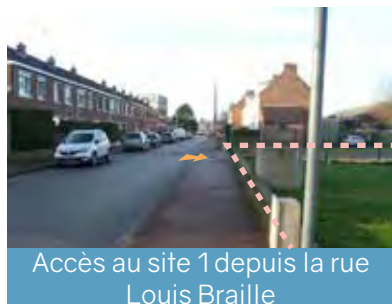
- Les sites sont localisés dans le périmètre de 300m autour des centralités communales.
- Le premier secteur se trouve en limite nord-ouest de Saint-Omer en lien avec la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem. Il dispose d'un accès par la rue Braille au sud. Les entrées via l'avenue du Maréchal Joffre et le boulevard Pierre Guillaïn, trop proches d'un rond point, ne sont pas suffisamment sécurisées pour y envisager un accès motorisé.

Le deuxième secteur est implanté entre le faubourg du Haut-Pont, le centre-ville et le Marais Audomarois. Il est toutefois en partie isolé des faubourgs par la voie ferrée qui passe à l'est. Autrement, il est accessible via la rue Vendriesse à l'ouest et l'aire de Camping-Cars à l'est.

- Chaque secteur est desservi par le réseau de transport urbain MOUVEO qui dispose d'arrêts localisés à moins de 500m à pied des futures zones d'habitat.
- Un réseau de liaisons douces est visible à proximité des sites et se localisent pour la plupart dans le marais.
- Des itinéraires de randonnées peuvent être rapidement rejoints à pied depuis les zones de développement.

I.2. COMMERCES ET SERVICES :

Du fait de leur proximité au centre ville, les sites se trouvent relativement près d'équipements communaux (exemple : écoles) et de rues commerçantes de la ville (Rue de Calais et rue de Dunkerque).



Accès au site 1 depuis la rue Louis Braille



Parking Joffre



Accès site 2 depuis la rue Vendriesse

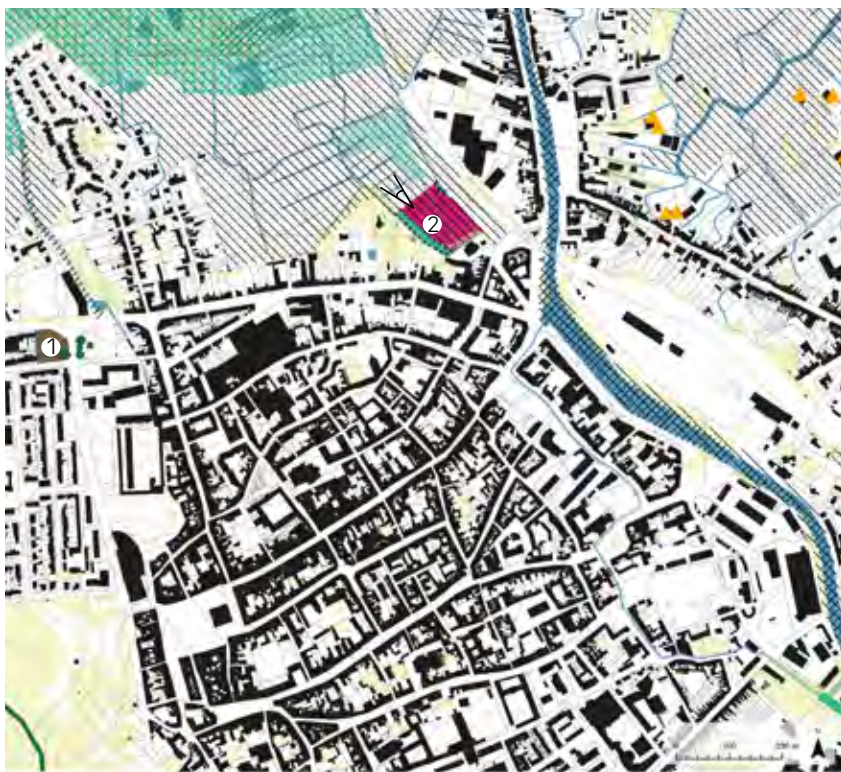


Aire de camping car jouxtant le site 2

SAINT-OMER



SITE 1 ET SITE 2 - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- Les deux sites se trouvent au nord de Saint-Omer, au commencement du Marais Audomarois. Ce dernier se caractérise par un réseau hydrographique dense constitué de petits cours d'eau et fossés drainants, appelés watergangs, disposés en bordure des parcelles agricoles (prairies). Celles-ci sont identifiées en zones humides dans le SDAGE et le SAGE de l'Audomarois et s'étendent jusqu'au site 2. Une étude de caractérisation menée sur le site a déterminé plus précisément les zones concernées par cet enjeu. Elles se situent à l'ouest et au nord-est (voir schéma d'aménagement).
- Par ailleurs, l'ancien bras du canal de Neuffossé représente la voie d'eau à grand gabarit du secteur à proximité duquel un risque d'inondation est répertorié.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Le marais concentre d'importants enjeux de biodiversité. Il est d'ailleurs repéré en cœur de biodiversité avéré dans la Trame Verte et Bleue et en ZNIEFF de type 1.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- En termes paysagers, deux arbres ornementaux sont présents sur le site 1 et font écho aux arbres situés côté boulevard Pierre Guillaïn. L'ensemble favorise le traitement paysager de l'entrée dans Saint-Omer au niveau du rond-point du duc d'Orléans. Sur la frange est du parking se trouve la rivière du Nordstrom dont les berges sont peu mises en valeur.



Le site 2, davantage lié au marais, offre des vues de qualité sur cet espace de biodiversité remarquable.



Site 1 : Arbres de part et d'autres du boulevard P.Guillaïn



Site 1 : Nordstrom



Site 2 : Zone humide au sud-ouest



Site 2 : Vue sur le marais

SAINT-OMER



SITE 1 ET SITE 2 - DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- Les deux sites sont localisés en limite du centre historique de Saint-Omer (site inscrit et Site Patrimonial Remarquable) qui regroupe un certain nombre de Monuments
- Historiques (inscrits et classés). Une vigilance particulière quant à l'intégration des zones d'urbanisation avec leur environnement bâti doit être pris en compte.

Plus précisément, le premier secteur se trouve à moins de 500m des Casernes de la Barre. Le second secteur est implanté en interface entre le boulevard de Strasbourg, intégré en partie au site inscrit, et le faubourg du Haut-Pont, témoin de l'activité maraîchère présente dans le marais et disposant d'un bâti patrimonial spécifique.

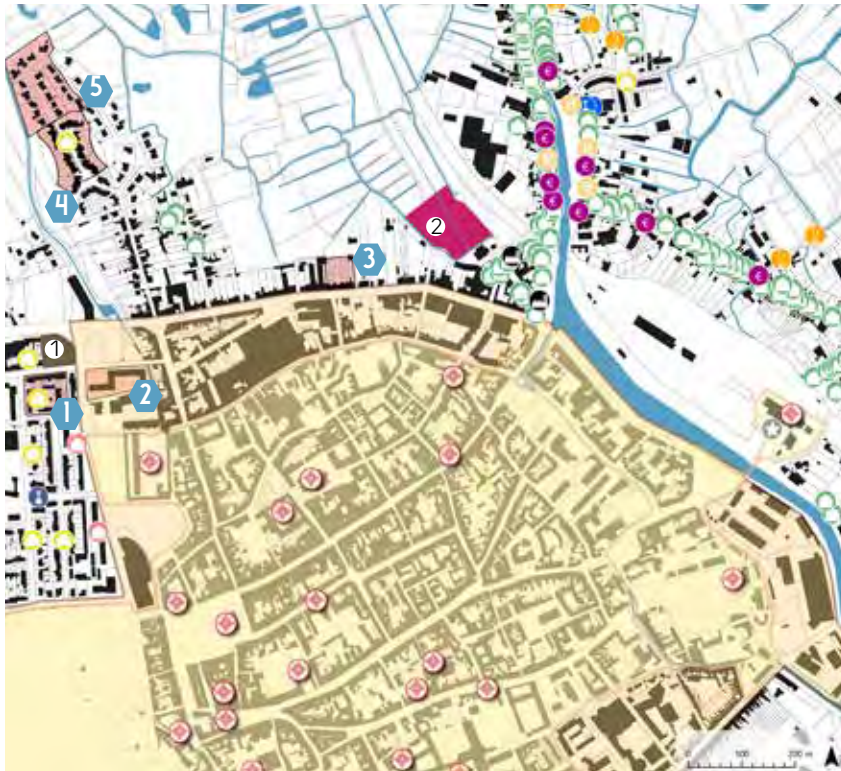
1.2. FORMES URBAINES :

Le premier site est implanté en accroche d'un tissu aux densités fortes :

- 1 Habitat mitoyen : 53 logt /ha hors voirie (H.V)
- 2 Habitat collectif : 89 logt/ha (H.V)

Le deuxième site fait la transition entre le boulevard de Strasbourg, aux densités relativement fortes, et le Marais Audomarois. Le quartier du Bachelin (nord-ouest) présentant la même configuration permet d'appréhender la différence de traitement des densités au sein d'un même secteur :

- 3 27 logt/ ha H.V
- 4 40 logt/ha H.V
- 5 14 logt/ha H.V



Casernes de la Barre



Immeuble rue Laënnec



Ambiance boulevard de Strasbourg



Ambiance bâti du Haut-Pont

SAINT-OMER



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE I - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Périmètre de l'OAP
- Vocation principale d'habitat de plus forte densité
- Vocation principale d'habitat de plus faible densité
- Espace vert à améliorer
- Traitement paysager à requalifier
- Traitement paysager en lien à l'eau à créer
- Rideau d'arbres en limite à préserver
- Arbres de haute tige à préserver
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte principale motorisée
- Vues à préserver
- Principe de phasage



SAINT-OMER

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE I :

- Redéfinir le traitement urbain de l'entrée dans l'hypercentre suite notamment à la démolition d'une tour de logement marquante dans le paysage.
- Prolonger le travail d'interface ville/marais initié avec le projet de Maison

SITE I - PROGRAMMATION :

- Réalisation à minima de 30 logements dont un minimum de 6 logements en locatif social. Ainsi, environ 20 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux.

SITE I - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Réaliser un traitement paysager qui fasse le lien entre celui de l'avenue de Saint-Martin-lez-Tatinghem et celui du boulevard Pierre Guillain.
- Conforter et poursuivre le maillage de voies douces existantes, notamment de la rue Louis Braille vers le chemin du Tourniquet et depuis la frange ouest de la caserne de la CRS 16 jusqu'au parc aménagé au nord-est, en passant par les espaces verts collectifs des logements de la rue Laënnec.
- Réaliser autour du cheminement amenant au chemin du Tourniquet un aménagement paysager qui fasse une transition progressive entre les caractéristiques de la nature en ville et celle relative au milieu humide.
- Favoriser le long du cheminement à l'est du parking un traitement paysager et des aménagements révélant la pénétration de la rivière du Nordstrom au sein de la ville historique. Elargir à cet effet la bande végétalisée à la frange est du parking permettant de dégager une vue sur la rivière du Nordstrom, point d'accès vers le marais.
- Créer les conditions favorables à la traversée du boulevard de Strasbourg pour cette liaison douce..
- Conserver les arbres remarquables présents sur la frange ouest du parking.

du Marais.

- Améliorer le cadre de vie des habitants, en premier lieu ceux de la rue Laënnec.

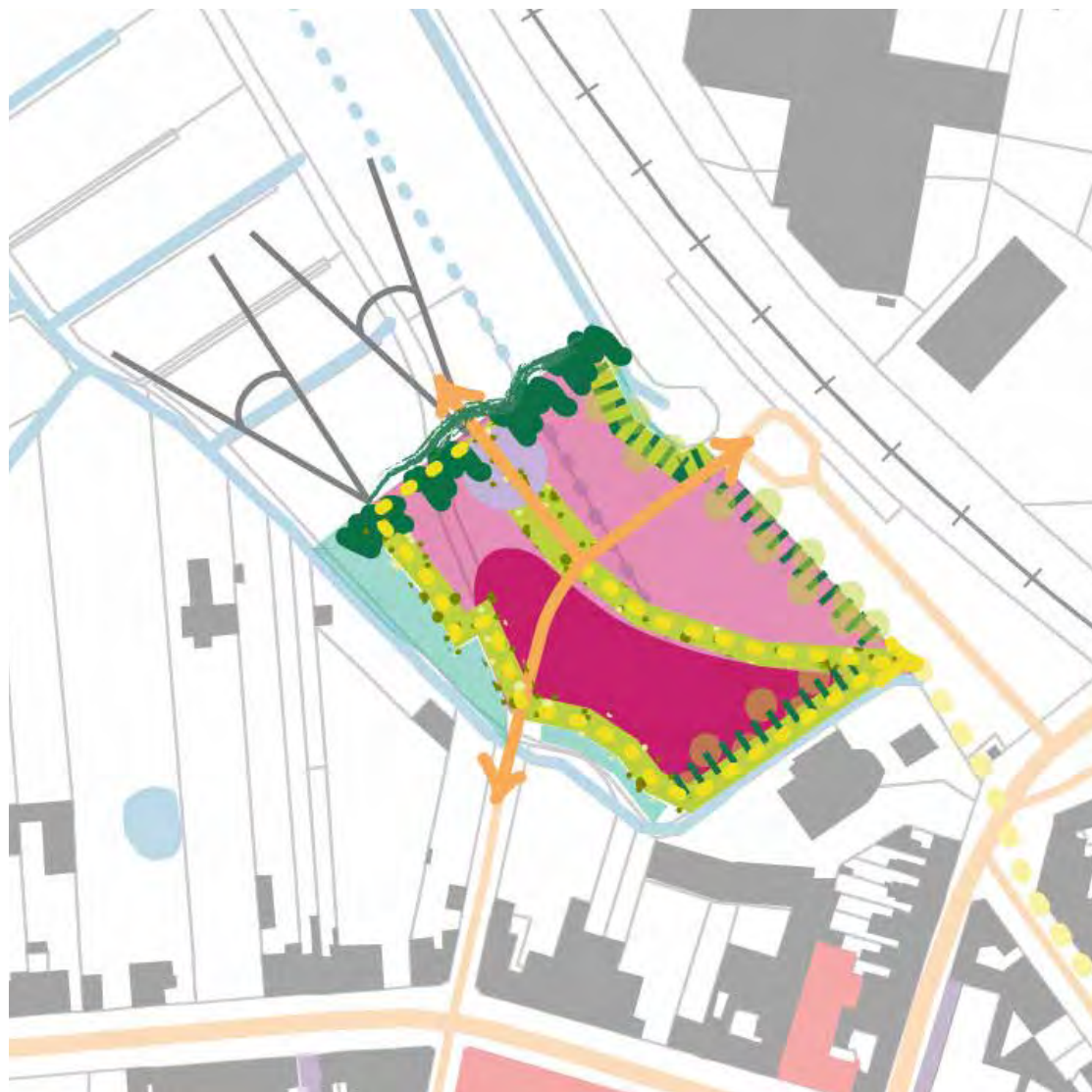
- Densité minimale de 100 log. / ha.
- Requalification des espaces publics autour du parking Laënnec et des espaces verts paysagers environnants l'immeuble de logement collectif Laënnec et la Maison du Marais.
- Maintenir une vue dégagée depuis le boulevard P. Guillain sur la Maison du Marais.
- Préserver l'alignement d'arbres, sur la limite sud des logements de la rue Laënnec, formant un espace tampon avec la caserne de la CRS 16.
- Desservir le site à vocation d'habitat, en lieu et place du «bloc de dix» étages démolis, par la rue Louis Braille. Une densité plus forte sera proposée sur la partie est.
- Favoriser une implantation et un gabarit des nouvelles constructions qui fasse le lien entre l'échelle du bâti existant de part et d'autre du site : R+1+combles côté avenue de Saint-Martin-lez-Tatinghem et R+2 surélevé sur sous-sol complet semi-enterré côté boulevard Pierre Guillain.
- L'aménagement débutera par la partie nord incluant la zone à vocation d'habitat. La deuxième phase traitera de la requalification des espaces verts collectifs de la rue Laënnec.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

SAINT-OMER



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 2 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat de plus forte densité
- Vocation principale d'habitat de plus faible densité
- Espace vert à créer
- Zone humide caractérisée à préserver
- Espace public à aménager
- Traitement paysager à réaliser
- Traitement des franges à créer
- Transition ville / marais à créer
- Clôture physique et paysagère du site à réaliser
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte principale motorisée
- Vues à préserver



SAINT-OMER

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 2:

- Intégrer le site dans son contexte de frange entre ville et marais.
- Intégrer le site dans le contexte de développement global de la frange nord est de la ville autour du pôle gare.
- Préserver les zones humides identifiées sur le site.

- Gérer les nuisances induites par la présence de la voie ferrée (ligne Saint-Omer / Calais).
- Proposer un mode d'occupation alternatif et cohérent avec la nature du sol.

SITE 2 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 25 logements dont un minimum de 5 logements en locatif social. Ainsi, environ 20 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 25 log. / ha.

SITE 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site par deux accès : le principal via l'impasse Vendriesse, le second depuis l'aire de séjour des camping-cars le long de la voie ferrée.
- Organiser la distribution interne principale du site tel qu'elle permette de réaliser un bouclage entre ces deux accès.
- Maintenir l'accès agricole vers les prairies humides au nord.
- Créer une liaison douce dans le prolongement de cet accès vers la rue de Belfort. Accompagner ce cheminement d'un traitement paysager qui en fasse l'artère principale du site.
- Mettre en place une limite physique empêchant l'accès aux zones humides identifiées au nord et sur la frange sud-est, ainsi qu'aux prairies humides voisines au nord. Cette clôture proposera un traitement paysager en épaisseur permettant de marquer une transition progressive entre la nature des jardins et le marais.
- Réaliser un aménagement, tel que des merlons plantés, permettant de

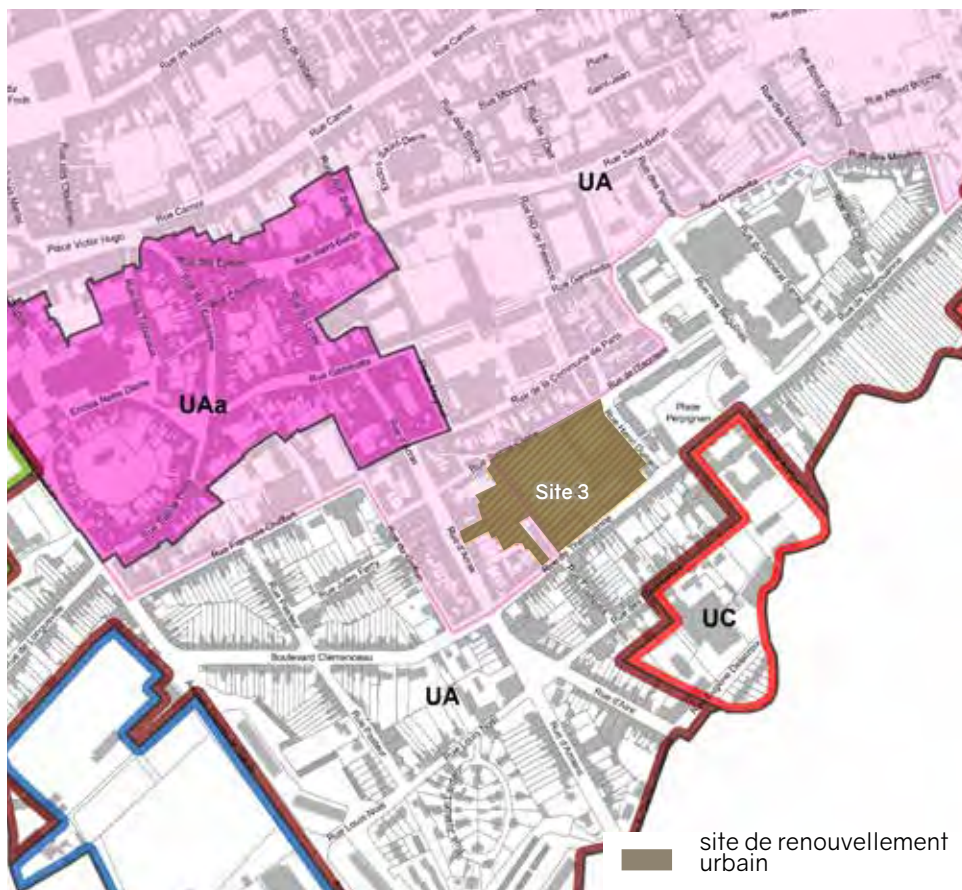
limiter au maximum les possibilités de ruissellement des eaux de surface vers les zones humides identifiées.

- Créer un écran végétal faisant office d'espace tampon à la frange nord-est par rapport aux nuisances sonores générées par la voie ferrée.
- Réaliser un aménagement paysager limitant au sud-est les vis-à-vis avec les locaux du service propreté de la commune.
- Ne pas rejeter les eaux pluviales dans les zones humides identifiées.
- Conformément à la réglementation européenne, l'aménageur devra veiller à l'application de la loi sur l'eau. Le dossier loi sur l'eau permettra en outre de vérifier la fonctionnalité des zones humides du secteur. L'aménageur pourra se référer au guide réalisé en la matière par l'ONEMA.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

SAINT-OMER

SITE 3 - LOCALISATION

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : AV 362 ; AV 391 à 402 ; AV 603 ; AV 641 ; AV 721 ; AV 853 ; AV 855.

SUPERFICIE : 17 687 m² soit **1.7 ha**

VUE SUR LA PARCELLE



SAINT-OMER

SITE 3 - DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Le site 3 est compris dans le centre ville de Saint-Omer à proximité de la limite communale avec Longuenesse. Il se trouve au niveau du Centre d'Observation et de Traitement Anne Franck et est scindé en deux par une voie d'eau traversante du nord au sud (rivière Sainte-Claire).
- Une desserte déjà existante s'effectue depuis la rue de Théroutanne. La partie ouest est également accessible au nord par la rue Sainte-Claire, mais ce passage n'est pas vraiment aménagé.
- Le réseau de transport urbain dispose d'un arrêt de bus sur la place Perpignan à l'est desservant plusieurs lignes (L2-L3-L6).
- Enfin, un itinéraire de randonnée pédestre, le 'GRP de l'Audomarois', est rapidement accessible au nord du site.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Par sa localisation, le secteur de renouvellement urbain se trouve à proximité directe des commerces et équipements de la commune. Les commerces les plus proches se situent le long de la rue d'Arras.
- Plusieurs équipements sont présents à proximité, il s'agit en majorité d'équipements scolaires avec par exemple le lycée Ribault situé à deux rues au nord du site.





SAINT-OMER

SITE 3 - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

Le secteur de renouvellement urbain n'est pas concerné par des enjeux liés à l'eau.

- Ils sont davantage présents à proximité du canal de Neuffossé. On peut toutefois
- noter l'existence d'une voie d'eau, la rivière Sainte-Claire, au milieu de la parcelle scindant le site en deux parties.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

De la même manière, les enjeux de biodiversité se concentrent le long de la Haute Meldyck débouchant sur la rue de Théroouanne. Ce cours d'eau est répertorié dans la Trame Verte et Bleue en corridor de milieux humide et aquatique à conforter (trame bleue) .

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

Le site dispose de deux jardins constitués de diverses espèces ornementales. Le plus petit, localisé à l'est, est entouré de bâtiments et correspond au cloître de l'ancien couvent. Le plus grand, plus à l'ouest, comprend de grandes allées pouvant être circulées en voiture.



Rivière Sainte-Claire



Espaces verts intérieurs

SAINT-OMER



SITE 3- DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

Le site de renouvellement urbain est compris dans le centre historique de Saint-Omer. La partie est appartient uniquement au site inscrit tandis la partie ouest est, en plus, intégrée au Site Patrimonial Remarquable.

La parcelle est se tient en lieu et place d'un ancien couvent, le «Couvent des Riches-Clares». La maison du Bon Pasteur, oeuvrant à l'accueil d'orphelines et autres pénitentes, s'y installa en 1851. Durant cette occupation, les soeurs y construisirent une chapelle encore présente aujourd'hui.

I.2. FORMES URBAINES :

Le secteur de renouvellement urbain est contenu au sein d'un tissu dense aux formes d'habitat variées. Ainsi, au nord l'habitat s'organise en îlots, forme en U typique du centre-ville de Saint-Omer, mais pour lequel il est difficile d'analyser la densité. Un premier aperçu peut s'effectuer au nord-est :

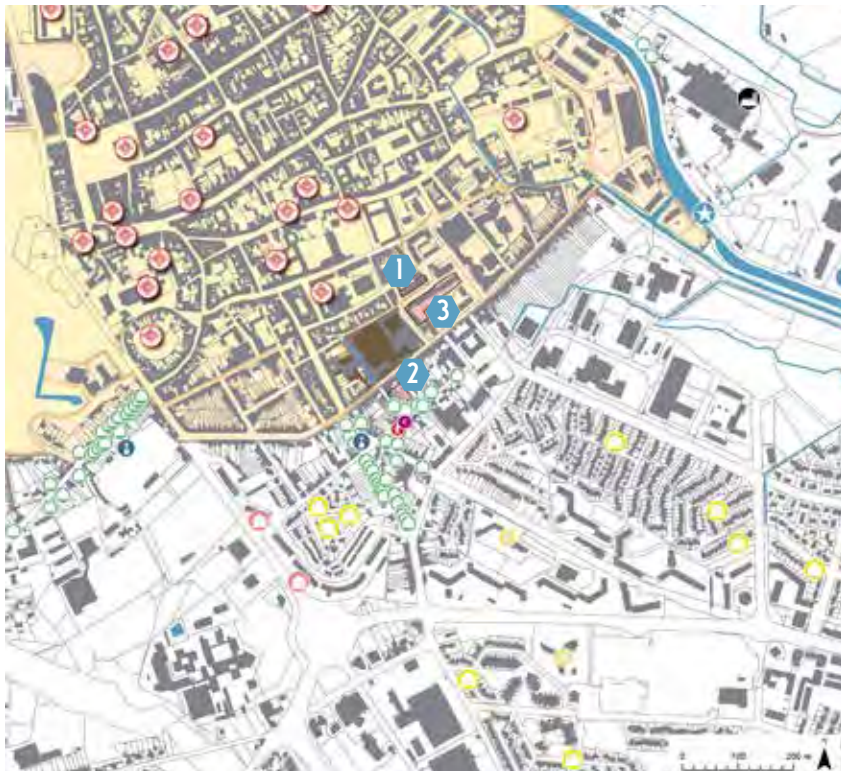
① Habitat mitoyen : 110 logt/ ha

A l'est, le site est bordé par un habitat collectif très dense.

② 181 logt/ha

Au sud et à l'ouest, l'habitat s'organise en bande le long des voies (exemple : rue de Théroutanne , rue d'Arras).

③ 45 logt/ha



SAINT-OMER



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 3 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat de plus forte densité
- Vocation principale d'habitat de plus faible densité
- Constructions à conserver
- Espace vert paysager à réaménager
- Espace vert à réaménager
- Parking paysager à créer
- Traitement paysager à créer
- Arbres de haute tige à préserver
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte principale motorisée
- Vue à préserver
- Principe de phasage



SAINT-OMER

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 3:

- Reconvertir un site historique de forte valeur patrimoniale : ancien couvent des Soeurs Urbanistes installé sur ce site au 15ème siècle.
- Reconvertir dans le même temps le site contigu occupé actuellement par la société des eaux.

SITE 3 - PROGRAMMATION :

- Réalisation à minima de 64 logements dont un minimum de 13 logements en locatif social. Ainsi, environ 20 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 38 log. / ha.

SITE 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Réinvestir le bâti existant en préservant les principales caractéristiques qui lui donnent une forte valeur patrimoniale. Sera conservé et revaloriser à minima l'ensemble bâti à l'est du site.
- Préserver et conforter le caractère d'enclos notamment par l'emploi de clôtures minérales pour ceinturer le site.
- Préserver, conforter et mettre en valeur l'espace libre des 2 cours / jardins et implanter toute nouvelle construction autour d'eux.
- Desservir le site par le biais de deux accès automobile depuis la rue de Théroouanne: le premier au droit de l'entrée actuelle du COT Anne Franck, le second au droit de l'entrée actuelle des véhicules de la société des eaux.
- Créer des liaisons douces permettant au moins une traversée nord-sud du site et un accès en coeur d'îlot reliant la rue d'Arras à la rive opposée de la rivière Sainte-Claire. Privilégier pour cette dernière voie un tracé qui traverse le site d'un bout à l'autre et qui permette de dégager une vue sur le coeur d'îlot depuis l'accès par la rue d'Arras.
- Favoriser grâce à ces cheminements la connexion entre tous les lieux clés du site: stationnement public et résidentiel, entrées de logement, espaces publics ou communs de rencontre...

- Reconquérir les berges des voies d'eau encore visibles au sein de la ville.
- Retisser du lien entre les quartiers jusque là séparés par ces grandes enclaves religieuses.
- Gérer la problématique du stationnement dans ce secteur commerçant engorgé.

- Création d'un parking en coeur d'îlot, mutualisé entre les besoins du secteur résidentiel et ceux des commerces de la rue d'Arras.

- Conforter à cet effet le franchissement existant de la rivière Sainte-Claire.
- Réaliser un cheminement doux sur une berge au moins de la rivière Sainte-Claire qui fasse le lien entre la rue du même nom et la rue de Théroouanne.
- Favoriser au croisement des flux piétons et de la rivière un espace public de rencontre qui pourrait notamment communiquer avec l'arrière du restaurant voisin, installé rue de Théroouanne, et être ainsi en parti animé par celui-ci.
- Intégrer à proximité de l'accès véhicules au site du COT Anne Franck une partie des besoins en stationnement résidentiel sur un parking paysager dégageant au moins un point de vue sur le chevet de la chapelle Sainte-Anne.
- Réaliser un parking public paysager en coeur d'îlot, à l'ouest de la rivière, connecté directement à la rue d'Arras via le porche de l'immeuble occupé jusque là par les bureaux de la société des eaux.
- Débuter l'aménagement du site par le centre, poursuivre à l'ouest vers la rue d'Arras et terminer par l'ensemble bâti contigu à la chapelle à l'est.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - PRÉAMBULE



Le secteur identifié sur la vue ci-contre, d'une superficie de près de 45 hectares, se trouve à l'interface entre le centre historique de Saint-Omer et le Marais audomarois.

Il est traversé par le Canal de Neufossé, ancien canal de marchandise aujourd'hui détourné par le canal à grand gabarit.

Ce cours d'eau découpe le site en 4 secteurs identifiés :

- **Les Quais**, à la limite du cœur historique et reprenant notamment le quai du commerce et le quai des salines,
- **La Halle aux Choux**, ancienne cours de fret utilisé par la SNCF,
- **La Cavalerie**, correspondant au site de la caserne et son prolongement,
- **La Filature**, qui reprend l'ancien site de la filature dont les zones artisanales du Brockus et du Malixoff.

SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - PRÉAMBULE

Le quartier des Quais (Quai du commerce/Quai des salines), positionné en cœur historique de la ville de Saint-Omer, est un quartier mixte composé d'un parc privé ancien dégradé et de résidences HLM. Il a été intégré, en plus du quartier Saint-Sépulcre au Contrat de Ville signé en 2015 et au protocole de préfiguration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en 2016.

En complément de cet enjeu de politique de la ville et de renouvellement urbain, ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique au niveau du pôle urbain, tant en termes de développement de l'offre économique et de services, que de mobilité (intermodalité), à l'image du projet du Pôle Gares, ou de renforcement de l'offre de logements.

Compte tenu de ces enjeux majeurs, et afin de redynamiser le centre historique du pôle urbain de l'Agglomération dans le respect des objectifs fixés par le SCOT et le PLU intercommunal, l'ensemble du périmètre a fait

l'objet d'une étude de conception d'un Plan Guide de Composition Urbaine (PGCU) réalisée par l'Agence d'Urbanisme et de Développement Pays de Saint-Omer - Flandre intérieure suite à la commande par la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer.

La première phase de cette étude du Plan Guide consistait en la réalisation d'un diagnostic technique sur les 6 grands thèmes suivants : Patrimoine/ Environnement/Mobilité/Habitat/Activités/Énergie.

Ce diagnostic a été enrichi par des ateliers de travail organisés avec le Conseil Citoyen.

Le diagnostic complet se trouve en annexe du présent document.

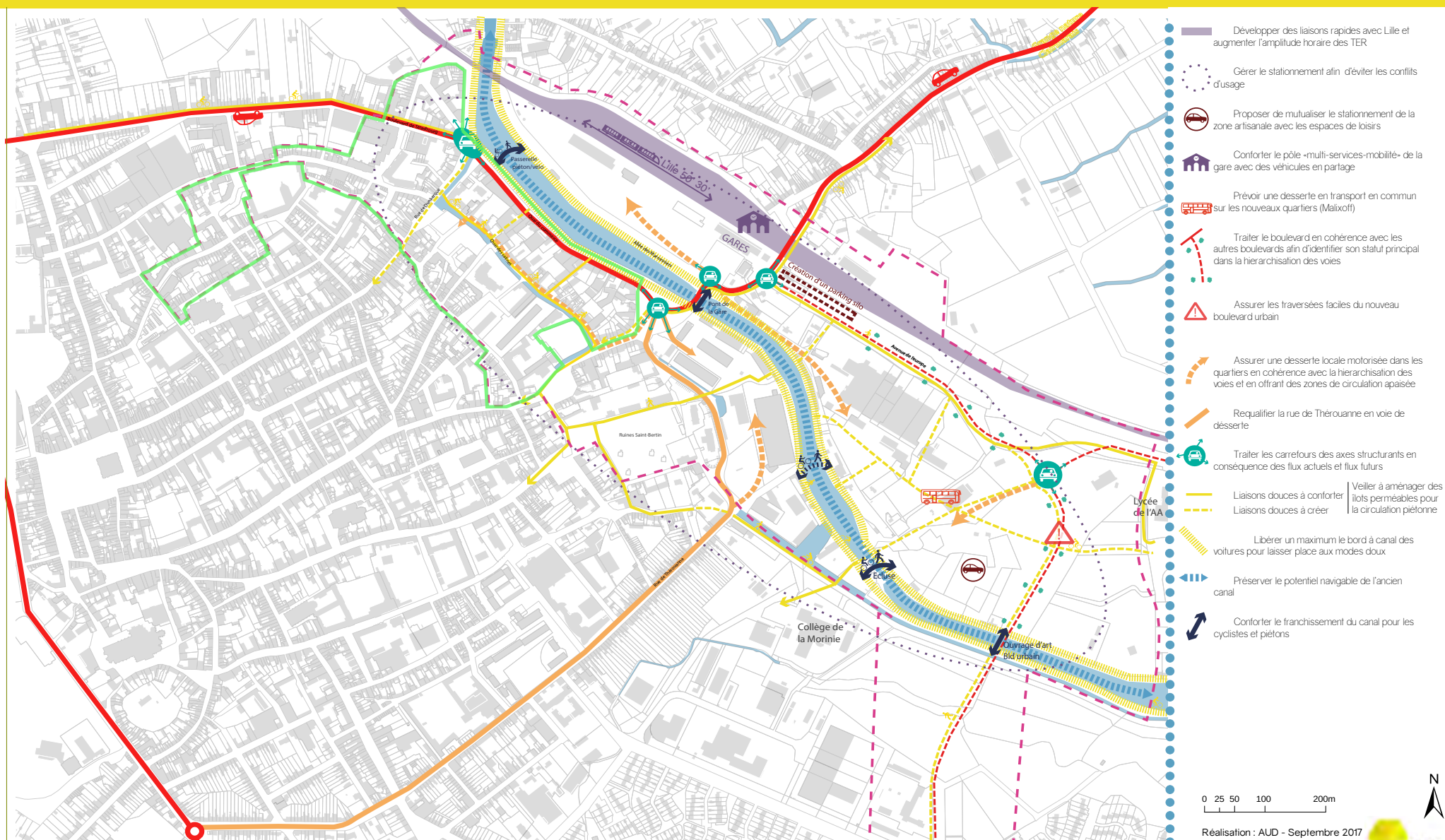
Les principaux enjeux d'aménagement identifiés sur la base de ce diagnostic sont décrits dans les pages suivantes.





SAINT-OMER

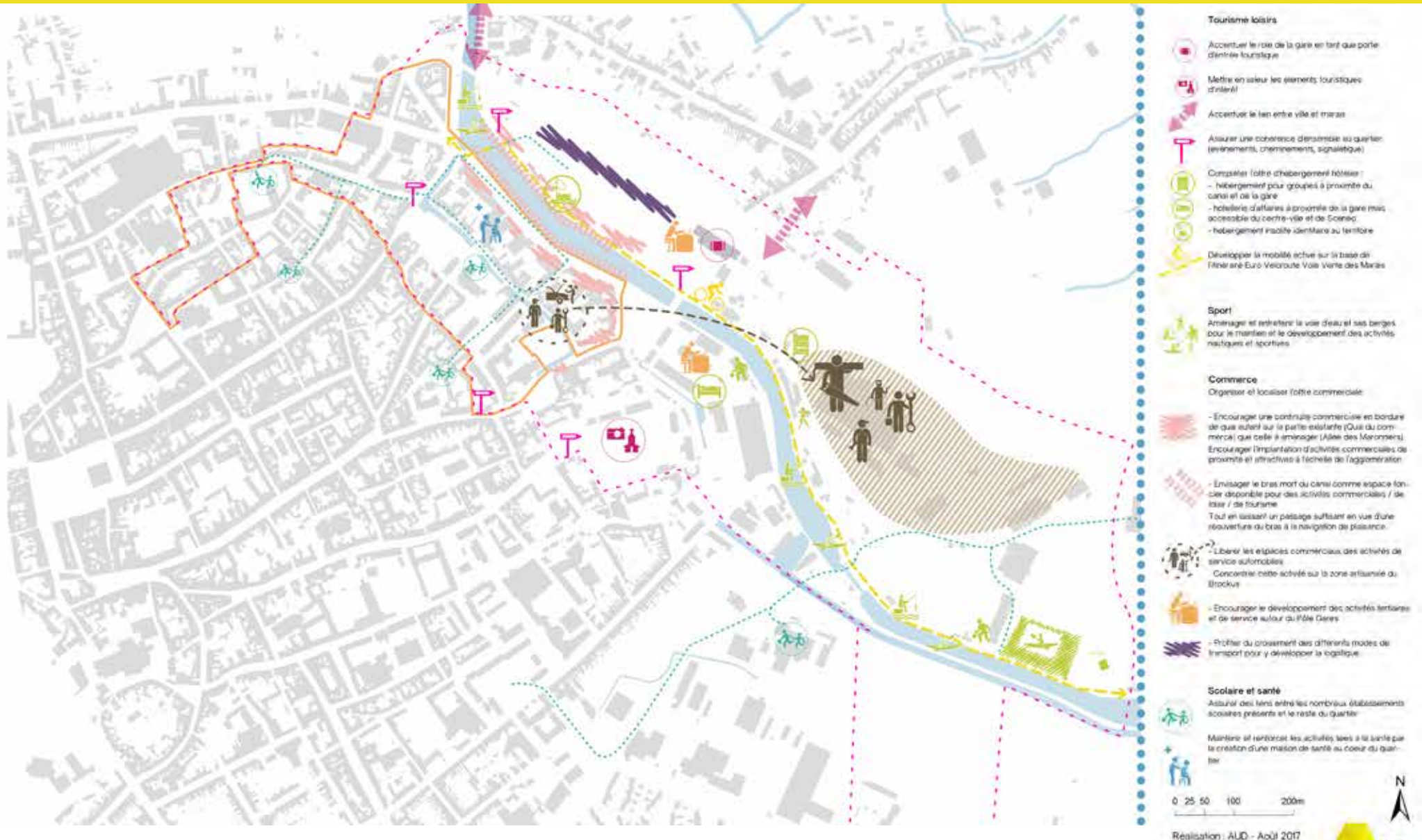
SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ENJEUX MOBILITÉ





SAINT-OMER

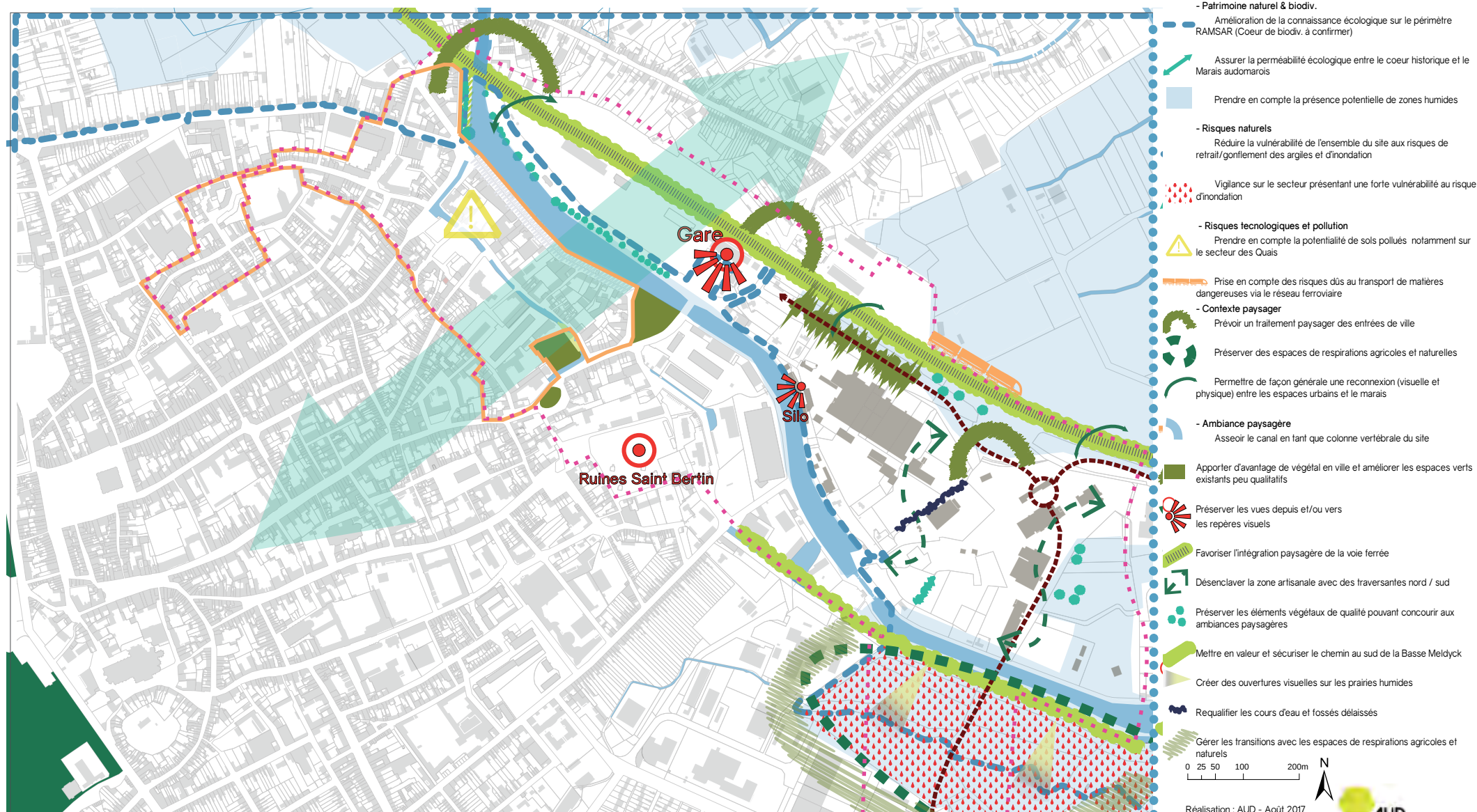
SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ENJEUX ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS



SAINT-OMER



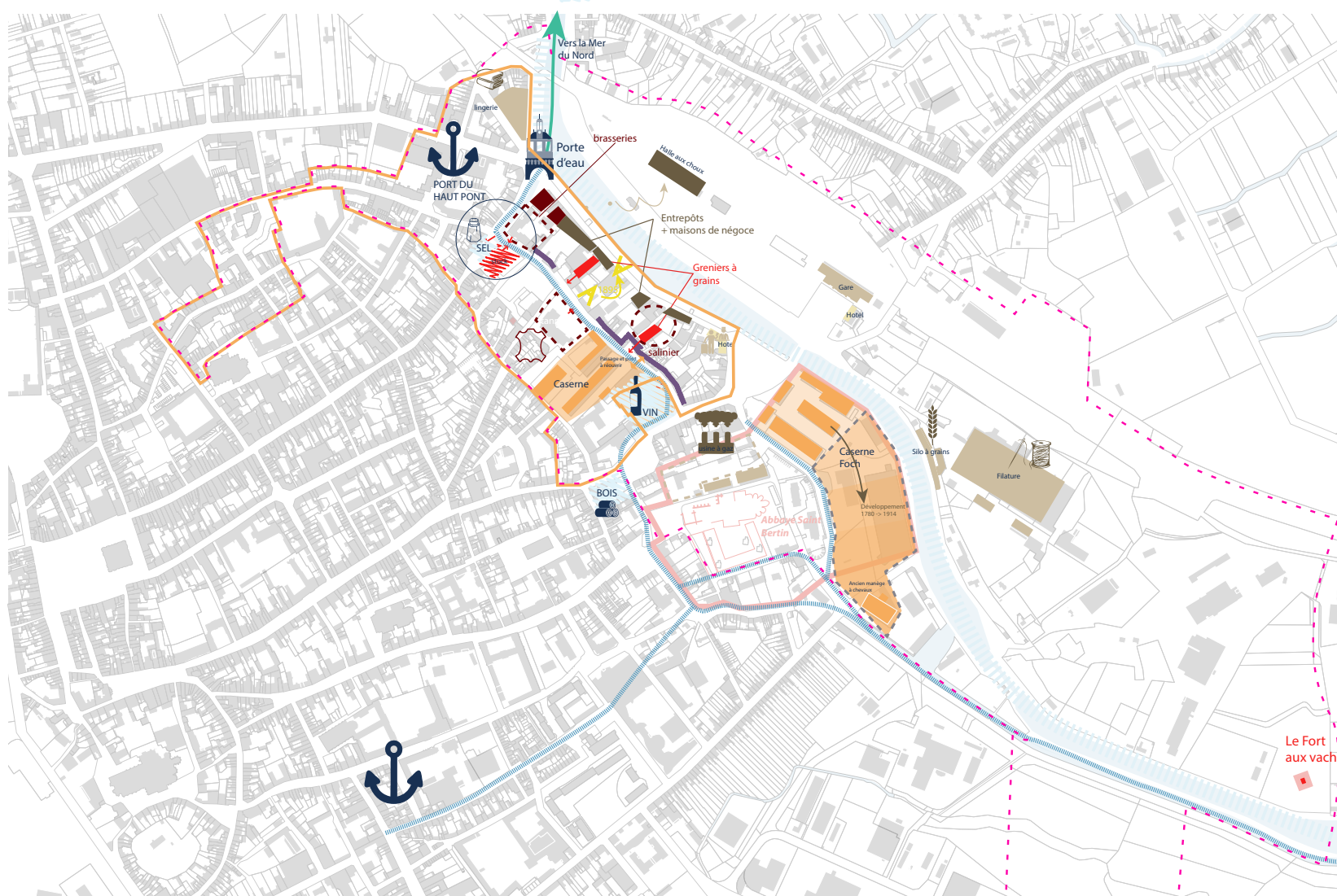
SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ENJEUX ENVIRONNEMENT





SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ENJEUX PATRIMOINE



Spaciation des éléments patrimoniaux présents ou disparus du site d'étude

Bâti encore présent Bâti disparu

Conserver les ensembles bâtis caractéristiques et leurs contours

Enclos Saint Bertin Espaces occupés par les casernes militaires (18/19e siècle)

Valoriser les anciennes pratiques aujourd'hui disparues des différentes époques et les bâtiments encore existants aujourd'hui

anciens ports fluviaux et voies d'eau Rapeller sur les espaces de déchargement les marchandises

Rapeller les activités très anciennes pratiquées le long du Quai des Salines

Halles de stockage encore visibles aujourd'hui

Activités plus récentes (19/20e siècle)
Installation d'hôtels suite à l'agrandissement de la Gare
Halles de stockage et maison de négociants
Quai du Commerce à conserver et valoriser

Retournement de l'activité qui se concentre ensuite sur le canal Neufosse

0 25 50 100 200m

Réalisation : AUD - Août 2017





SAINT-OMER

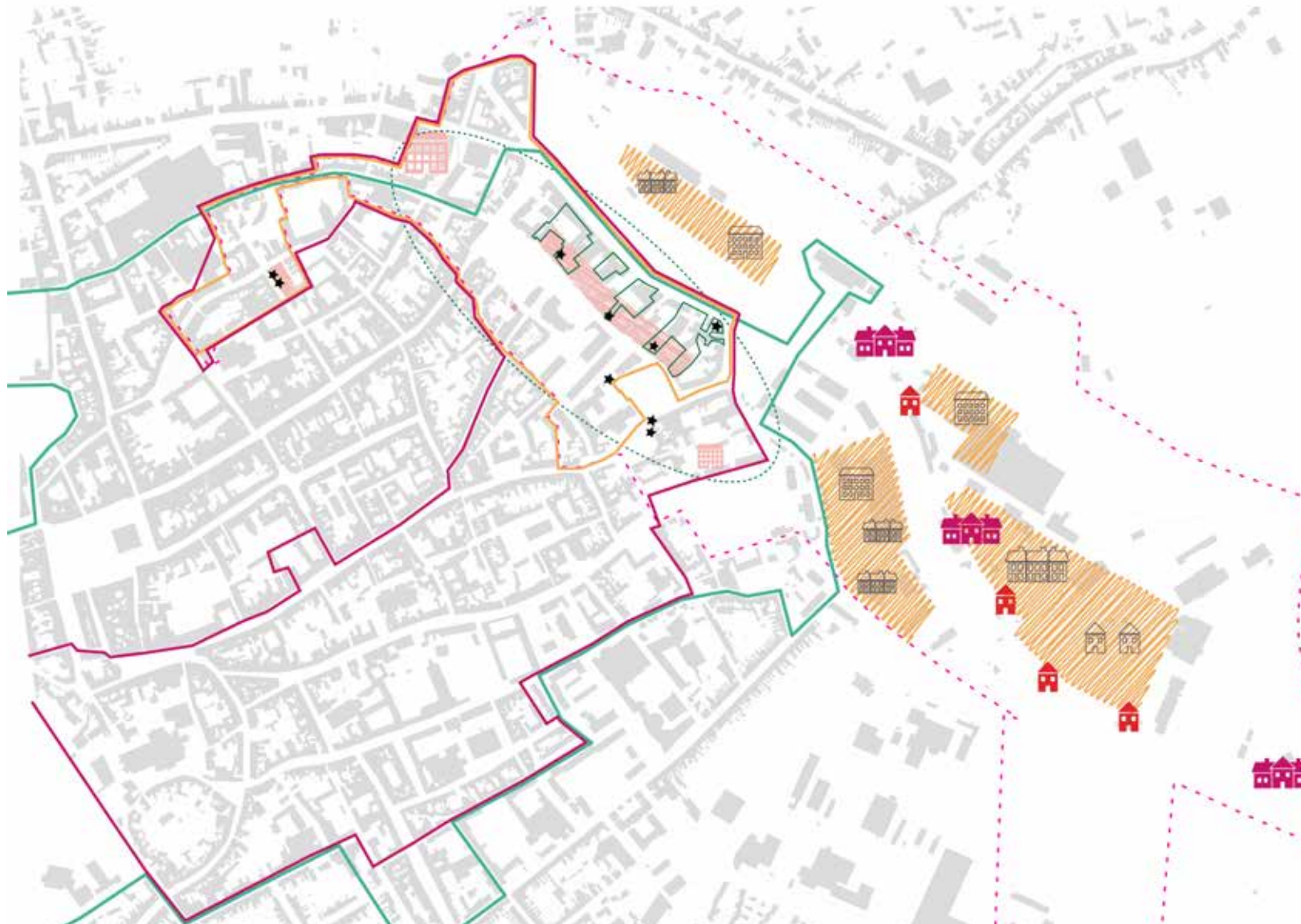
SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ENJEUX ÉNERGIE





SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ENJEUX HABITAT ET FORMES URBAINES



Amélioration des conditions de vie des occupants des logements et du cadre de vie général dans le quartier par la rénovation du bâti et la résorption des friches

- Bâti fortement dégradé à rénover en priorité
- Résidence sociale faisant l'objet d'une opération de rénovation / reconstruction / neuf

Articulation des différents dispositifs d'amélioration de l'habitat

- Accompagnement des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs pour favoriser la rénovation du bâti via des volets incitatifs et dispositifs de l'OPAH/ALU
- Prise en compte des éléments patrimoniaux dans les opérations réhabilitation & travers le Site Patrimonial Remarquable
- Coordonner les opérations de réhabilitation du bâti existant sur le secteur ANRU avec les opérations neuves dans ou à proximité du périmètre

Coordination des opérations de réhabilitation du bâti existant sur le secteur ANRU avec les opérations de construction neuve pour éviter une concurrence qui pourrait entraîner un délaissement de l'habitat ancien

- Nouveaux quartiers ouverts à l'habitat collectif (bâtiments de logement) ou individuel (logement individuel)
- Restructuration foncière dans le bâti existant
- Articulation des mesures coercitives de l'ORI avec les opérations d'aménagement prévues notamment la Maison de Saint-Omer

Renforcer le lien entre les quartiers notamment ceux de l'autre côté du canal et les nouveaux quartiers

- Habitat social existant

Adapter les nouveaux quartier aux morphologies et typologies selon la proximité du contexte urbain

- collectif
- en bande
- individuel

« Despécialisation vers le haut » des quartiers prioritaires

- Réajustage des aménagements de logement sociaux existants entre les quartiers prioritaires et le reste du territoire (objectif de l'égalité de territoires) & mise en œuvre de la concertation des logements FSL

0 25 50 100 200m

Réalisation : AUD - Août 2017





SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ENJEUX D'AMÉNAGEMENT



MOBILITÉ :

- Résoudre les problèmes de conflits d'usage entre les différents modes de déplacement
- Préserver au maximum le bord du canal des circulations automobiles en réservant une place aux déplacements doux
- Favoriser au maximum les accès du canal depuis et vers les abords (centre-ville historique, quartiers limitrophes ..)



PATRIMOINE :

- Retrouver un lien avec les voies d'eau qui jalonnent le quartier depuis sa création
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain issu des différentes époques et activités qui ont façonné le quartier
- S'inspirer de ce patrimoine pour les futures constructions qui constitueront le patrimoine de demain



ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS :

- Animer le quartier en favorisant les activités de tourisme et de loisir, en particulier les activités sportives
- Encourager l'activité commerciale en rez-de-chaussée quai du Commerce et développer une activité commerciale sur l'autre rive
- Libérer le quartier des activités cohabitant plus difficilement avec l'habitat et encourager les activités tertiaires et services de proximité



ÉNERGIE :

- Valoriser le potentiel de «Construction durable et Eco-responsable dans le quartier (de la RT 2012 au bâtiment à énergie positive)
- Réseau de chaleur : Possibilité de récupérer la chaleur de la Zone Commerciale Auchan via un réseau de chaleur sous la voie de contournement
- Réfléchir à la possibilité d'un réseau de chaleur très basse énergie à l'échelle des quartiers, alimenté par les énergies renouvelables.



SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ENJEUX D'AMÉNAGEMENT



ENVIRONNEMENT :

- Mettre en valeur l'interface entre l'espace naturel du Marais et le centre historique
- Prendre en compte les risques naturels dans les principes constructifs et l'aménagement des espaces publics
- Améliorer les conditions de vie des occupants des logements et du Répondre aux enjeux de perméabilité écologique vers le Marais (nature en ville, gestion différenciée, limitation de la pollution lumineuse...)
- Préserver et mettre en valeur au maximum les éléments paysagers du site tant naturels (canal, Basse Meldyck, fossés) que les éléments architecturaux (silos, voie ferrée, ruines...)



HABITAT ET FORMES URBAINES :

- Intégrer au maximum les constructions dans le tissu existant notamment au niveau des quais et à proximité de la gare
- La proximité de l'hyper-centre implique de conserver une densité assez forte
- Les zones plus éloignées permettront une densité moins forte et une architecture plus contemporaine, utilisant les nouvelles techniques durables notamment
- Améliorer les conditions de vie des occupants des logements et du cadre de vie général dans le quartier par la rénovation du bâti et la résorption des friches
- Coordonner les opérations de réhabilitation du bâti existant sur le secteur ANRU avec les opérations neuves dans ou à proximité du périmètre
- Diversifier l'habitat (statut occupation et logement)

SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALE

SCHÉMA DE PRINCIPE GÉNÉRAL :



SUPERFICIE : environ 317 800 m² soit 31.8 ha

4 secteurs identifiés :

- Les Quais
- Halle aux Choux
- Cavalerie
- Filature

LÉGENDE :

- BOULEVARD URBAIN
- EXISTANT
- EN PROJET
- PRINCIPE DE VOIES PRINCIPALES
- PRINCIPE DE CONNEXIONS DOUCES
- VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
- DENSITÉ PLUS FORTE
- DENSITÉ MOYENNE
- DENSITÉ PLUS FAIBLE
- ZONE À VOCATION ÉCONOMIQUE
- ZONE MIXTE HABITAT / ÉCO
- PROJET D'ÉQUIPEMENT
- BÂTIMENTS PATRIMONIAUX À CONSERVER
- ESPACES PAYSAGERS À AMÉNAGER
- ESPACES PUBLICS À AMÉNAGER
- ARBRES REMARQUABLES À CONSERVER
- RECONQUÊTE ou IMPLANTATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES / DE LOISIR / DE TOURISME
- VOIES D'EAUX & FOSSÉS À VALORISER



SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALE

LE CANAL EN TANT QUE COLONNE VERTÉBRALE DU PROJET URBAIN

A l'issue du diagnostic technique et sensible et sur la base des enjeux ainsi mis en évidence, trois scénarii d'aménagement et de développement du quartier ont été élaborés. Après échange avec l'ensemble des partenaires, un scénario final a été mis en évidence. Celui-ci met en avant le canal comme la «colonne vertébrale» du futur projet urbain, le fil conducteur de l'ensemble de l'organisation urbaine et paysagère. Le projet aura pour objectif de retisser le lien entre les Audomarois et leur canal, d'embellir le cadre de vie, d'innover sur le plan architectural et paysager, de créer de nouvelles relations entre la ville et la nature et d'apporter un regain de convivialité et de sérénité.

Par une vaste démarche de reconquête des berges, l'objectif sera de créer un véritable lieu de détente et de loisirs dans un cadre de nature réintroduite en plein centre-ville. Cet espace partagé sera dévolu à la promenade et aux modes de déplacements doux. Ces pratiques existent d'ores et déjà et seront donc confortées et développées.

Le projet urbain favorisera les pratiques liées au sport et à la santé des habitants de l'Agglomération dans un cœur de nature révélé. La valorisation ou la création d'équipements sportifs et culturels (base de kayak-polo, conservatoire, ...) et d'espaces publics en fera un lieu majeur d'animation. Il s'agit notamment des activités de loisirs, comme la pêche et les sports de nature. Tout au long du parcours, se développeront des terrains de jeux, des parcours de santé, des aires de jeux pour les enfants et de repos pour les adultes. Le tout multipliant les fonctionnalités du site.

Les espaces en friche constitueront par ailleurs un potentiel pour y développer une nouvelle offre d'activité commerciale et de services, d'activités économiques tertiaires, artisanales ou liées au développement des entreprises du numérique. La proximité avec la Gare de Saint-Omer

permet ainsi de développer de nouvelles technologies innovantes.

De plus, l'aménagement s'inscrira dans un objectif plus vaste de valorisation de la voie d'eau. Elle contribuera à l'échelle de l'Agglomération du Pays de Saint-Omer au développement à terme de liaisons continues depuis Eperlecques au nord jusqu'à Aire-sur-la-Lys au sud.

Les sites de reconquête situés aux abords de la gare sont disposés de part et d'autre de l'ancien canal de Neufossé fermé à la navigation. Les ateliers menés avec les habitants ont largement évoqué le souhait de réinvestir cet espace comme axe structurant assurant le lien entre les différentes opérations.

Enfin, le projet global valorisera un parc urbain au bord de l'eau. Les aménagements respecteront les différentes séquences offertes par le canal. Des ambiances plus naturelles seront proposées en limite de ville aux franges du marais maraîcher.

Les segments urbains offriront, quant à eux, un profil plus minéral avec la valorisation des quais. L'ensemble de la trame viaire existante et future favorisera au maximum les accès vers et depuis le canal, afin d'ouvrir les îlots d'habitat vers le paysage environnant.

Le Conseil Citoyen a permis d'affiner le scénario final au travers d'ateliers de co-construction, autour des notions suivantes : l'ambiance, l'activité, les matériaux, les profils d'utilisateurs...

Les quatre sous-secteurs composant le quartier (les Quais, Halle aux Choux, Cavalerie, Filature) sont représentés sur le schéma ci-contre. Les enjeux et principes d'aménagement propres à ces secteurs sont détaillés dans les pages suivantes.



SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - LES QUAIS

SCHÉMA DE PRINCIPE - LES QUAIS :



SUPERFICIE : environ 55 100 m² soit 5.5 ha dont 1 ha concerné par un renouvellement foncier

LÉGENDE :

- BOULEVARD URBAIN
- EXISTANT
- EN PROJET
- PRINCIPE DE VOIES PRINCIPALES
- PRINCIPE DE CONNEXIONS DOUCES
- VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
- DENSITÉ PLUS FORTE
- DENSITÉ MOYENNE
- DENSITÉ PLUS FAIBLE
- ZONE À VOCATION ECONOMIQUE
- ZONE MIXTE HABITAT / ÉCO
- PROJET D'EQUIPEMENT
- BÂTIMENTS PATRIMONIAUX À CONSERVER
- ESPACES PAYSAGERS À AMÉNAGER
- ESPACES PUBLICS À AMÉNAGER
- ARBRES REMARQUABLES À CONSERVER
- RECONQUÊTE ou IMPLANTATION
DES ACTIVITES COMMERCIALES/ DE LOISIR/ DE TOURISME
- VOIES D'EAU & FOSSÉS À VALORISER



SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - LES QUAIS

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Accompagner le renouvellement urbain prévu sur les quartiers Saint-Sépulcre/Quai du Commerce
- Conserver une densité importante du fait de la proximité du centre historique
- Améliorer la cohabitation des différents modes de déplacement
- Permettre l'accès au canal depuis le centre ville en ouvrant plus cet îlot
- Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 45 logements sans logements en locatif social car le site se trouve en périmètre ANRU.
- Densité minimale de 90 logements / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Créer une transversale entre le Quai du Commerce et le Quai des Salines, en voie douce mais en permettant l'accès voiture au cœur d'îlot.
- Les nouveaux bâtiments devront se mettre en front-à-rue afin d'assurer la continuité du linéaire bâti. L'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux doit être encouragé afin de proposer une animation des espaces publics.
- Afin de densifier cette zone, les cœurs d'îlots seront bâtis via une morphologie similaire aux greniers à grains typiques du quartier (perpendiculaire aux quais).
- Les cœurs d'îlot devront garder une ambiance naturelle, caractéristique des cœurs d'îlot de la ville.
- Requalifier le square du Vainquai, rare espace public végétalisé du quartier et en conserver les arbres remarquables.
- Réaménager la place du 11 Novembre en limitant notamment l'emprise des voiries carrossables afin de laisser plus de place aux mobilités douces et espaces publics qualitatifs en bordure de canal.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.



SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - HALLE AUX CHOUX

SCHÉMA DE PRINCIPE - LA HALLE AUX CHOUX :



SUPERFICIE : environ 38 700 m² soit 3.9 ha dont 1.8 ha concerné par un renouvellement foncier (habitat et activité)

LÉGENDE :

- BOULEVARD URBAIN
- EXISTANT
- EN PROJET
- PRINCIPE DE VOIES PRINCIPALES
- PRINCIPE DE CONNEXIONS DOUCES
- VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
- DENSITÉ PLUS FORTE
- DENSITÉ MOYENNE
- DENSITÉ PLUS FAIBLE
- ZONE À VOCATION ÉCONOMIQUE
- ZONE MIXTE HABITAT / ÉCO
- PROJET D'ÉQUIPEMENT
- BÂTIMENTS PATRIMONIAUX À CONSERVER
- ESPACES PAYSAGERS À AMÉNAGER
- ESPACES PUBLICS À AMÉNAGER
- ARBRES REMARQUABLES À CONSERVER
- RECONQUÊTE ou IMPLANTATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES / DE LOISIR / DE TOURISME
- VOIES D'EAU & FOSSÉS À VALORISER



SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - HALLE AUX CHOUX

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE :

- Profiter de cette zone en renouvellement urbain proche de la gare et du centre historique pour y instaurer de la densité élevée
- Rendre possible l'aménagement d'un quartier d'habitation en bordure de rail
- Intégrer la vocation économique du secteur en lien avec le Pôle Gares (pôle éco-numérique et de services)

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 110 logements dont un minimum de 33 logements en locatif social Ainsi, 30% des logements prévus seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 60 logements / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Aménager l'allée des Marronniers comme une voie réservée aux circulations douces, depuis le pont de la gare vers la passerelle et le passage vers la place de la Ghière, et y prévoir un traitement paysager adapté notamment en conservant l'alignement d'arbres le long de l'allée des Marronniers.
- Aménager un secteur à vocation d'activités économiques entre la halle aux choux et la gare afin d'isoler le quartier d'habitat de l'activité ferroviaire et de répondre au développement des activités éco-numériques et de services prévues sur le Pôle Gares.
- Desservir le site depuis l'allée des Marronniers avec une voie d'accès le long de la zone d'activité bordant les rails afin de libérer l'allée des Marronniers de toute circulation automobile.
- Dans le secteur d'habitat, notamment en proximité du bord du canal, les rez-de-chaussée intégreront une partie dédiée à des activités commerciales.
- Aménager depuis les cœurs d'îlot et la zone d'activité des accès piétons/ vélos à l'allée des Marronniers.
- Conserver l'ancienne Halle aux Choux présentant un fort intérêt architectural et paysager. La mettre en valeur avec un espace public de surface similaire en vis-à-vis.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

SAINT-OMER



SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - FILATURE

SCHEMA DE PRINCIPE - FILATURE :



SUPERFICIE : environ 165 300 m² soit 16.5 ha dont 6.2 ha concerné par un renouvellement foncier (3.3 ha pour l'habitat et 2.9 ha d'activité)

LÉGENDE :

- BOULEVARD URBAIN
- EXISTANT
- EN PROJET
- PRINCIPE DE VOIES PRINCIPALES
- PRINCIPE DE CONNEXIONS DOUCES
- VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
- DENSITÉ PLUS FORTE
- DENSITÉ MOYENNE
- DENSITÉ PLUS FAIBLE
- ZONE À VOCATION ECONOMIQUE
- ZONE MIXTE HABITAT / ÉCO
- PROJET D'ÉQUIPEMENT
- BÂTIMENTS PATRIMONIAUX À CONSERVER
- ESPACES PAYSAGERS À AMÉNAGER
- ESPACES PUBLICS À AMÉNAGER
- ARBRES REMARQUABLES À CONSERVER
- RECONQUÊTE ou IMPLANTATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES/ DE LOISIR/ DE TOURISME
- VOIES D'EAU & FOSSÉS À VALORISER



SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - FILATURE

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Prévoir les dessertes en voirie lourde en coeur de site afin de libérer les berges
- Favoriser les circulations douces le long de l'eau et prévoir des accès depuis et vers le nouveau quartier

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 146 logements dont un minimum de 36 logements en locatif social . Ainsi, 24% des logements prévus seront des logements locatifs sociaux
- Densité minimale de 80 logements/ha au nord, 50 log./ha au centre et 30 log./ha au sud du site (soit 50 log./ha en moyenne).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site depuis la rue du Malixoff à hauteur du silo à grain et continuer cette desserte jusqu'au futur rond-point du boulevard urbain.
- Certains bâtiments présentant un intérêt architectural et historique du passé industriel du site devront être conservés : le silo à grain, l'ancienne filature et les deux bâtiments en briques rouges le jouxtant.
- Le Silo à Grain a vocation à accueillir un équipement public : prévoir un espace public en conséquence sur son parvis afin d'accueillir ses usagers. Cet espace ne devra pas compter que du stationnement, ce dernier devra être paysager et parfaitement intégré à son environnement.
- A proximité de la Gare de Saint-Omer, proposer une densité plus forte (80/100 log./ha.) et prévoir une connexion directe entre la rue du Malixoff et le rue de l'Europe.
- Préserver l'alignement de saules têtards et s'appuyer sur la présence d'arbres remarquables au sud pour y créer un espace vert paysager.
- Conserver la zone artisanale existante et réserver un possible développement le long du boulevard urbain.

- Varier la densité en projetant une densité forte au nord du site, proche de la gare et plus faible au site jouxtant les zones naturelles
- Prendre en compte la proximité d'enjeux environnementaux forts (zone humide, risque d'inondation) notamment vers le bord du canal.

- Une partie mixte sur un secteur d'habitat est prévue afin de permettre le développement des activités VNF.
- Prévoir des connexions douces depuis les nouveaux quartiers en transversal vers le bord à canal.
- Mettre en valeur le fossé traversant le site et l'intégrer à un aménagement paysager type voie douce reliant l'Avenue de l'Europe au bord à canal
- Mettre en valeur le site de l'écluse Saint-Bertin par un espace public adapté.
- Veiller à limiter les surfaces perméables et favoriser l'utilisation de techniques alternatives pour la gestion des eaux de ruissellements et des eaux pluviales.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - CAVALERIE

SCHEMA DE PRINCIPE - CAVALERIE :



SUPERFICIE : environ 58 600 m² soit 5.9 ha dont 2.4 ha concerné par un renouvellement foncier (habitat et activité)

LÉGENDE :

- BOULEVARD URBAIN
- EXISTANT
- EN PROJET
- PRINCIPE DE VOIES PRINCIPALES
- PRINCIPE DE CONNEXIONS DOUCES
- VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
- DENSITÉ PLUS FORTE
- DENSITÉ MOYENNE
- DENSITÉ PLUS FAIBLE
- ZONE À VOCATION ECONOMIQUE
- ZONE MIXTE HABITAT / ÉCO
- PROJET D'ÉQUIPEMENT
- BÂTIMENTS PATRIMONIAUX À CONSERVER
- ESPACES PAYSAGERS À AMÉNAGER
- ESPACES PUBLICS À AMÉNAGER
- ARBRES REMARQUABLES À CONSERVER
- RECONQUÊTE ou IMPLANTATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES/ DE LOISIR/ DE TOURISME
- VOIES D'EAU & FOSSÉS À VALORISER



SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - CAVALERIE

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Traiter le site dans la continuité historique et morphologique de l'ancienne caserne de l'arsenal
- Prévoir les dessertes en voirie lourde en coeur de site afin de libérer les berges
- Favoriser les circulations douces le long de l'eau et prévoir des accès depuis et vers le nouveau quartier

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 134 logements dont un minimum de 13 logements en locatif sociale . Ainsi, 10% des logements prévus seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 50 logements/ha sur la zone nord, 40 log./ha en zone sud. (soit 47 log./ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

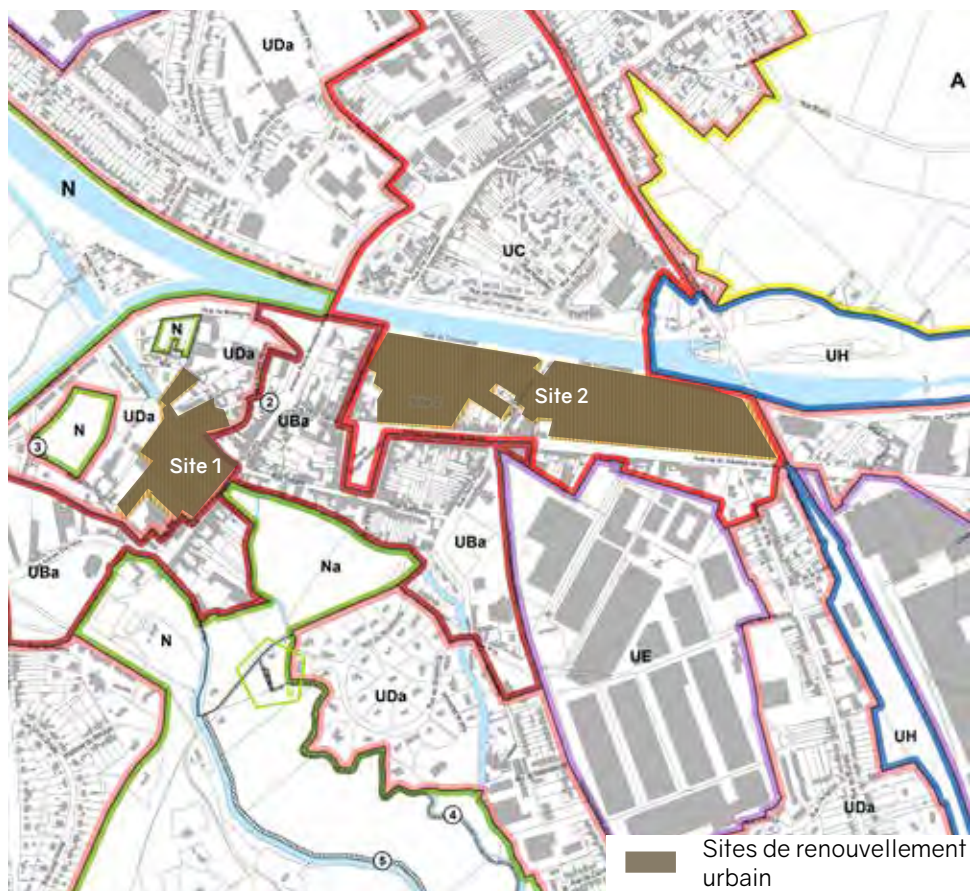
- Desservir le site dans la continuité de la rue de l'Arsenal jusqu'à la rue de Théroüanne en voirie principale
- Connecter les dessertes locales de part et d'autre de cet axe central.
- Préserver une desserte douce entre le chemin de halage en bordure de canal et le Jardin des Ruines Saint-Bertin
- Proposer une densité plus forte (50/70 logements/ha) au nord du site, connecté au centre historique, puis décroissante au sud
- Conserver l'ancien manège à chevaux qui présente un intérêt architectural et historique
- Conserver tout ou partie du mur d'enceinte en brique suivant la consultation des services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).
- Conserver la typologie d'enclos de la caserne en préservant notamment son mur de clôture tout en s'assurant un quartier perméable surtout sans l'accès depuis le centre ancien vers le canal.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

SECTEUR CENTRAL

.....

SECTEUR CENTRAL ARQUES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE :

Site 1 : G 115 - G 150 - G 371 - G 583 - G 175 - G 606 - G 608 à 610
G 644 à 645 - G 679 à 680 - G 630 - G 1005 - G 1007

Site 2 : ZAC Centre Ville

CADASTRE : Site 1 : 21 102m² soit **2.1 ha**

Site 2 : environ 72 090m² soit **7.2 ha**

VUE SUR LA PARCELLE



ARQUES

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

Les deux sites sont compris au sein des centralités d'Arques (périmètre de 300m).

- Le premier secteur est localisé près de la scission du canal de Neuffossé dont l'ancien bras se trouve au nord du site 1. Il intègre d'anciens bâtiments industriels et est scindé en deux par la Basse Meldyck qui le traverse selon un axe sud/nord. Des franchissements du cours d'eau sont déjà présents au sein du site. Sa desserte s'effectue depuis la rue Adrien Danvers (RD 211) au sud, la rue Victor Hugo à l'ouest et la rue Anatole France à l'est. Ces deux dernières voies rejoignent le chemin de Halage présent au nord le long de l'ancien canal qui est support d'un itinéraire de randonnée.

Le deuxième secteur borde le canal de Neuffossé via le Quai du Commerce et se trouve en face de l'usine d'Arc. La zone comprenait autrefois des bâtiments industriels. Ses accès se font depuis la rue Emile Zola, la rue Marcel Delaplace et l'avenue du Général de Gaulle. Cette voie est aussi support d'itinéraire de randonnée et dispose d'arrêts de bus utilisés par le réseau urbain MOUVEO.

I.2. COMMERCES ET SERVICES :

- Comme les deux sites sont implantés dans le centre-ville, ils se trouvent à proximité de rues et places commerçantes (exemple rue d'Anvers ou place Roger Salengro).
- En termes d'équipements la zone 1 est davantage située à proximité d'équipements scolaires tandis que la zone 2 se trouve plus au niveau du centre administratif et d'équipements culturels.



ARQUES

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

Le centre ville d'Arques se trouvant dans la vallée de l'Aa, de nombreux secteurs sont identifiés dans le PPRI de la vallée de l'Aa supérieure, en zone rouge pour le risque d'inondation par débordement de rivière (zone au nord, et au sud du site1). Le site1 est en partie repris en zone bleu clair au PPRI (cf plan de zonage C).

Le site 1 se trouve à proximité du Marais Audomarois mais est séparé de celui-ci par l'ancien canal de Neuffossé. Cet espace au nord se caractérise par un réseau hydrographique moyennement dense disposé autour de parcelles agricoles. Il est répertorié en zone humide (ZH) du SDAGE et du SAGE de l'Audomarois. Ces documents repèrent aussi en ZH le canal de Neuffossé au bord du site 2 et le jardin public d'Arques.

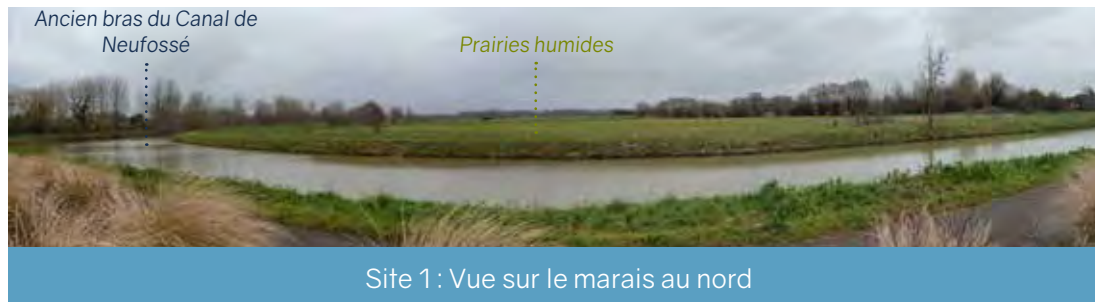
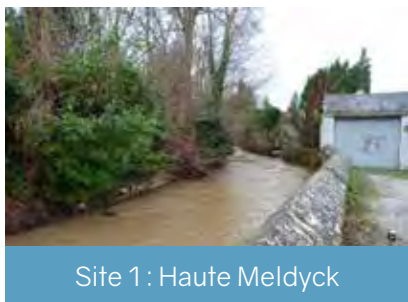
1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

De multiples espaces à enjeux pour la biodiversité sont identifiés dans la Trame Verte et Bleue :

- le canal de Neuffossé, la Basse Meldyck (traversant le site 1) et la Haute-Meldyck (longeant le site 1 à l'ouest) sont des corridors de milieux aquatiques et humides à conforter.
- un corridor bocager à conforter longe le site 1 au niveau de la Haute Meldyck en passant par le Jardin Public d'Arques.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

On retrouve peu d'éléments paysagers remarquables au sein des sites à l'exception de la Basse Meldyck (site 1) qui offre une opportunité de mise en valeur des berges pour assurer un lien avec le canal et le marais audomarois.



ARQUES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

Les deux sites appartiennent à deux centralités historiques d'Arques.

Le premier secteur est situé dans le centre ancien de la commune organisé autour du château et de l'église. Il s'y retrouve un patrimoine bâti varié (religieux, domestique, industriel...). Par ailleurs, les franchissements de la Basse-Meldyck sur la zone 1 offrent des perspectives intéressantes sur le grand vannage.

Le deuxième secteur se trouve dans le cœur industriel de la commune organisé autour du canal de Neuffossé. Il accueillait l'usine historique de la verrerie, pour grande partie détruite, dont il reste quelques reliquats remarquables le long de l'avenue du Général de Gaulle. Le long de cette voie sont également réparties quelques maisons remarquables. Par ailleurs, le site conserve un lien fort avec le canal et notamment l'ascenseur à bateaux des Fontinettes visible depuis le Quai du Commerce.

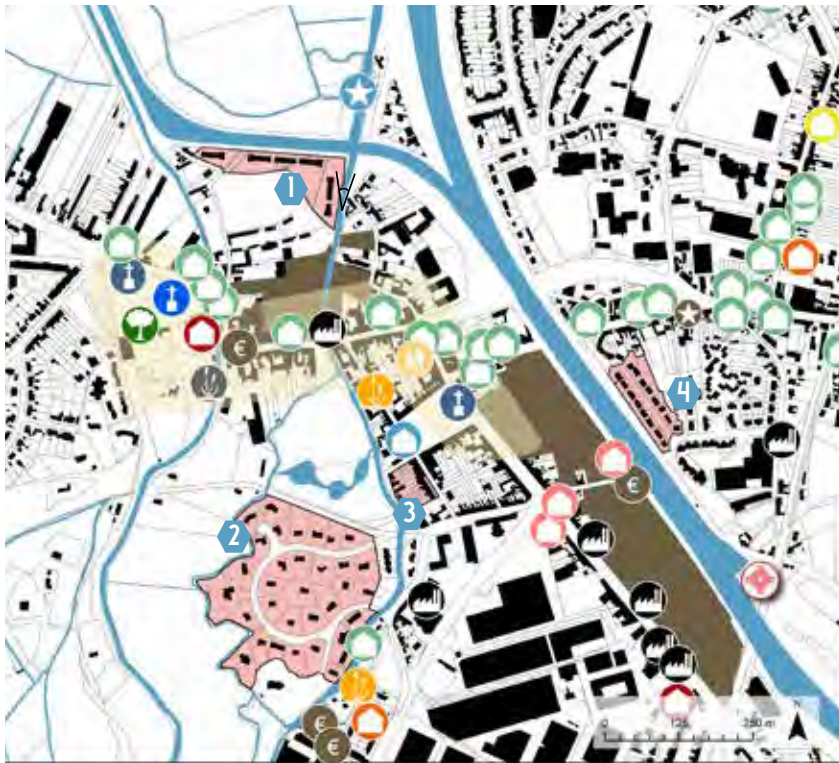
1.2. FORMES URBAINES :

Le site 1 est implanté au niveau du tissu ancien présentant une mixité d'habitat dont il est difficile d'analyser les densités. Les habitations au nord et au sud permettent une première approche :

1 Mixte habitat collectif et individuel : 34 logt/ha

2 Habitat pavillonnaire : 6 logt/ha hors voirie (H.V)

Le site 2 est intégré dans un tissu industriel, il faut donc regarder soit à l'ouest ou à l'est pour déterminer une densité : 3 30 logt/ha (H.V) 4 21 logt/ha (H.V)

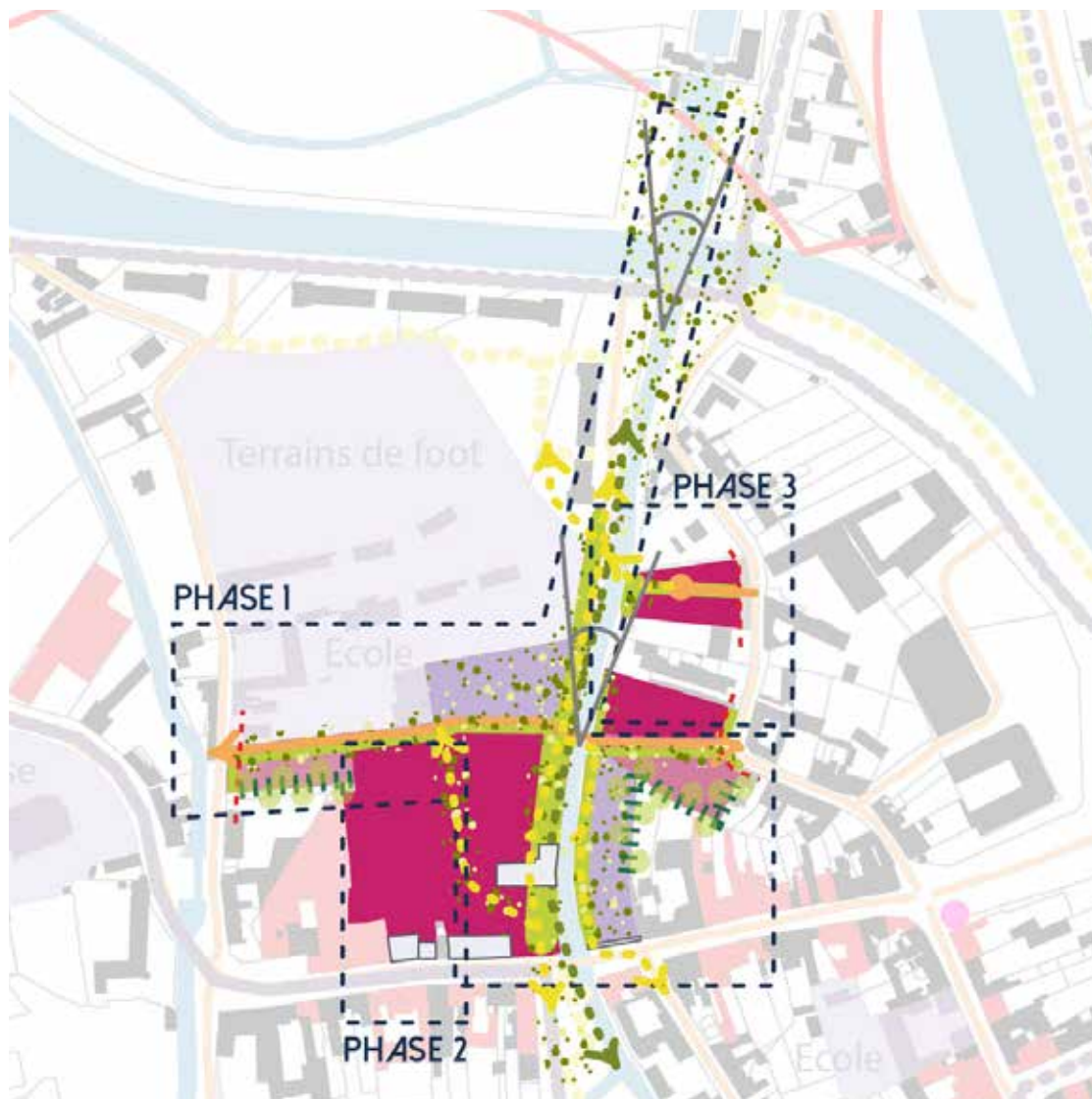


ARQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 1 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat de plus forte densité
- Vocation principale d'habitat de plus faible densité
- Espace vert à créer
- Principe de continuité paysagère
- Traitement paysager à réaliser
- Traitement de la frange à réaliser
- Bâti à conserver
- Espace public à créer de type parking
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte motorisée
- Recul pour élargissement de voirie
- Principe de phasage
- Vue à préserver

ARQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE I :

- Retisser du lien entre les quartiers dans ce secteur au travers d'un site industriel reconverti.
- Prendre en compte les enjeux environnementaux en assurant la perméabilité écologique.
- Redonner une lisibilité de ce cours d'eau historique au sein du tissu urbain.
- Réorganiser l'offre de stationnement actuellement saturée rue Adrien

Danvers et inexistante rue Victor Hugo, point d'accès de l'école St Martin - Ste Thérèse.

- Préserver le caractère urbain de la rue Adrien Danvers, axe majeur de circulation et de développement du centre historique de la commune.
- Mettre en valeur le patrimoine architectural industriel du site, à l'origine du développement économique de la commune.
- Adapter le bâti au risque potentiel d'inondation en cas de rupture de la digue.

SITE I - PROGRAMMATION :

- Réalisation à minima de 96 logements dont un minimum de 27 logements en locatif social. Ainsi, environ 28 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 42 log. / ha.
- Réalisation à minima de 4 logements sur les parcelles du 27 b et 31 rue A. France.

- Création de 2 aires de stationnement : la première à destination des commerces de la rue Adrien Danvers, la seconde à l'usage de l'école St Martin - Ste Thérèse.

SITE I - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site via deux accès motorisés, rue Victor Hugo et rue Anatole France et organiser la distribution interne principale du site tel qu'elle permette de réaliser un bouclage entre ces deux entrées. Accompagner cet axe de circulation d'un traitement paysager.
- Desservir le site au nord depuis la rue Anatole France en créant une voie en impasse avec une aire de retournement qui se prolongera par une voie douce franchissant l'Aa vers l'écoquartier situé sur la rive gauche.
- Créer une liaison douce le long des berges, du jardin public jusqu'à la maison du grand vannage au nord. Elle s'accompagnera d'un traitement paysager qui assurera, par la végétation et les aménagements choisis, la transition et la continuité paysagère entre le jardin public et le marais.
- Maintenir des vues dégagées depuis ce cheminement vers le grand vannage au nord.
- Réaliser un parking paysager directement accessible depuis la rue Adrien Danvers afin d'augmenter l'offre de stationnement à proximité des commerces et services.
- Mettre en place un second parking paysager à l'interface entre les liaisons douces, la voie principale motorisée et l'école.
- Conserver et réhabiliter le long de la rue Adrien Danvers trois immeubles de logement et, dans la mesure du possible, une façade industrielle de forte

valeur patrimoniale (n°36/38) afin de préserver le front à rue. Seul le bâtiment d'angle, rive gauche, au croisement de la rue et de l'Aa, sera supprimé pour permettre la connexion piétonne jusqu'au jardin public.

- Conserver à minima un des bâtiments industriels emblématiques du site.
- Dégager un recul pour l'élargissement de la voirie : de deux mètres par rapport à la rue Anatole France et de trois mètres par rapport à la rue Victor Hugo.
- Répartir les différentes formes urbaines projetées sur le site en cohérence avec le contexte urbain et paysager. Proposer ainsi des zones de densités différentes.
- Aménager dans la première phase les accès et les axes de circulation nord/sud et est/ouest, les opérations de logements directement en contact avec ceux-ci ainsi que les deux aires de stationnement public. La seconde phase complètera l'opération en coeur d'îlot. L'opération s'achèvera par le nord du site.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage, notamment la partie du site en bleu clair au PPRi de la vallée de l'Aa supérieure.

ARQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 2 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Construction à conserver
- Espace public à créer
- Espace vert à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Traitement des franges à créer
- Recul réglementaire à respecter / Voie ferrée
- Principe de continuité paysagère
- Principe de connexion douce
- Principe de connexion cyclable
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de phasage
- Vue à préserver

ARQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 2 :

- Retisser des liens entre le centre-ville, le canal et les quartiers de la rive droite suite à la démolition d'un site industriel d'une emprise importante.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti hérité du passé industriel de la ville.
- Veiller à la qualité architecturale, urbaine et paysagère au nord de l'opération au regard du périmètre Monument Historique lié à l'ascenseur à bateaux.
- Réemployer le patrimoine industriel comme une vitrine d'un savoir-faire

SITE 2 - PROGRAMMATION :

- Réalisation à minima de 298 logements dont un minimum de 91 logements en locatif social. Ainsi, plus de 30 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux.

SITE 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site principalement depuis l'avenue du Général de Gaulle, mais aussi depuis la rue Marcel Delaplace et la rue Emile Zola. La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le Département.
- Favoriser des traversantes avenue / canal de tracé rectiligne offrant des vues vers le canal, les quartiers de la rive droite et l'ascenseur à bateaux.
- Réserver les voies de distribution secondaires à l'usage exclusif des résidents : allées et aires de stationnement privées.
- Limiter au maximum les voies motorisées le long du quai du Commerce.
- Conserver deux bâtiments industriels emblématiques du site : les anciens bureaux et la halle et son portique sur quai.
- Réhabiliter la halle en lieu polyvalent pouvant accueillir notamment le marché et d'autres formes de rassemblement et de festivités. Une vue sera dégagée depuis l'avenue pour mettre en valeur la présence de cet équipement structurant.
- Reconvertir les anciens bureaux et leur partie arrière en pôle verrier regroupant entre autres un musée du verre, un atelier verrier et un parc urbain.
- Connecter ces équipements au centre-ville au nord et à l'ancienne gare SNCF au sud par une liaison douce circulant en coeur d'îlot et sur les quais : «le chemin du verre».
- Assurer la continuité écologique et paysagère le long du canal en

spécifique local.

- Utiliser le canal à grand gabarit et le vieux-canal comme une connexion douce majeure entre Arques (sa nouvelle centralité) et Saint-Omer (le pôle gare).
- Conforter le corridor écologique le long du canal à grand gabarit.
- Prévenir les nuisances induites par la voie ferrée à l'extrémité sud du site.
- Gérer le tamponnement des eaux de surfaces.

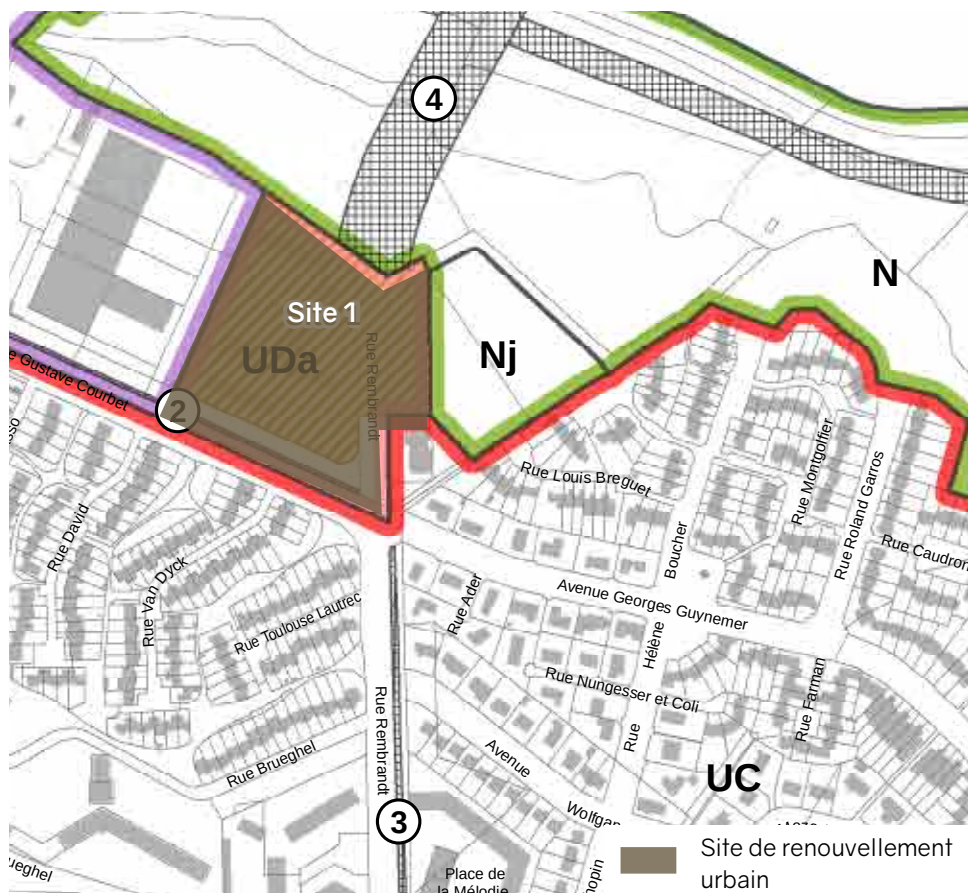
- Densité minimale de 42 log. / ha. (hors halle et pôle verrier)

accompagnement d'une liaison douce vers le pôle gare de Saint-Omer.

- Assurer à l'extrémité sud du quai du commerce la liaison avec la voie douce traversant le canal par le pont ferroviaire. Veiller à intégrer dans le traitement paysager des quais des espaces publics de rencontres.
- Privilégier le long de l'avenue une implantation des constructions en front à rue au regard de la façade urbaine située en face.
- Répartir les différentes formes urbaines proposées sur le site en cohérence avec le contexte urbain et paysager.
- Respecter le retrait réglementaire des constructions par rapport à la voie ferrée au sud et réaliser un aménagement paysager faisant office d'espace tampon face aux nuisances sonores générées.
- Gérer le tamponnement des eaux de surface notamment par l'aménagement de noues intégrées aux abords des voies de circulation et le long du quai du commerce. Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés. Le long du canal cet espace participera au traitement paysager préservant l'intimité des logements par rapport à l'espace public.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

SECTEUR CENTRAL LONGUENESSE

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : Partie ouest : AN 898 ; AN 899 ; AN 240
Partie est : AN 603 ; AN 613

SUPERFICIE : env. 16 990 m² soit **1.7 ha**

VUE SUR LA PARCELLE



Vue aérienne du site

LONGUENESSE

SITE I - DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- ▭ Le site, localisé sur l'emplacement de la caserne des pompiers, se trouve à proximité du centre-ville de Saint-Omer (nord-ouest). Il est scindé en deux par la rue Rembrandt qui se prolongera au nord du canal, grâce au projet de boulevard urbain.
- Cette voie assure l'unique desserte de la partie est. Le reste des accès du secteur de renouvellement s'effectue via l'avenue Gustave Courbet.
- Les lotissements au sud et à l'est disposent d'un certain nombre de liaisons douces assurant la connexion de ces quartiers au tissu urbain de la commune.
- Par ailleurs, un sentier de randonnée pédestre, «Boucle de Saint-Omer», est présent au sud de l'ancien canal sur le chemin de halage.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Le site s'inscrit en accroche d'une zone commerciale à l'ouest dont les commerces sont, pour la plupart, liés au secteur automobile.
- Le collège de la Morinie se situe à moins de 300 m à vol d'oiseau de la zone de renouvellement urbain. Cependant, il n'est pas rapidement accessible en mobilité douce car il faut emprunter des voies motorisées pour s'y rendre (avenue Gustave Courbet, impasse et avenue Guy Mollet).



Accès via la rue Rembrandt



Avenue Gustave Courbet menant au centre de Saint-Omer



Liaisons douces au niveau dans le lotissement au sud du site



Zone commerciale des Frais Fond

LONGUENESSE



SITE I - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

Le secteur de renouvellement urbain est localisé au niveau des franges entre l'espace urbain bâti, au sud, et l'espace agricole, au nord. Ainsi, le site jouxte des prairies humides du marais enclavé. Elles sont d'ailleurs identifiées en zones humides dans le SDAGE et dans le SAGE de l'Audomarois. Elles s'accompagnent d'un maillage hydrographique dense constitué de divers cours d'eau aux gabarits variables (canal de Neuffossé, Haute-Meldyck, fossés drainants...). Elles sont de plus répertoriées dans le PPRI de la vallée de l'Aa supérieure en zone rouge pour le risque d'inondation par débordement de rivière. La partie est du site est également repérée en zone bleu clair (risque faible) pour ce même risque. Cependant, comme le secteur a connu un épisode d'inondation en 2002 et est protégé par la digue de la Haute-Meldyck présentant un potentiel risque de rupture, il convient de prendre en compte cet enjeu dans l'aménagement futur.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

Les cours d'eau localisés au nord favorisent les continuités écologiques. Ainsi, la Haute-Meldyck est identifiée dans la Trame Verte et Bleue en tant que corridor de milieux humide et aquatique à conforter (trame bleue).

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES:

Le secteur dispose de plusieurs éléments de végétation dont la nature diffère selon la proximité de l'espace bâti ou agricole. Ainsi, un alignement de saules têtards borde la limite nord du site tandis qu'en accroche de la ville, les espèces ornementales sont



Végétation présente au niveau de l'avenue G. Courbet



Alignement de saules têtards en bordure nord du site



Prairies humides situées entre le canal de Neuffossé et le site

LONGUENESSE



SITE I - DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

-  Le site se trouve relativement proche du centre historique de Saint-Omer (site inscrit et secteur patrimonial sauvegardé) qui concentre un certain nombre d'édifices patrimoniaux.
- 

Cependant, la zone s'insère plus précisément au sein des quartiers résidentiels du Fort Maillebois construits à partir des années 70. Ainsi, seul un patrimoine domestique est repéré en proximité directe du site.



1.2. FORMES URBAINES :

Le secteur de renouvellement urbain est entouré d'un habitat individuel aux densités relativement fortes comprenant des parcelles moyennes de :

 Habitat mitoyen : 365 m²

 Habitat mitoyen : 256 m²

 Habitat pavillonnaire : 329 m²

 Habitat mitoyen : 354 m²



Bâtiments présents sur le site



Habitat mitoyen au sud du site



Habitat collectif jouxtant le site



Habitat mitoyen à l'est du site

LONGUENESSE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 1 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat de plus forte densité
- Vocation principale d'habitat de plus faible densité
- Espace public à créer de type aire de jeux
- Espace vert à créer
- Traitement paysager à créer
- Traitement des franges pavillonnaires à créer
- Saule têtard à préserver
- Saule pleureur à préserver
- Arbres de haute tige à préserver
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Projet de boulevard urbain
- Vue à préserver



LONGUENESSE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE I :

- Opérer un renouvellement urbain au contact d'un axe majeur de communication de l'agglomération.
- Veiller à l'intégration du site positionné à l'interface entre la ville dense et une partie de marais enclavé.
- Tisser le lien au travers du site entre deux quartiers déconnectés: celui «des Aviateurs» à l'est et celui «des Peintres» à l'ouest.

- Veiller à la protection des personnes et des biens par rapport au risque d'inondation (niveau d'exposition faible) sur la partie du site à l'est de la rue Rembrandt.
- Gérer le tamponnement des eaux de surface au regard de la zone contiguë au nord du site classée rouge au PPRI.

SITE I - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 43 logements dont un minimum de 11 logements en locatif social. Ainsi, au moins 25% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.

- Densité minimale de 25 logements/ha

SITE I - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

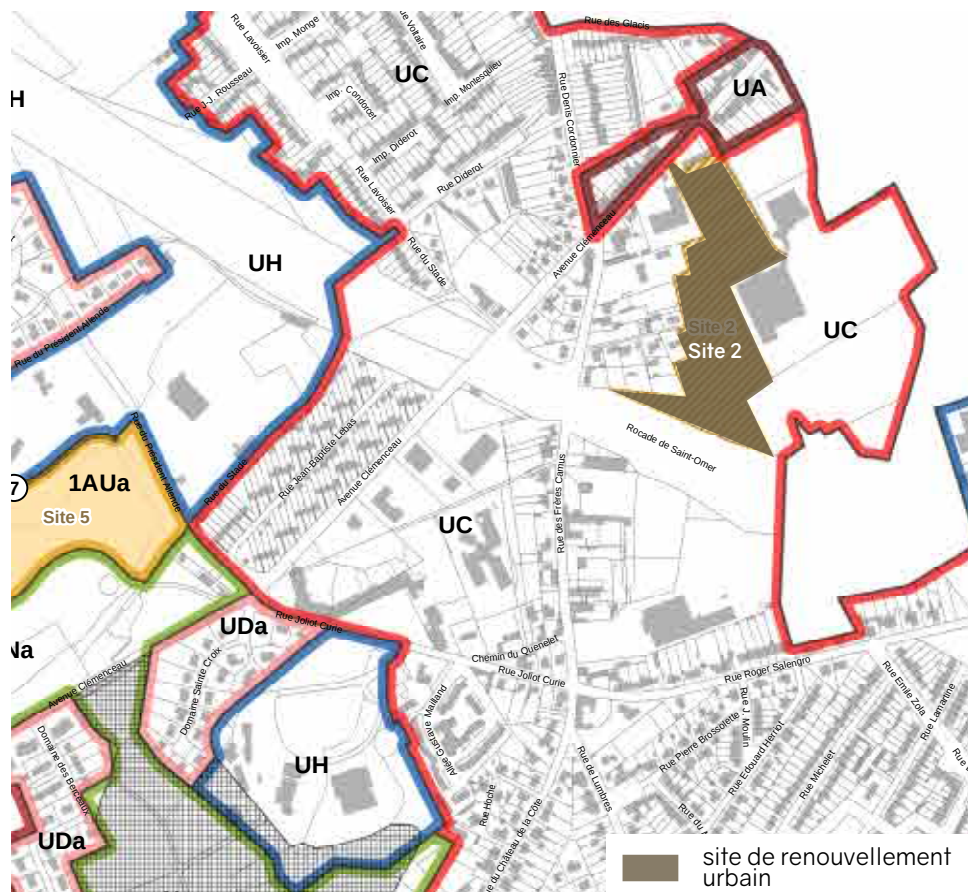
- Desservir le site via deux accès rue Rembrandt.
- Organiser la distribution interne principale du site tel qu'elle permette de réaliser un bouclage entre ces deux accès.
- Poursuivre le maillage de liaisons douces existant aux alentours du site. Créer notamment une liaison douce nord-sud, artère du site, qui sera accompagnée d'un traitement paysager intégrant des espaces publics propices à la rencontre et au divertissement (aire de jeux à l'extrémité nord).
- Préserver au travers de la partie est du site la possibilité d'une connexion au futurs jardins familiaux implantés sur la parcelle contiguë.
- Répartir les différentes formes urbaines proposées sur le site en cohérence avec le contexte urbain et paysager. La densité sera plus importante au coeur du site et moins en périphérie au regard des formes urbaines préexistantes aux alentours.
- Adapter le bâti au potentiel risque d'inondation sur la zone.

- Réaliser une limite paysagère sur la frange ouest pour régler les vis-à-vis avec la zone d'activité commerciale. Profiter de cet aménagement pour dégager une promenade piétonne en périphérie du site amenant au nord-est, par le biais d'un chemin rural existant, à une plaine de jeu située à l'arrière du quartier des Aviateurs.
- Créer une frange paysagère au nord et à l'est, qui fasse une transition progressive entre le tissu urbain et l'espace de nature du marais, en s'appuyant au nord sur les saules têtards existants. L'aménagement de la frange nord favorisera plusieurs vues vers l'espace de marais.
- Préserver les arbres remarquables du site ainsi que l'alignement le long de l'avenue Gustave Courbet.
- Privilégier l'infiltration des eaux de surfaces par le biais de noues et de bassins de tamponnement avant le rejet des excédents dans le milieu naturel.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

LONGUENESSE

SITE 2 - LOCALISATION

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : AI 40 - AI 41 - AI 65 - AI 66 à 69 - AI 259 - AI 261 - AI 263
AI 268 - AI 312 - AI 350

SUPERFICIE : env. 23 500 m² soit **2,3 ha**

VUE SUR LA PARCELLE



Vue depuis l'entrée avenue Clémenceau



Vue depuis sur la partie sud du site

LONGUENESSE

SITE 2 - DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

Le site est localisé au niveau de l'ancien groupe scolaire Jean Jaurès et borde la rocade de Saint-Omer au sud. Par ailleurs, il est compris dans le périmètre de 300m autour des centralités de la commune.

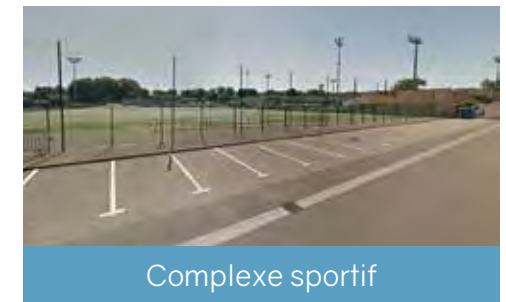
Le secteur de renouvellement urbain est desservi au nord par l'avenue Clémenceau et au sud par la rue des Frères Camus. Cependant, bien que le cheminement sud soit utilisé par les équipes techniques du Département pour l'entretien des abords de la rocade, il n'est pas aménagé pour un passage régulier de véhicules. L'impasse des Frères Camus, reliée à la rue du même nom, offre également un accès à la zone mais celui-ci n'est pas assez large pour en faire un accès carrossable.

La ligne 4, du réseau urbain MOUVEO dispose d'un arrêt de bus à 200m du portail de l'ancienne école au niveau de la rue des Frères Camus

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

Le site jouxte un important complexe sportif regroupant différentes disciplines (tennis-club, rugby, football, athlétisme, salle de musculation...). Le collège et le lycée Blaise Pascal sont localisés à moins de 500m à vol d'oiseau du site, de l'autre côté du complexe.

Quelques commerces sont répartis sur l'avenue Clémenceau (pharmacie, bar-tabac, coiffeur).



LONGUENESSE



SITE 2 - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

La présence de l'eau est peu marquée sur le site hormis l'existence de plusieurs puits le long de l'allée principale de l'école.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Le Jardin Public de Saint-Omer, localisé à 400 m du site, fait partie d'un corridor bocager à conforter.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES:

- Au niveau de sa topographie, le secteur de renouvellement urbain se découpe en deux parties séparées par un talus de 2m de hauteur environ. Ainsi, le site de l'ancienne école est implanté en dessous des parcelles situées au sud.
- Des éléments de végétation sont présents sur le site notamment un alignement d'arbres comprenant des marronniers à l'entrée nord.
- Par ailleurs, le sud du site est ceinturé par des haies assurant une séparation avec les bâtiments du complexe sportif et la rocade.



LONGUENESSE



SITE 2 - DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

Le site se trouve à l'une des entrées du centre historique de Saint-Omer proche de ses périmètres de protection (site inscrit & Site Patrimonial Remarquable) qui regroupent un certain nombre d'éléments patrimoniaux. Une vue sur la Chapelle des Jésuites est d'ailleurs perceptible depuis la partie sud de la zone.

A proximité, notamment au niveau du boulevard Clémenceau, est présent un habitat en briques rouges, disposé en bande et caractéristique des constructions des années 1930. Il possède des éléments intéressants comme les baies cintrées et briques vernissées. Le côté ouest dispose d'une variété de typologies de lotissement : maisons en bande ou mitoyennes qui se retrouvent dans d'autres communes du Pôle Urbain. Sur le site, quelques maisons louées par la commune sont implantées au nord mais ne présentent pas d'intérêt architectural particulier.

I.2. FORMES URBAINES :

A proximité immédiate du site, se retrouvent différents types d'habitat aux densités variables

- ① Habitat en bande Bld Clémenceau : 35 logt/ha (parcelles moyennes de 285m²)
- ② Lotissement - Habitat en bande : 23 logt/ha (parcelles moyennes de 440m²)
- ③ Lotissement - Habitat mitoyen : 18 logt/ha (parcelles moyennes de 540m²)
- ④ Petits collectifs : 116 logt/ha
- ⑤ Logements individuels : 23 logt/ha (parcelles moyennes de 440m²)



LONGUENESSE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 2 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat de plus forte densité
- Vocation principale d'habitat de plus faible densité
- Espace public à créer type aire de jeux
- Haie multistrata à planter
- Haie existante avec présence d'arbres à préserver
- Traitement des franges pavillonnaires à créer
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de phasage
- Vue à préserver



LONGUENESSE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 2 :

- Prévoir une densité moyenne plutôt élevée sur ce site aux portes de l'Hypercentre.
- Assurer une transition architecturale avec le boulevard et les lotissements adjacents.
- Assurer une transition végétale avec la rocade et ses abords plantés.
- Profiter de l'environnement urbain riche du site en proposant une mixité sociale, de typologies de logement et de formes d'habitat (individuel, en bande, mitoyen ...).

SITE 2 - PROGRAMMATION :

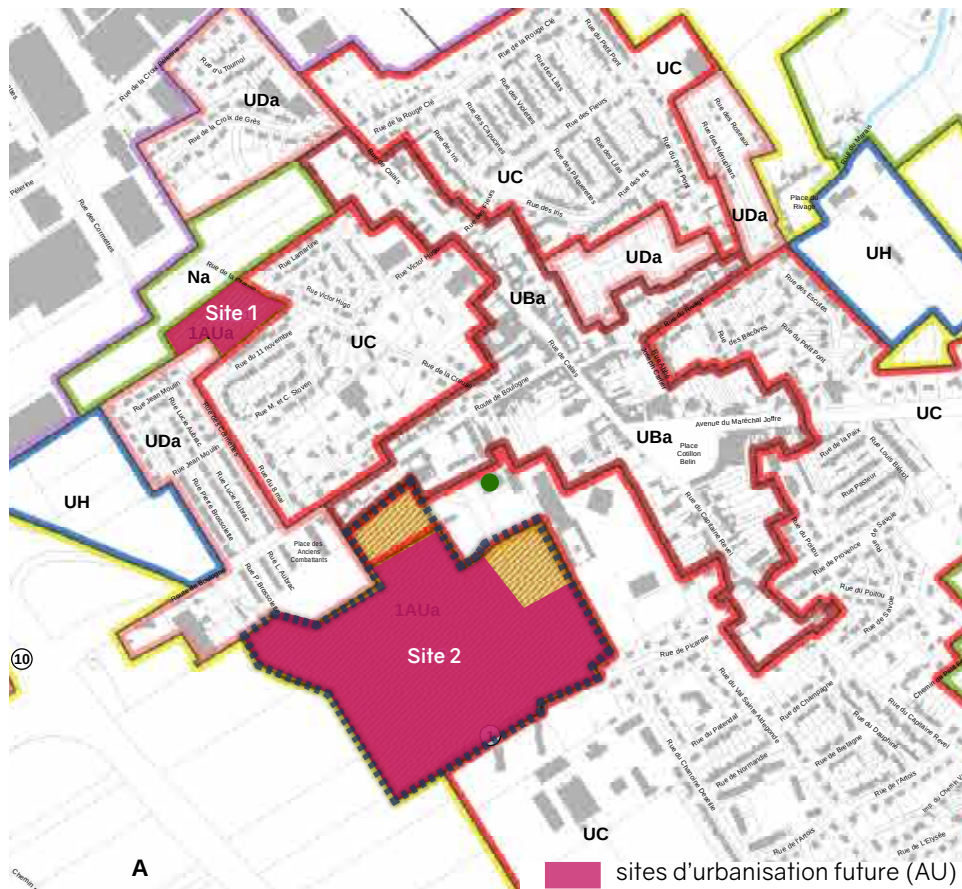
- Réalisation a minima de 80 logements dont un minimum de 20 logements en locatif social. Ainsi, au moins 25% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 35 logements/ha

SITE 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site depuis deux accès boulevard Clémenceau jusque la rue des Frères Camus afin de ne pas créer d'impasse.
- Prévoir depuis cette voirie principale, des accès type liaisons douces vers l'impasse des frères Camus et vers le complexe sportif. Prévoir la possibilité d'un accès doux ouest-est en bordure nord du complexe sportif.
- Le nord du site vers le centre historique de Saint-Omer présentera une densité plus importante que le sud entouré de maisons individuelles.
- Aménager un espace public de type aire de jeux ou placette au centre de l'opération. Il permettra de préserver la vue vers la chapelle des Jésuites.
- Conforter les haies existantes entourant le site notamment le long de la rocade et de la salle de sport. D'autres haies pourront être implantées sur le périmètre de l'ancien site de l'école J. Jaurès pour traiter la frange avec les bâtis existants à l'est.
- L'aménagement de la zone débutera au nord en accroche du boulevard Clémenceau pour terminer au sud à proximité de la voie ferrée.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

SECTEUR CENTRAL SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM COMMUNE DELEGUÉE DE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : Site 1 : ZC 340 ; ZC 341 (en partie)

Parcelles nommées «CROIX DE GRÈS»

Site 2 : ZD 17 à ZD 19 (en partie) ; ZD 425 ; ZD 426 ; ZD 310

Parcelles nommées « LE POTENDAL »

SUPERFICIE : Site 1: environ **1 ha**

Site 2 : environ **11.2 ha** (hors espaces agricoles à maintenir cf. OAP)

VUE SUR LA PARCELLE



Vue sur le site 1 depuis la rue des Cormettes



Vue sur le site 2 depuis la rue du Grand Chemin Vert



SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

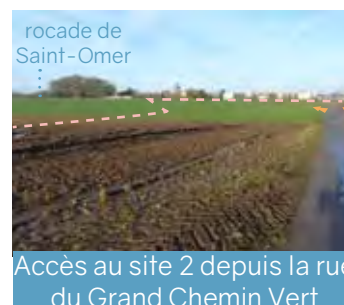
LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Les deux sites se trouvent légèrement en retrait des centralités de la commune
- concentrées le long d'axes structurants (rue de Calais, avenue du Maréchal Joffre, rue du Capitaine Reyel...). Ils sont localisés en limite ouest à proximité de la rocade de Saint-Omer.
- Les zones sont toutes deux desservies par des voies communales :
 - rue des Cormettes et rue de la Creuse pour le site 1 ;
 - rue du Grand Chemin Vert et rue de Picardie pour le site 2.
- La ligne 7 du réseau urbain MOUVEO, dispose d'un arrêt au niveau de la rue de Calais, appelé «la Croix Pélerine», proche du site 1 et un autre route de Boulogne, appelé «le Moulin», à moins de 500m du site 2.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Le site 1 est localisé à proximité de commerces regroupés le long de la rue de Calais. Une zone d'activité, présente au nord, dispose également de quelques bâtiments commerciaux.
- Le site 2, quant-à lui, jouxte divers équipements et services communaux dont un centre équestre à l'est, des foyers et une école maternelle au sud.





SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- Les sites étant localisés en limite ouest de la commune, le réseau hydrographique n'est pas visible. Il est davantage présent sur la partie jouxtant le Marais Audomarois, au nord-est, qui comprend également des zones à dominante humide repérées au SDAGE.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- De la même manière, les sites ne sont pas concernés par des enjeux de biodiversité qui sont davantage présents au nord-est et à l'est. On y retrouve une ZNIEFF de type 1 et différents éléments identifiés dans la Trame Verte et Bleue:

- un coeur de biodiversité des milieux humides avérés au nord
- un corridor bocager à conforter permettant de relier les espaces bocagers de Longuenesse avec ceux du marais.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- ▲ Une exploitation agricole est répertoriée à proximité du site 2 mais ne relève pas de l'installation classée.

- En termes paysager le site 2 dispose de quelques haies arbustives assurant une transition entre les espaces bâtis et agricoles.



Bassin de rétention au sud du site 1



Haie arbustive en bordure du site 2



Site 2 : Haies discontinues bordant les prairies agricoles



SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- Le centre historique de la commune est localisé au carrefour des routes de Boulogne et rue de Calais. Il regroupe, non loin du site 2, un patrimoine essentiellement domestique (maison de maître, lotissement, maison d'ouvrier...) et religieux (église, cimetière...).

- Le site 2 jouxte d'autres édifices patrimoniaux dont une ferme repérée au nord le long de la route de Boulogne. Ce secteur propose également des vues sur le Moulin, classé Monument Historique, dont le périmètre englobe une partie la zone d'urbanisation future.

I.2. FORMES URBAINES :

Les densités à proximité du site 1 sont plutôt élevées en lien avec des lotissements regroupant des parcelles moyennes de :

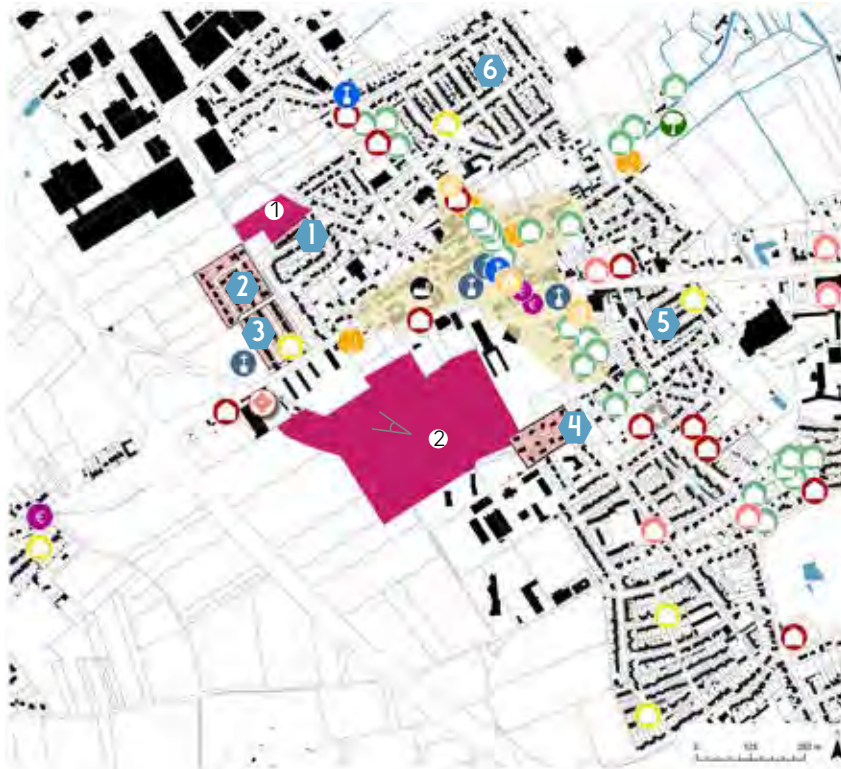
1 277m²

2 596m²

3 207m²

Le site 2 est compris entre des densités élevées au nord, notamment liées à la présence d'habitat collectif, et des densités plus faibles au sud au sein d'habitats pavillonnaires dont les parcelles font :

4 726 m² en moyenne



Vue sur le moulin depuis le site 2



Site 1 : Habitat mitoyen



Site 2 : Habitats collectifs



Site 2 : Habitat pavillonnaire rue de Picardie

SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 1 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Traitement des franges pavillonnaires à créer
- Principe de desserte principale motorisée



SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE I :

- Assurer le lien de ce nouveau secteur d'habitat avec le quartier préexistant
- Veiller à l'intégration architecturale des nouvelles constructions en lien avec le contexte urbain
- Assurer un accès au site correctement dimensionné pour les véhicules motorisés
- Gérer les nuisances éventuelles dues à la proximité de la ZI du Fond Squin

SITE I - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 22 logements, dont un minimum de 6 logements locatifs sociaux. Ainsi, au moins 28% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 22 log. / ha

SITE I - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Accéder au site depuis les rues des Cormettes et de la Creuse. Cette dernière sera élargie au moins jusqu'à l'accès au site. La rue des Cormettes le sera également, en exploitant la zone réservée à cet effet constituée d'une bande de 4 m le long de la limite sud-ouest.
- Desservir les futures parcelles de part et d'autre d'une seule voie à double sens accompagnée de trottoirs.
- Au regard de la mixité des logements à proposer, implanter sur le site les différentes formes urbaines en lien avec le contexte urbain existant.
- Réaliser un aménagement paysager sur la frange nord du site permettant de limiter les nuisances occasionnées par l'activité de la ZI du Fond Squin. Il pourrait s'agir d'un merlon planté, d'un écran végétal haut et dense,...
- Privilégier la connexion au réseau d'assainissement collectif existant rue des Cormettes.
- Gérer les eaux pluviales en priorité par des techniques d'infiltration avant le rejet au réseau collectif.

SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 2 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Espace vert à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Espace agricole à maintenir (Hors phasage)
- Haies à préserver
- Traitement des franges pavillonnaires à créer
- Transition ville / campagne à créer
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Principe de phasage
- Vue à préserver



SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 2 :

- Veiller à l'intégration architecturale des futures constructions au regard de la proximité du moulin classé Monument Historique.
- Insérer le site dans le paysage en frange ville / campagne visible depuis la rocade de Saint-Omer.

- Limiter l'impact de ce nouveau secteur d'habitat sur les flux automobile transitant au carrefour entre la route de Boulogne et la rue de Calais.

SITE 2 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 280 logements, dont un minimum de 78 logements sociaux. Ainsi, au moins 28% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.

- Opération de logements en mixité, intégrant des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale.
- Densité minimale de 25 log. / ha

SITE 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

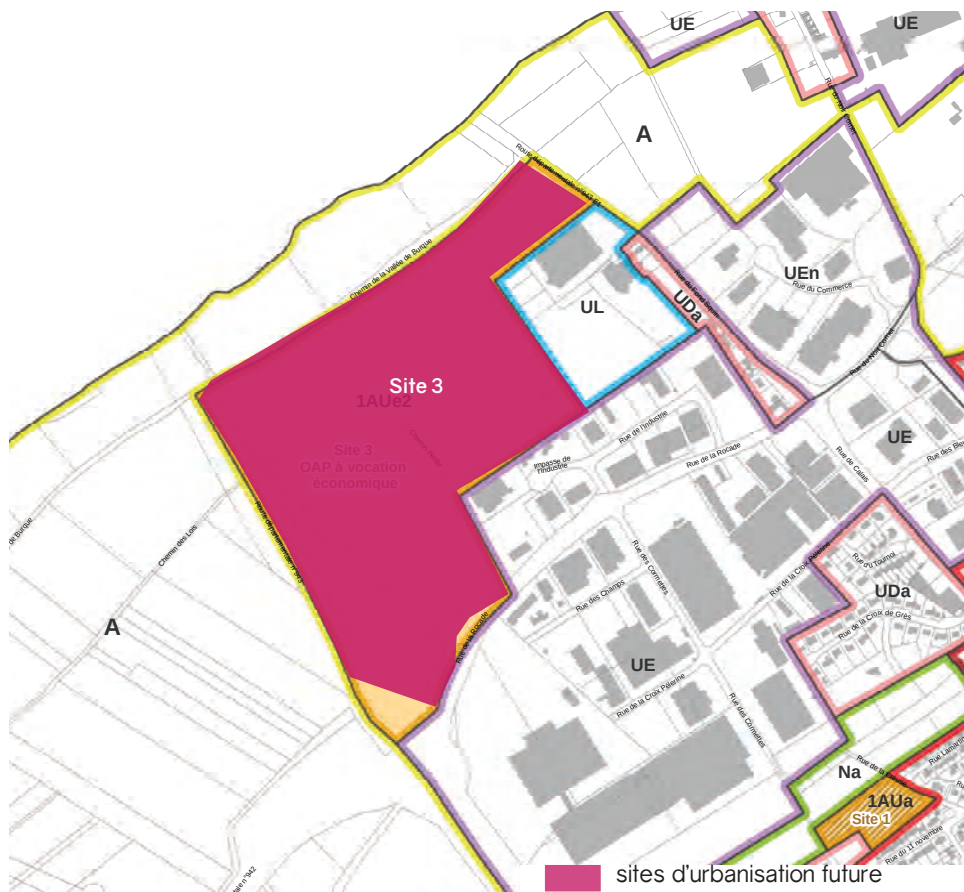
- Desservir le site depuis la rue de Picardie, celle du Grand Chemin Vert et la route de Boulogne.
- Assurer au travers du site un lien alternatif automobile à la route de Boulogne entre celle-ci, au droit de la sortie de la rocade, et le centre-ville.
- Garantir une connexion douce avec le centre-ville, et entre le centre équestre et la rue du Grand Chemin Vert.
- Proposer une répartition des formes urbaines et des densités de logements sur le site en adéquation avec le contexte urbain.
- Accompagner l'artère principale du site avec un travail paysager qualitatif intégrant des espaces publics de rencontre pour les habitants, les liaisons douces principales et les ouvrages de gestion des eaux de surface.
- Préserver depuis ces espaces de rencontre une ou plusieurs vue sur le Grand Moulin de Saint-Martin-au-Laërt.
- Assurer la réalisation d'un espace tampon paysager qui fasse une

transition progressive entre ce nouveau secteur urbain et le milieu agricole en limite ouest.

- Réaliser un traitement paysager limitant les vis-à-vis avec les propriétés voisines au nord, nord-est et sud, en préservant et intégrant notamment au nord les limites arbustives existantes.
- Maintenir les deux espaces agricoles au nord du site assurant une mise à distance de l'aménagement avec les propriété résidentielles voisines.
- Assurer la gestion des eaux de surface en privilégiant des techniques alternatives d'infiltration avant le rejet des excédants dans le réseau collectif.
- Débuter l'aménagement sur le tiers est du site, poursuivre sur le tiers nord-ouest en accroche avec la route de Boulogne et finir sur le dernier tiers en lien avec la rue du Grand Chemin Vert.

SECTEUR CENTRAL SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM COMMUNE DELEGUÉE DE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : Site 3 : ZB 149, ZB 54, ZB 21, ZB 186 et ZB 154 ; ZE 48, ZE 46, ZE 44, ZE 23, ZE 22, ZE 21, ZE 17, ZE 42.
Parcelles nommées «LE FOND SQUIN»

SUPERFICIE : Site 3 : environ **19,3 ha**

VUE SUR LA PARCELLE



Vue sur le site 3 et la Rocade depuis la zone existante (McDonald's)



Vue sur le site 3

SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT

DIAGNOSTIC

LÉGENDE COMMENTÉE :

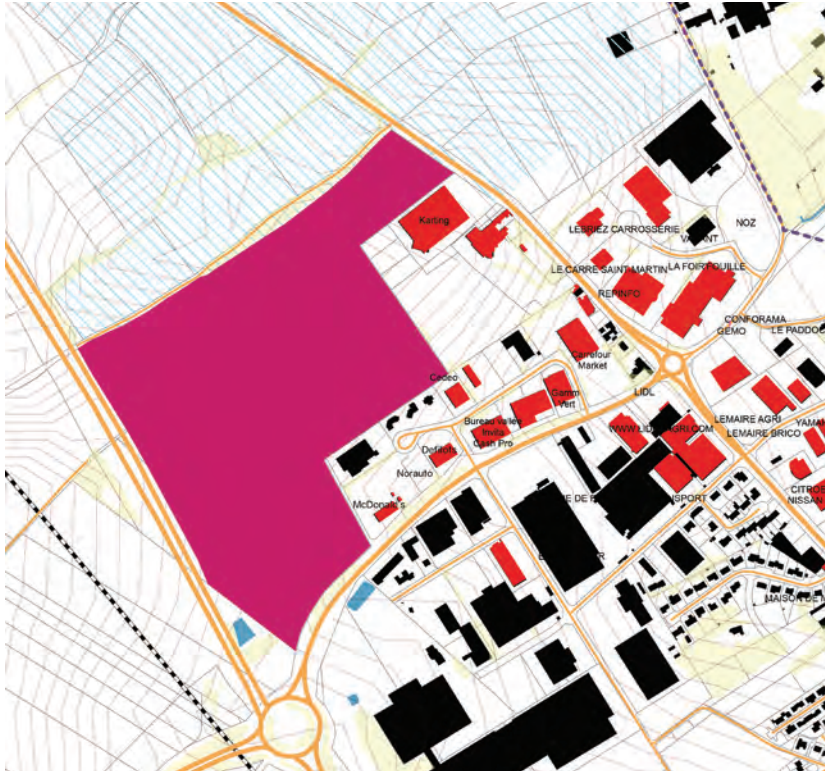
Le site 3 se situe dans le prolongement d'une zone économique existante : la ZA du Fond Squin B. Elle se situe en entrée d'agglomération et est limitrophe à deux autres zones : la ZA du Fond Squin A et la ZAC du Noir Cornet. Elle est à dominante commerciale.

Quelques enseignes à vocation de loisirs dont Planet Karting sont également implantées à proximité, sur la frange nord/est.

La zone est bordée par plusieurs axes structurants dont la D943, D943E1 et la rue de la Rocade. Elle n'est pas desservie par le réseau urbain MOUVEO.

Le site est actuellement occupé par des parcelles agricoles. Des alignements de haies et d'arbres ainsi que des talus bordent le site.

La topographie est relativement importante du nord vers le sud avec un dénivelé de plusieurs mètres.



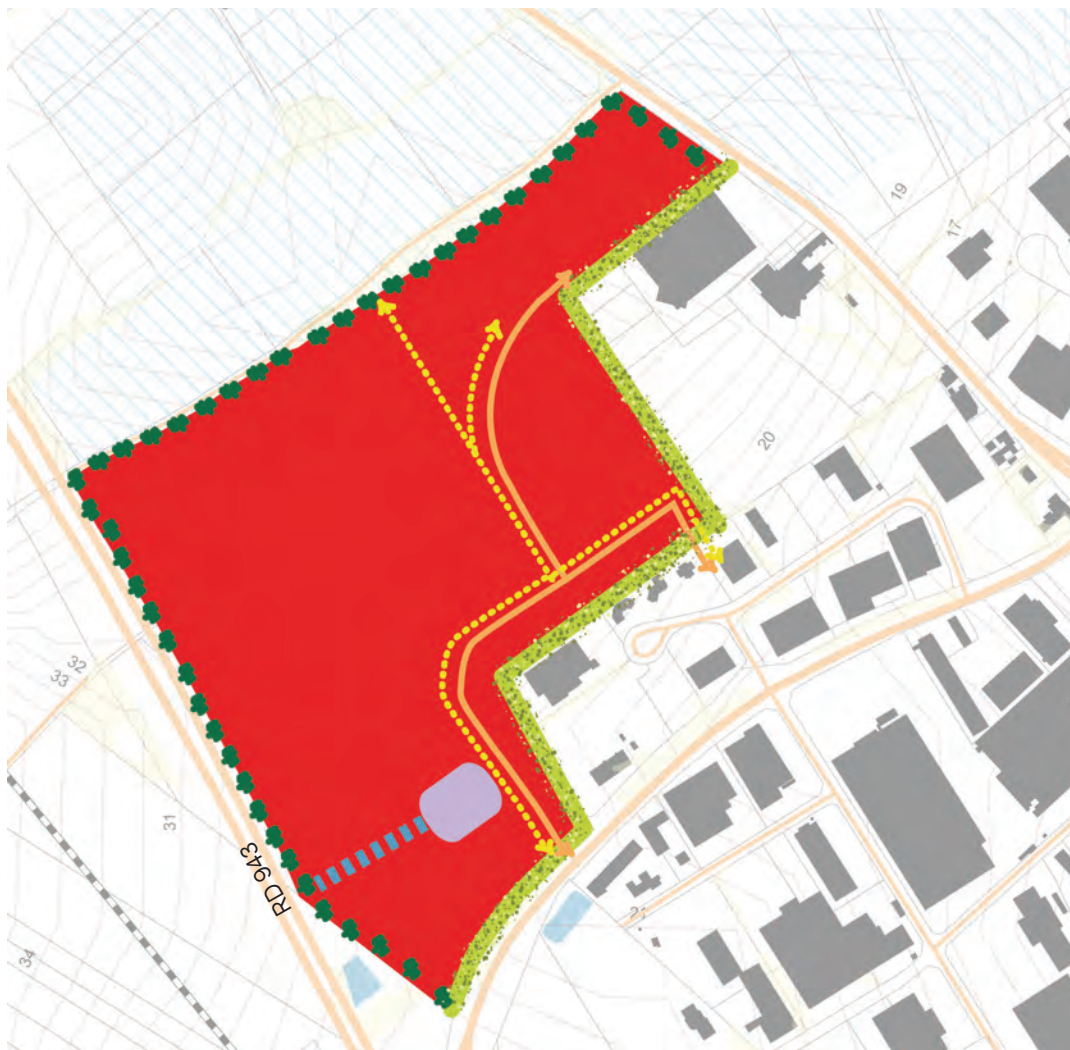
Vue sur le site 3, vers Planet Karting

SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 3 - SCHÉMA DE PRINCIPLE :



LÉGENDE :

- Vocation économique
- Espace de stationnement à aménager
- Principe de gestion des eaux pluviales
- Bande boisée à aménager ou renforcer
- Traitement paysager à réaliser
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte motorisée



SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE SAINT-MARTIN-AU-LAËRT

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 3 :

- Assurer le lien de ce nouveau secteur avec la zone d'activités existante
- Assurer l'unité et l'harmonie des façades le long des voies publiques notamment la RD 943.

SITE 3 - PROGRAMMATION :

- Aménager une voie de desserte au sein du site, connectée à la zone économique limitrophe et à la D928.
- Traiter les franges du site le long de la RD943, RD943E1 et le long de la limite Nord par une bande boisée de 15 mètres minimum (conformément au dossier loi Barnier). Les autres franges devront faire l'objet d'un traitement paysager.
- Traiter la séparation des différents lots par une haie plantée d'essences locales de 2,5 mètres.
- Accompagner les espaces libres, les voiries, et les espaces de stationnement par un travail végétal et un traitement paysager.
- Favoriser la création de noues paysagères
- Assurer la gestion des eaux de surface en privilégiant des techniques alternatives d'infiltration
- Favoriser la mutualisation des espaces de stationnements.
- Tenir compte de la topographie et des impacts visuels proches et lointains dans l'implantation des constructions.
- Privilégier des gabarits de construction et des matériaux homogènes au sein de la zone.
- Limiter l'impact visuel des aires de stockage et des éléments techniques.

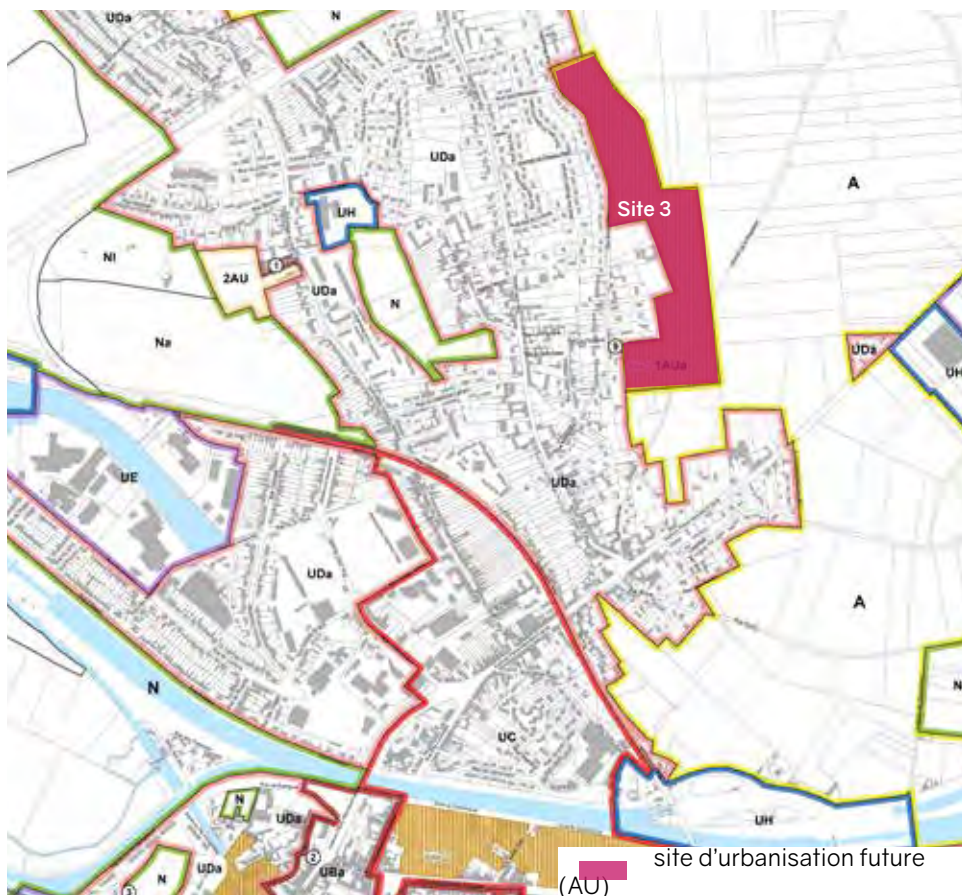
PÉRICENTRE

.....

PÉRICENTRE ARQUES



LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE :

C 125 à C 131 ; C 560 à 562 (en partie) ; C 636 (en partie) ; C 637
ZA 1 (en partie) ; 2 (en partie) ; 5 (en partie) ; 17 (en partie) ; 18 ; 19 (en
partie) ; 53 (en partie) ; 120 ; 121 ; 122 (en partie) ; 123 ; 124

SUPERFICIE : environ. 88 800 m² **soit 8.9 ha**



VUE SUR LA PARCELLE



ARQUES

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ACCÈS AU SITE :

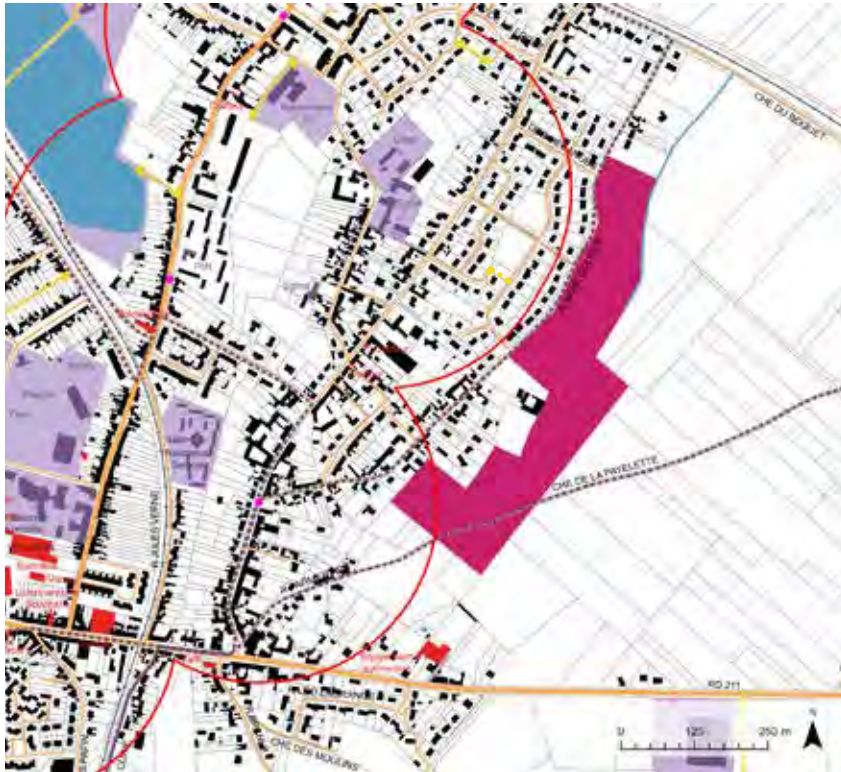
- Le site est localisé en dehors du périmètre de 300m par rapport aux centralités communales mais reste toutefois dans un rayon de 500m. Plus précisément, il se trouve au niveau de l'entrée de ville, à l'est de la commune et est visible depuis la RD 211, au sud, et depuis la voie ferrée, au nord.

- Sa desserte est assurée par le chemin de la Payelette qui traverse la partie sud du site et par la rue Montgolfier, à l'ouest. Ces deux voies servent de support à un sentier cyclotouristique (« Sur les Chemins des Bateliers ») et à un itinéraire de randonnées pédestres (« Le Sentier des Fontinettes »).

- La ligne 3 du réseau urbain MOUVEO dispose d'un arrêt, « Jaurès-Château d'eau », à proximité de la partie sud du site.

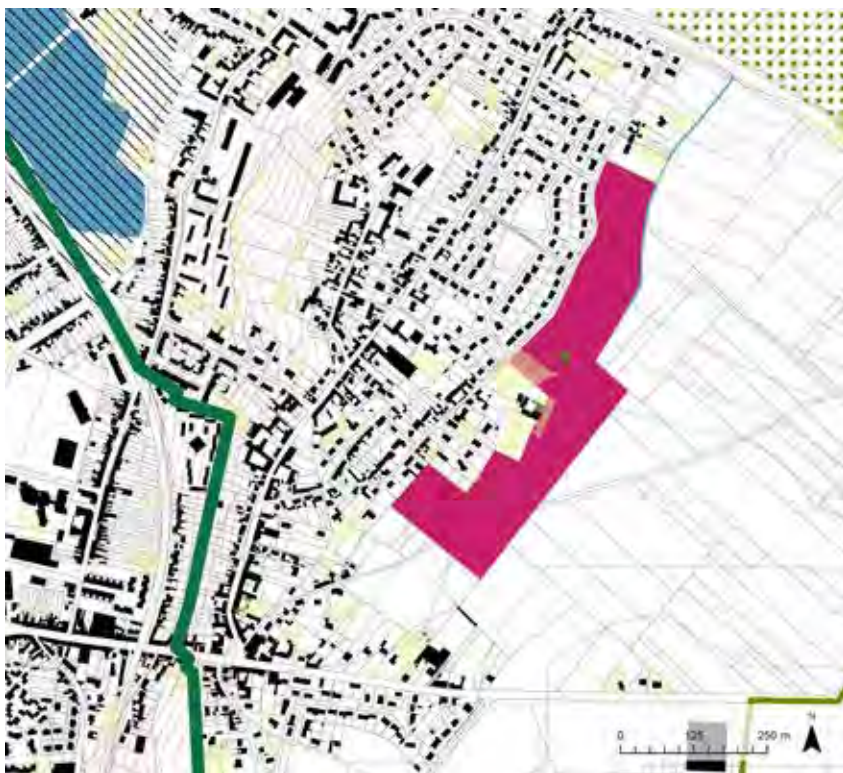
1.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Une école maternelle et primaire se situe à moins de 500m de la zone d'urbanisation future.
- Peu de commerces sont présents à proximité du secteur.



ARQUES

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- Un fossé, répertorié en limite nord-est du site, est le seul élément lié à l'eau présent à proximité du site.
- Le reste des enjeux se concentre au niveau de l'étang Beauséjour, visible au nord-ouest. Il est, par ailleurs, identifié en tant que zone humide au sein du SAGE de l'Audomarois et du SDAGE.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- La zone d'urbanisation future n'est pas directement concernée par des périmètres de protection environnementale. Néanmoins, à moins de 500 mètres au nord se situe la ZNIEFF de type 1 de la forêt de Clairmarais.
- Un corridor forestier à restaurer est d'ailleurs repéré au sud-est de manière à assurer une connexion entre cette forêt et les bois du plateau d'Helfaut. Un corridor bocager à conforter a également été identifié dans la Trame Verte et Bleue à l'ouest du site.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- Le site dispose de peu d'éléments de végétation à l'exception d'un arbre isolé situé au milieu de la zone et d'espaces boisés entourant un corps de ferme.



Vue sur la forêt de Clairmarais depuis la rue Montgolfier



Arbre isolé présent sur le site



Boisement jouxtant la ferme

ARQUES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

La zone d'urbanisation future est située dans le «Haut Arques» qui correspondait à une ancienne poche d'habitations de la commune. L'habitat s'y est développé le long de rues dirigées vers la forêt de Clairmarais. Une partie de ces constructions sont recensées dans l'inventaire du patrimoine bâti.

-  Au sud du site on retrouve un patrimoine essentiellement agricole (fermes) et domestique (maison en brique rouge).
- 

1.2. FORMES URBAINES :

Le secteur d'urbanisation future est entouré par un habitat de densité relativement faible constitué de maisons individuelles :

-  13 logt/ha hors voirie (HV)
-  16 logt/ha HV

Toutefois des densités plus importantes existent au sein de la commune :

-  Habitat mitoyen : 27 logt/ha HV
-  Bâti collectif : 58 logt/ha HV



Habitat présent le long de la rue Montgolfier



Ferme à proximité du site



Habitat pavillonnaire situé de l'autre côté de la rue Montgolfier

ARQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 3 - SCHÉMA DE PRINCIPLE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat de plus forte densité
- Vocation principale d'habitat de plus faible densité
- Espace vert à créer
- Espace public de type aire de jeux à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Espace boisé à préserver
- Haies existantes à préserver
- Traitement des franges pavillonnaires à réaliser
- Transition ville / campagne à traiter
- Arbre à conserver
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Principe de phasage
- Vues à préserver

ARQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 3 :

- Intégrer le site dans son contexte de frange urbaine en contact avec la plaine agricole et au regard de sa visibilité depuis l'avenue Pierre Mendès France (D211), axe d'entrée est dans la commune.
- Gérer les risques de ruissellement des eaux de surface dus à la topographie du secteur.

SITE 3 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 222 logements dont un minimum de 56 logements en locatif social. Ainsi, au moins 25% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 25 logements/ha

SITE 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

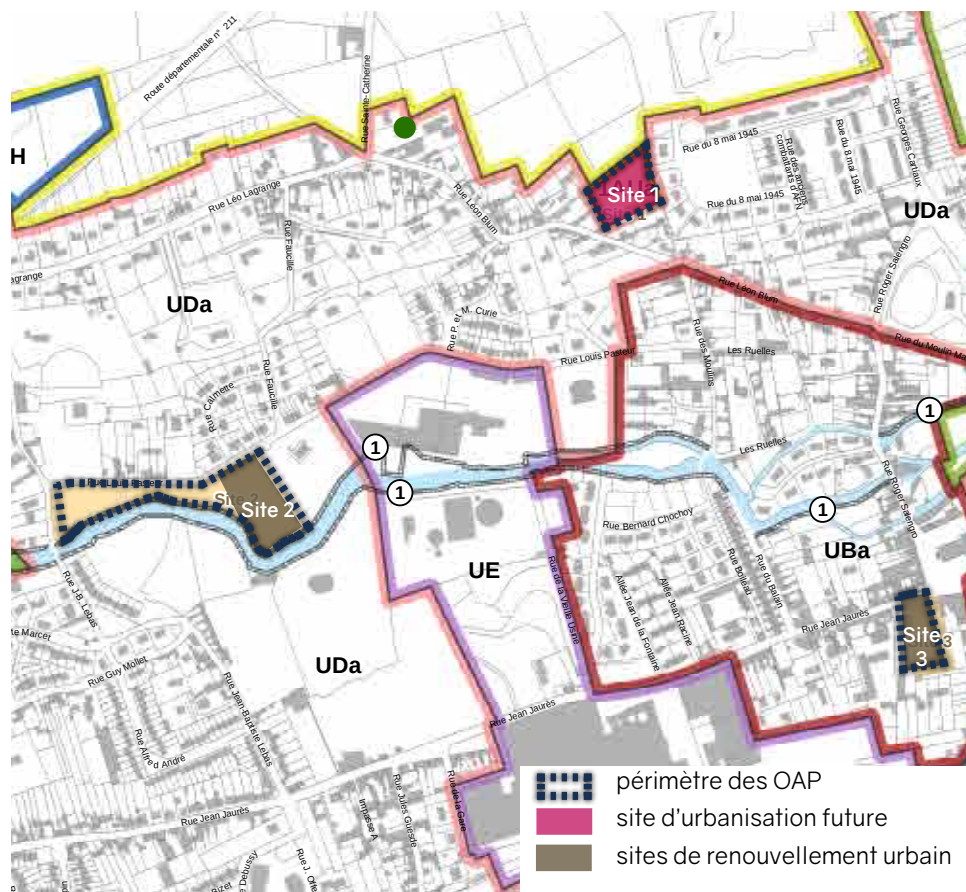
- Desservir le site via trois accès rue Montgolfier dans le prolongement de la rue des Rouges-Gorges, de la rue des Mésanges et du chemin du Champ Pley.
- Aménager un accès secondaire depuis la rue Parmentier en confortant le chemin de la Payelette.
- Organiser la distribution interne principale du site tel qu'elle permette de réaliser un bouclage entre ces accès. Accompagner cet axe de circulation au minimum d'un espace vert.
- Conserver les massifs boisés pris sur la ferme au centre de l'opération et les intégrer dans l'aménagement global du secteur comme espace tampon entre la partie conservée de la ferme et l'opération d'aménagement.
- Maintenir les haies bocagères présentes sur le site.
- Préserver les espaces nécessaires aux connexions vers une extension future dans le prolongement des voies d'entrée dans le site. Ces réserves seront traitées en liaisons douces dans un premier temps.
- Accompagner ces voies et liaisons douces est/ouest par un traitement paysager faisant le lien entre le paysage des quartiers résidentiels résidentiel à l'ouest et la plaine agricole à l'est.
- Créer à l'extrémité est de ces traversantes, à l'interface ville / campagne, un espace public paysager propice à la rencontre et une aire de jeux donnant une vue sur la plaine agricole et le paysage lointain.

- Organiser les voies de desserte en lien avec les quartiers existants aux alentours.

- Intégrer à ces espaces publics les aménagements hydrauliques nécessaires au tamponnement des eaux pluviales.
- Traiter la frange est et sud du site avec un aménagement paysager qui fasse une transition progressive entre l'opération et les champs. Privilégier une limite végétale plus épaisse que haute pour favoriser des vues sur les champs et les paysages environnants. La bande périphérique réservée à cet effet accueillera également une noue et un cheminement doux propice à la promenade. Cette voie pourra faire le lien entre deux parcours de randonnée passant aux abords du site.
- Réaliser un traitement paysager qui limite les vis-à-vis avec les propriétés résidentielles.
- Répartir les différentes formes urbaines proposées sur le site en cohérence avec le contexte urbain et paysager. La densité sera notamment plus importante sur une portion de la rue Montgolfier contiguë à la ferme ainsi qu'à l'entrée du site par le chemin de la Payelette.
- Débuter l'aménagement sur la moitié nord du site, poursuivre dans un second temps vers le sud sur la moitié restante.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

PÉRICENTRE BLENDECQUES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DES SITES

CADASTRE : Site 1 (Zone AU) : AL 203 ; AL 568 ; AL 569
Site 2 (RU) : AL 585 (en partie)
Site 3 (RU) : AO 485

SUPERFICIE :
Site 1 : 4 276m² soit **0.43 ha** ; Site 2: environ 5 000m² soit **0.5 ha** ;
Site 3 : 3 455m² soit **0.35 ha**
Parcelles nommées «LA CREUSE» pour le site 1 ; «LA VIEILLE USINE» pour le si

VUE SUR LA PARCELLE



BLENDECQUES

SITE 1, 2 ET 3 - DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Le premier secteur se trouve en périphérie nord de la ville en contact avec les espaces agricoles. Il est accessible uniquement depuis l'impasse Léon Blum.
- Le deuxième secteur se situe en bordure de l'Aa (au sud). L'accès s'effectue uniquement par la rue Louis Pasteur au nord.
- Le troisième secteur est compris dans le centre-ville de la commune. Sa desserte est assurée par la rue et l'impasse Jean Jaurès localisées respectivement au nord et au sud. La départementale, au nord, est également support d'itinéraires de randonnées pédestres.
- La ligne 2 du réseau urbain MOUVEO dispose de deux arrêts de bus à proximité des sites 1 et 3 (arrêts «Georges Cattiaux» ; «Hôtel de Ville»).
- Des liaisons douces sont aménagées dans la ville avec notamment des cheminements présents au sud du site 2.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Le site 1 se retrouve relativement éloigné des commerces et équipements de la ville.
- Le site 2 se trouve au nord d'une plaine sportive qui, du fait du passage de l'Aa, n'est pas directement reliée au secteur de renouvellement urbain.
- Le site 3 est localisé en centre-ville, près des commerces et équipements communaux. Une école primaire jouxte même le secteur de renouvellement urbain à l'ouest.



Site 1 : Accès via l'Impasse B Léon Blum



Site 2 : Accès via la rue Louis Pasteur



Site 2 : Liaisons douces au sud du site



Site 3 : Accès via l'impasse Jean Jaurès



Site 3 : Accès via la rue Jean Jaurès

BLENDECQUES



SITE 1, 2 ET 3 - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

La commune de Blendecques, située en fond de vallée de l'Aa, est scindée en deux par le fleuve repérable à son tracé méandrique au sud du site 2. Une partie de la ville est donc soumise à des risques d'inondations par débordement de rivière repérés dans le PPRI de la vallée de l'Aa supérieure. Le site 2 est d'ailleurs répertorié en zone bleu clair pour ce phénomène et ses abords sont compris en zone rouge.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

Deux corridors écologiques sont identifiés dans la Trame Verte et Bleue. Il s'agit :

- d'un corridor bocager à conforter au nord du site 1 qui s'appuie sur les haies du versants de la vallée,
- d'un corridor de milieux humides et aquatiques à conforter (trame bleue) sur l'Aa.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

Comme la commune est localisée en fond de vallée, elle est comprise entre deux versants aux dénivelés marqués. Le site 1, implanté en contrebas du versant nord, ne dispose pas de vues sur l'espace rural. Il présente toutefois une haie qui fait la transition avec la parcelle boisée située au nord.

La végétation du site 2 comprend essentiellement la ripisylve qui longe le cours de l'Aa.

Enfin le site 3 dispose d'un petit jardin au nord-ouest, notamment constitué d'arbres ornementaux, qui s'intègre dans l'ambiance urbaine du secteur.



Site 1 : Haie située en contrebas du versant de l'Aa au nord de la parcelle



Site 2 : Ripisylve en bordure de l'Aa



Site 2 : Peupliers situés en limite est de la parcelle

BLENDECQUES



SITE 1, 2 ET 3 - DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :



Le site 1 est situé à proximité de secteur résidentiels disposant d'un patrimoine bâti essentiellement domestique.



Le site 2 est implanté près d'une ancienne station d'habitats (hameau de Westhove). Le château de Westhove y est repéré au sud et son périmètre atteint le site de renouvellement.



La commune dispose également d'un patrimoine industriel (usines papetières), implanté à proximité de l'eau et de la voie de chemin de fer. La venue de ces usines s'est accompagnée par la construction de quartiers ouvriers et de maisons de maîtres que l'on retrouve à proximité du site 2.



Le site 3 est compris dans le centre historique de la commune qui s'organisait autour de l'abbaye Ste Colombe, inscrite aux Monuments Historiques. Une diversité de patrimoine bâti s'y retrouve dont un patrimoine domestique, religieux, scolaire et artisanal.



I.2. FORMES URBAINES :

Les stations d'habitats à l'ouest du site 1, revêt une mixité de formes rendant difficile l'analyse des densités. A l'est, un habitat individuel propose des parcelles moyennes de :



Habitat pavillonnaire : 727 m²



Habitat mitoyen : 279 m²

Le site 2 est localisé près d'habitats mixte (mitoyen et pavillonnaire) dont les parcelles font en moyenne :



344 m²

L'habitat près du site 3 par la mixité des formes proposée ne permet pas d'identifier précisément les densités. Les quartiers ouvriers construits à l'ouest proposent des parcelles moyennes de :



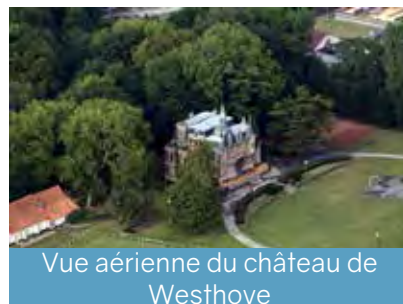
108 m²



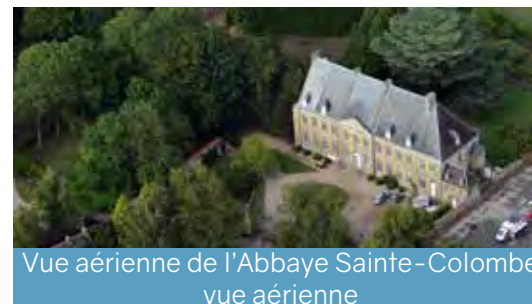
104 m²



Patrimoine industriel en bordure de l'Aa



Vue aérienne du château de Westhove



Vue aérienne de l'Abbaye Sainte-Colombe
vue aérienne



Site 3 : Patrimoine domestique sur la
parcelle

BLENDECQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE SITE I :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Haie existante à préserver
- Traitement des franges pavillonnaires à réaliser
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte principale motorisée



BLENDECQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE I :

- Veiller à l'intégration paysagère de l'opération au regard du contexte urbain existant.
- Établir le lien avec les quartiers existants et le centre-ville.
- Conforter le corridor bocager passant au nord du site.
- Gérer les eaux de surface au regard de la topographie du site.

SITE I - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 11 logements.
- Densité minimale de 25 log. / ha

SITE I - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site via la rue du 8 mai 1945.
- Connecter ce nouveau secteur d'habitat avec le centre-ville par le biais d'une liaison douce s'accrochant à l'impasse B rue Léon Blum.
- Distribuer les parcelles autour d'une voie principale en impasse accompagnée de trottoirs. Prévoir un espace de retournement interne.
- Préserver la haie existante au nord.
- Réaliser un traitement paysager qui limite les vis-à-vis avec les propriétés résidentielles au sud.
- Proposer une ou plusieurs formes urbaines sur le site en cohérence avec le contexte urbain et paysager existant.
- Gérer les eaux de surface ruisselant depuis le nord par le biais d'aménagements hydrauliques tels que des noues.

BLENDECQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHEMA DE PRINCIPE SITE 2 :



LÉGENDE :

-  Périmètre de l'OAP
-  Vocation principale d'habitat
-  Espace vert paysager à créer
-  Espace végétalisé existant à maintenir
-  Principe de continuité paysagère
-  Limites et berges arborées à préserver.
-  Principe de desserte principale motorisée
-  Principe de connexion douce
-  Vue à préserver



BLENDECQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 2 :

- Pollution du sol due à l'activité de tannerie aujourd'hui disparue.
- Préserver et conforter l'espace de nature accompagnant l'Aa : le corridor milieux humides et aquatiques.
- Retisser du lien entre la ville, ses habitants, et la rivière qui la traverse.

- Mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural.
- Gestion des eaux de surface et du risque d'inondation de la partie du site aménagée.

SITE 2 - PROGRAMMATION :

- Opération de renouvellement urbain de la partie est du site.
- Réalisation a minima de 12 logements.
- Densité minimale de 25 log. / ha.

SITE 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

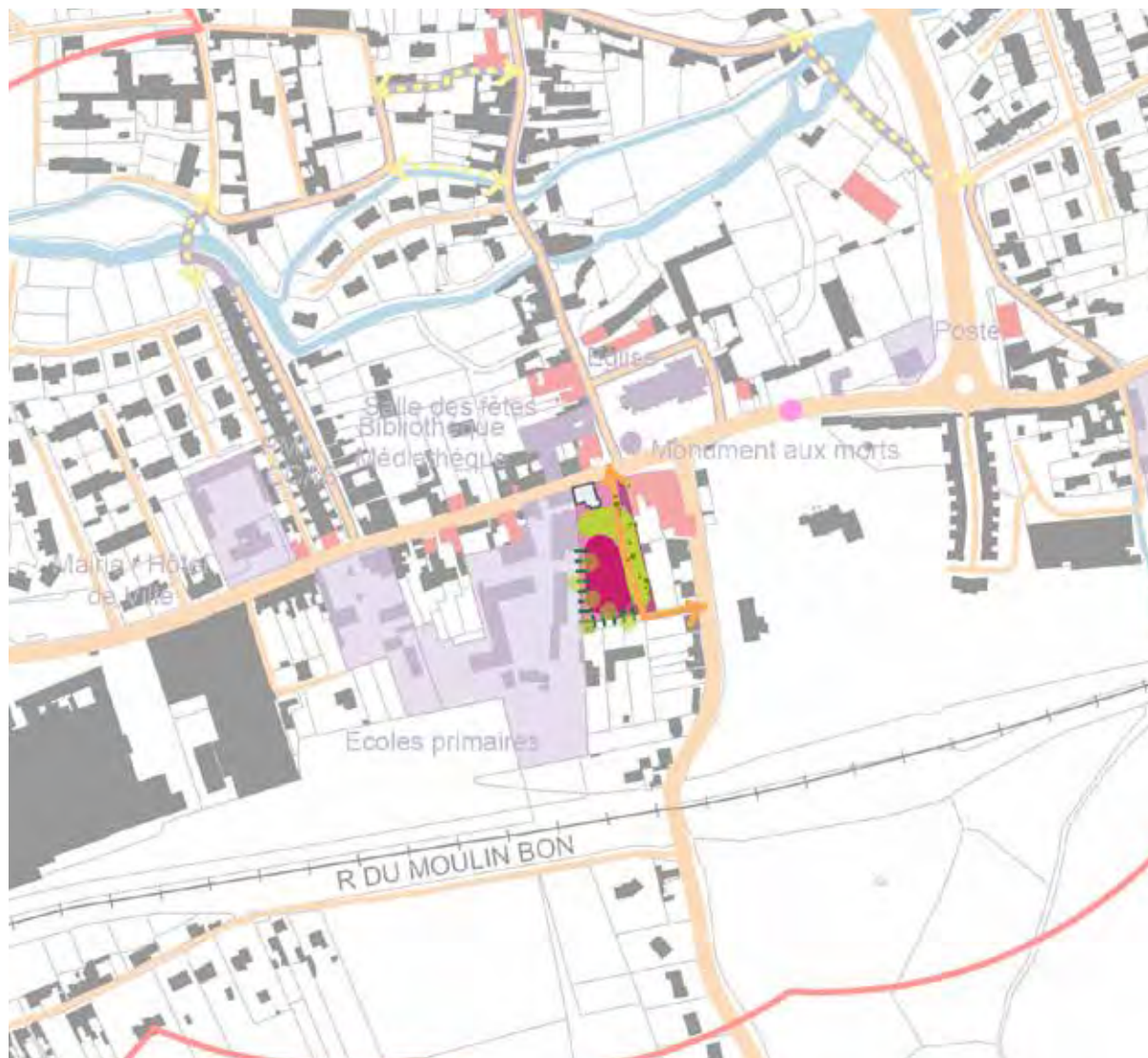
- Desservir le site via un accès rue Louis Pasteur.
- Organiser la distribution interne principale autour d'une voie en impasse, accompagnée de trottoirs, avec une aire de retournement. De celle-ci une liaison douce permettra de donner accès à la berge de l'Aa.
- Créer un espace public paysager de rencontre au bord de l'Aa en exploitant les plantations en place. Traiter cet aménagement afin de dégager une vue sur l'arrière du château de Westhove classé Monument Historique. Cette vue sera de préférence accessible également depuis l'entrée du site, dans l'enfilade de la voie de distribution créée pour l'opération.
- Prévoir des aménagements et des équipements de la voirie de taille réduite afin de ne pas entraver la vue dégagée sur le château de Westhove.
- Prévoir un rehaussement du niveau d'accès des habitations, du cheminement y amenant et de la voirie pour palier le risque d'inondation (zone bleu clair du PPRI : faiblement exposé)
- Proposer un traitement architectural des constructions en adéquation avec la proximité des berges naturelles de l'Aa et du Château de Westhove classé Monument Historique. Privilégier notamment l'emploi de revêtements de façade et de couverture locaux ou de teintes historiquement utilisées dans la commune.
- Maintenir et mettre en valeur la partie boisée à l'ouest du site.
- Gérer les eaux de surfaces pour limiter le ruissellement par le biais d'ouvrages hydrauliques tels que des noues.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

BLENDECQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE SITE 3 :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat de plus forte densité
- Vocation principale d'habitat de plus faible densité
- Patrimoine bâti à conserver
- Espace vert à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Traitement des franges à créer
- Principe de desserte principale motorisée



BLENDECQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 3 :

- Veiller à la qualité architecturale, urbaine et paysagère de l'opération au regard du périmètre Monument Historique lié à l'abbaye Ste Colombe.
- Préserver le patrimoine lié à l'histoire industrielle de la ville.
- Opérer une densification au coeur de la commune, à proximité des services et des commerces.

- Gérer le stationnement à la parcelle.

SITE 3 - PROGRAMMATION :

- Opération de renouvellement urbain.
- Réalisation a minima de 10 logements à destination des personnes âgées.
- Densité minimale de 28 log. / ha

- Réhabilitation de la maison de maître au droit de l'entrée actuel du site en locaux communs, à l'usage des résidents du béguinage., mutualisables avec d'autres usagers.

SITE 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

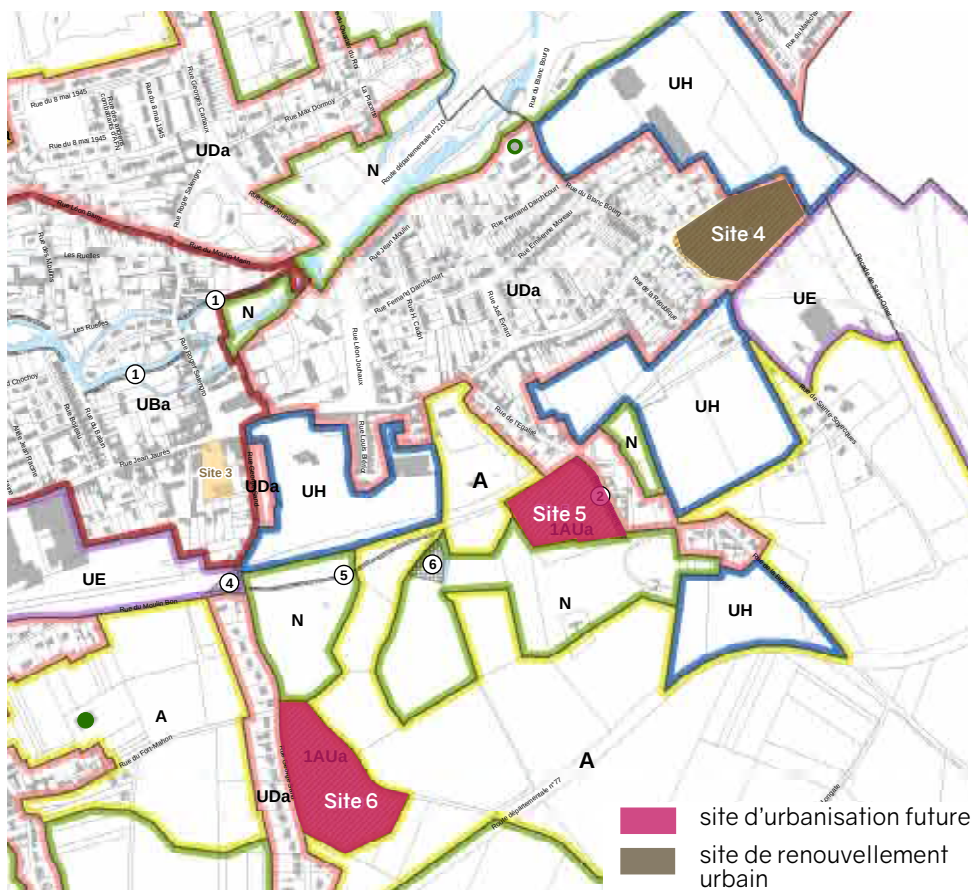
- Desservir le site via deux accès : le premier rue Jean Jaurès (RD 210) via l'impasse Jean Jaurès, le second rue George Sand (RD 477). La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le Département.
- Organiser la distribution interne principale du site tel qu'elle permette de réaliser un bouclage entre ces deux accès.
- Accompagner la voirie principale, partagée entre les différents mode de déplacement, d'un traitement paysager intégrant les besoins en stationnement.
- Préserver la maison de maître rue Jean Jaurès
- Créer une frange paysagère limitant les vis-à-vis avec l'école primaire contiguë à l'ouest et les propriétés résidentielles au sud.

- Privilégier une densité plus importante en coeur de parcelle pour dégager des espaces communs de rencontre entre les résidents du béguinage.
- Proposer une ou plusieurs formes urbaines permettant une bonne intégration au contexte architectural et urbain du site, et ce au regard du périmètre Monument Historique lié à l'abbaye. Proposer une densité plus forte à l'intérieur de la parcelle et moins importante côté rue.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

BLENDÉCQUES

LOCALISATION DES SITES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DES SITES

CADASTRE : Site 4 (RU) : AD 65 à 66 ; AD 68 ; AD 70 ; AD 305 ; AD 461 (en partie) ; AD 463 ;

Site 5 (Zone AU) : AH 100 ; AH 101

Site 6 (Zone AU) : ZH 22 ; ZH 23 ; ZH 24 (en partie) ; ZH 25 (en partie)

SUPERFICIE :

Site 4 : 16 270m² soit **1.6 ha** ; Site 5 : 14 626m² soit **1.5 ha** ;

Site 6 : environ 22 700m² soit **2.3 ha**

Parcelles nommées « L'EGLISE » pour le site 1 et « LE VILLAGE » pour le site 2

VUE SUR LA PARCELLE



BLENDECQUES

SITE 4, 5 ET 6 - DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Le quatrième secteur, situé dans l'une des centralités de la commune, intègre un terrain de football et les bâtiments d'une ancienne usine. Sa desserte s'effectue uniquement depuis le nord (rue Jehan de Terline) et l'ouest (chemin de Sainte-Soyecques) car il est bordé à l'est par la Rocade de Saint-Omer (RD 942) et au sud par la voie ferrée reliant Arques à Lumbres. Les voies de desserte sont également support d'itinéraires de randonnées pédestres : «GRP de l'Audomarois» et «La Vallée de l'Aa Blendecquoise». La ligne 3 du réseau urbain MOUVEO dispose également d'un arrêt de bus à proximité du site.

Le cinquième secteur se situe en bordure de la voie de chemin de fer. L'accès s'effectue uniquement par la rue Bibarne à l'est. Cette voie est support d'un itinéraire de randonnée faisant le tour de la commune.

Le sixième secteur est situé en périphérie sud de la ville. Il est accessible depuis la rue George Sand (RD 477) à l'ouest et la rue de l'Arbre Hardi à l'est. Cette voie communale est aussi support d'un itinéraire de randonnée rejoignant le Bois Longatte au sud.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Seul le site 4 présente une connexion directe et sécurisée aux équipements communaux puisque les autres sites sont séparés du centre par la voie de chemin de fer. Ainsi, il se trouve à proximité de terrains de football visibles au nord. Les commerces sont davantage présents dans le centre de la commune donc éloignés des sites.



Site 4 : Accès depuis le chemin de Sainte-Soyecques



Site 4 : Accès depuis la rue Jehan de Terline



Site 5 : Accès depuis la rue Bibarne



Site 6 : Accès via la rue George Sand

BLENDECQUES

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- La commune de Blendecques, située en fond de vallée de l'Aa, est scindée en deux par le fleuve repérable à son tracé méandrique au nord des sites de développement. Une partie de la ville est donc soumise à des risques d'inondations par débordement de rivière repérés dans le PPRI de la vallée de l'Aa supérieure. Cependant, ces phénomènes ne concernent pas les sites. Toutefois, la topographie marquée du site 6, liée à sa position sur le versant nord de la vallée, peut engendrer un enjeu de ruissellement de l'eau.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

Deux corridors écologiques sont identifiés dans la Trame Verte et Bleue. Il s'agit :

-  - d'un corridor de milieux humides et aquatiques à conforter (trame bleue) sur l'Aa.
-  - d'un corridor forestier à maintenir qui s'appuie sur les boisements autour des sites 5 et 6 permettant de connecter la forêt de Clairmarais et les bois du plateau d'Helfaut à Racquinghem. Ce boisement est d'ailleurs répertorié en ZNIEFF de type 1.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

-  En termes paysagers, le site 4 dispose d'une bande arbustive accompagnée d'un alignement de peupliers servant de masque végétal par rapport à la voie de chemin de fer.



Site 4 : Végétation présente sur la parcelle



Site 5 : Haie bordant la parcelle



Site 5 : Boisement intégré au corridor forestier



Site 6 : Prairies à l'est du site

BLENDÉCQUES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- Le centre historique de la commune visible au nord-ouest s'organisait autour de l'abbaye Ste
- Colombe, inscrite aux Monuments Historiques. Une diversité de patrimoine bâti s'y retrouve
- dont un patrimoine domestique, artisanal, religieux ...

- Le site 4 comprend une usine témoin d'un patrimoine industriel (papeteries), implanté à proximité de l'eau et de la voie de chemin de fer.
- Le site 5 est bordé par quelques maisons repéré en patrimoine domestique qui se repartissent le long de la rue de la Bibarne.

I.2. FORMES URBAINES :

Le site 4 est implanté au sein d'un bâti aux densités relativement denses avec des parcelles moyenne de:

1 Habitat jumelé : 383 m²

2 Habitat mitoyen : 200 m²

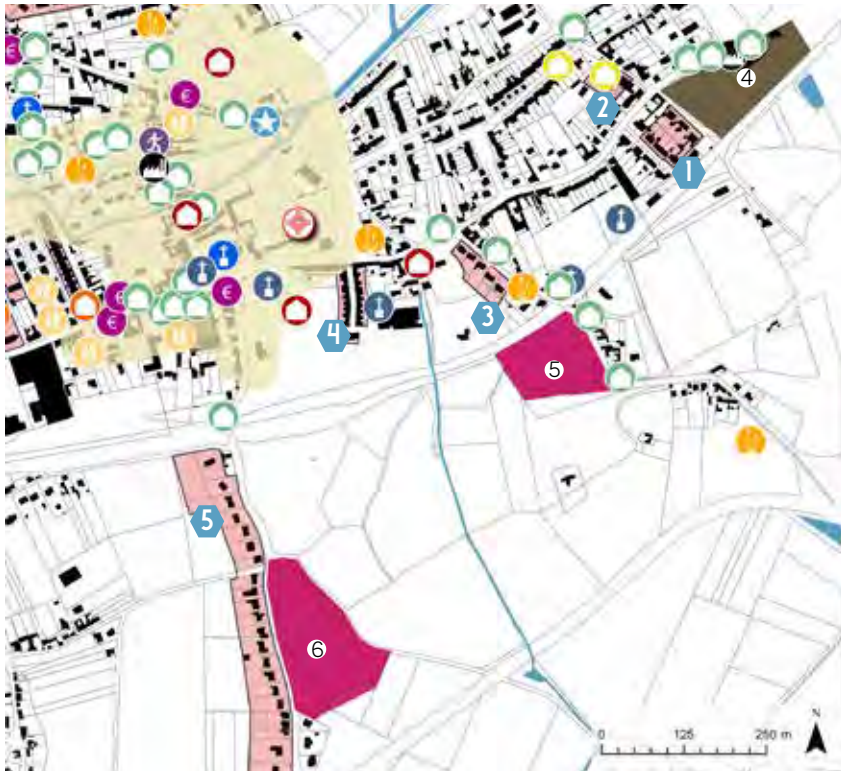
Le site 5 est présent dans un secteur où le bâti revêt une mixité de formes rendant difficile l'analyse des densités. Les maisons individuelles, au nord de la voie ferrée, permettent une approche des densités sur ce secteur. Les parcelles font en moyenne :

3 Habitat pavillonnaire: 792 m²

4 Habitat mitoyen : 148 m²

Enfin le site 6 est placé à proximité de maisons individuelles construites le long de la départementale et présentant des parcelles moyennes de :

5 1350 m²



Site 4 : Patrimoine industriel présent sur la parcelle



Site 4 : Habitat mitoyen rue Blancbourg



Site 5 : Habitats le long de la rue



Site 6 : Habitat pavillonnaire rue George Sand

BLENECQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE SITE 4 :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat de plus forte densité
- Vocation principale d'habitat de plus faible densité
- Patrimoine bâti à conserver
- Espace vert paysager à créer
- Préserver et conforter la haie arbustive
- Traitement paysager à réaliser
- Traitement des franges à créer
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion douce
- Reculs réglementaires et reculs conseillés
- Traitement d'entrée de ville à réaliser
- Vue à préserver

BLENDECQUES ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 4 :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti caractéristique de l'histoire industrielle de la commune.
- Proposer une qualité architecturale et paysagère en cohérence avec la présence d'un périmètre Monument Historique.
- Proposer une forme urbaine en relation avec la situation d'entrée de ville.

- Assurer le lien avec le tissu urbain existant.
- Sécuriser le site par rapport à la voie ferrée au sud et limitation des nuisances qu'elle génère.
- Sécuriser le carrefour à l'angle est du site par rapport au trafic des véhicules motorisés.

SITE 4 - PROGRAMMATION :

- Opération de logements en mixité proposant différentes formes urbaines et intégrant également la réhabilitation de la salle de la chicorée et d'une maison de maître située sur la rue.

- Réalisation a minima de 65 logements dont un minimum de 16 logements en locatif social. Ainsi, environ 25 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 40 log. / ha

SITE 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site via deux accès : le premier rue Jehan de Terline, entre le pignon de la salle de la chicorée, le second chemin de Sainte-Soyecques.
- Organiser la distribution interne principale du site tel qu'elle permette de réaliser un bouclage entre ces deux accès.
- Créer une connexion douce entre le quartier existant au sud ouest et les équipements sportifs au nord.
- Accompagner cette voie douce d'un traitement paysager intégrant des aménagements propices à la rencontre et la gestion des eaux de surfaces par le biais d'ouvrages hydrauliques permettant l'infiltration des eaux avant le rejet des excédents dans le réseau collectif.
- Réhabiliter et mettre en valeur la salle de la Chicorée et la maison de maître rue Jehan de Terline. La vocation programmée sera principalement du logement.
- Proposer une densité plus importante en coeur de parcelle, dans le

prolongement de la salle de la Chicorée, et privilégier le front à rue le long de la rue Jehan de Terline.

- Créer une frange paysagère limitant les vis-à-vis à l'ouest avec l'habitation voisine en profitant du recul réglementaire imposé à l'ouest par rapport à la rocade de Saint-Omer.
- Préserver un espace libre de toute construction à l'angle du carrefour entre la rue Jehan de Terline et le chemin de Sainte-Soyecques afin de garantir une bonne visibilité pour la circulation automobile et la sortie des poids-lourds du chemin de Sainte-Soyecques.
- Profiter du recul réglementaire imposé par rapport à la voie ferrée pour conforter la limite arbustive le long de la voie. Créer un écran végétal qui fasse un écran continu formant clôture du site et limitant les nuisances sonores de la voie ferrée.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

BLENDECQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHEMA DE PRINCIPE SITE 5 :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat de plus forte densité
- Vocation principale d'habitat de plus faible densité
- Secteur d'habitat en bande
- Espace public à créer de type parking paysager
- Traitement paysager à réaliser
- Traitement des franges pavillonnaires à créer
- Transition ville / campagne à créer
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte motorisée avec retournement
- Recul réglementaire à respecter par rapport à la voie ferrée



BLENDECQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 5 :

- Assurer un accès correctement dimensionné aux véhicules motorisés.
- Veiller à la qualité architecturale, urbaine et paysagère de l'opération au regard du périmètre Monument Historique lié à l'abbaye Sainte-Colombe.
- Maintenir le corridor forestier au sud.

- Tenir compte de la présence de la voie ferrée longeant le nord du site et prévenir des nuisances qu'elle génère.
- Gestion des eaux de ruissellement.
- Gestion du stationnement en lien avec la fréquentation du cimetière.

SITE 5 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 37 logements dont un minimum de 9 logements en locatif social. Ainsi, environ 25 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 25 log. / ha

SITE 5 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site via deux accès rue de la Bibarne.
- Organiser la distribution interne principale du site tel qu'elle permette de réaliser un bouclage entre ces deux accès.
- Accompagner la voirie principale par un traitement paysager intégrant les trottoirs et le besoin en stationnement sur la voie publique. Créer également un parking paysager qui soit au coeur de ce nouveau secteur résidentiel.
- Créer un trottoir au droit du site le long de la rue de la Bibarne accompagné d'une bande de stationnement interrompue ponctuellement par des parterres végétalisés.
- Réaliser à proximité du pont de la voie ferrée, au nord, un parking à l'échelle de la fréquentation estimée du cimetière situé de l'autre côté de la voie. Aménager une liaison douce vers ce dernier et sécuriser le passage sous le pont : éclairage, réduction de la vitesse des véhicules en amont du passage sous le pont, etc.

- Créer une frange paysagère qui fasse la transition progressive entre les jardins d'agrément des logements et l'espace forestier. Intégrer à cette frange la gestion des eaux de surface ruisselant depuis le sud par le biais d'aménagements hydrauliques tels que des noues.
- Répartir les différentes formes urbaines proposées sur le site en cohérence avec le contexte urbain et paysager : recomposer un front à rue en retrait le long de la rue de la Bibarne. Le retrait permettra de ménager un espace vert au pied des logements, d'augmenter le gabarit total de cette voie et lui garantir ainsi une «respiration» suffisante.
- Profiter du recul réglementaire imposé pour réaliser un traitement paysager au nord permettant de limiter à la fois le vis-à-vis avec la voie ferrée et de réduire les nuisances sonores qu'elle peut engendrer.
- Préserver au sud et à l'ouest la frange arborée du corridor forestier.

BLENDECQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE SITE 6 :



LÉGENDE :

- Projet en cours (PA autorisé)
- Zone non-constructible
- Vocation principale d'habitat de plus forte densité
- Vocation principale d'habitat de plus faible densité
- Espace public à créer de type aire de jeux
- Espace vert à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Traitement des franges pavillonnaires à créer
- Transition ville / campagne à créer
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de phasage



BLENDÉCQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 6:

- Veiller à l'intégration paysagère de ce secteur dans le paysage à dominante agricole et forestière visible depuis la RD 77.
- Veiller à l'intégration de l'opération au regard des constructions existantes de l'autre côté de la RD 77.
- Veiller à la qualité architecturale, urbaine et paysagère au nord de

l'opération au regard du périmètre Monument Historique lié à l'église.

- Conforter le corridor forestier au nord.
- Sécurisation du flux piétonnier le long du site, rue George Sand (D477), afin d'assurer le lien de ce secteur résidentiel avec le centre-ville.
- Gestion des eaux de surface et de ruissellement.

SITE 6 - PROGRAMMATION :

- L'opération a fait l'objet d'un Permis d'Aménager autorisé le 2 juin 2017.
- Réalisation a minima de 41 logements dont un minimum de 10 logements en locatif social. Ainsi, environ 25 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux.

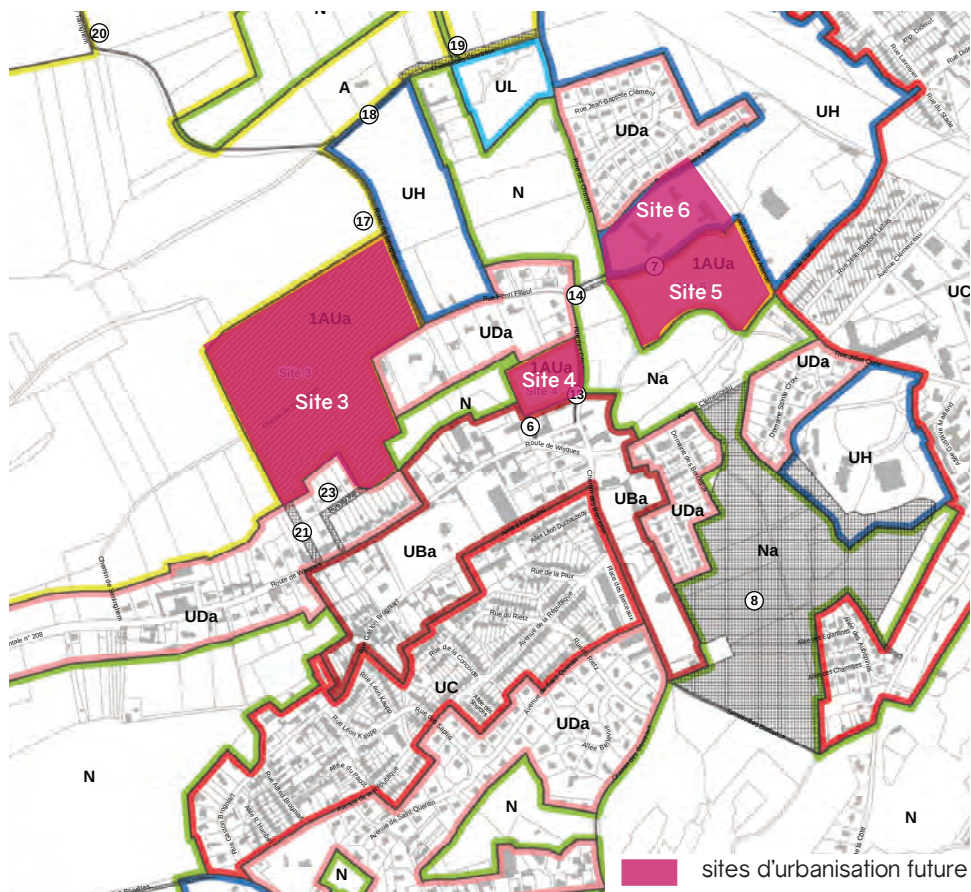
- Densité minimale de 17 log. / ha

SITE 6 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site via deux accès rue George Sand (RD 477). La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le département.
- Organiser la distribution interne principale du site tel qu'elle permette de réaliser un bouclage entre ces deux accès.
- Accompagner la voirie principale d'un traitement paysager intégrant les trottoirs et le besoin en stationnement sur la voie publique.
- Créer un trottoir au droit du site le long de la rue George Sand, accompagné d'une bande d'espace vert faisant office de zone tampon entre les parcelles aménagées et cette voie.
- Réserver un espace libre de toute construction traité en espace vert paysager faisant office d'espace tampon avec le massif boisé au nord.
- Créer une frange paysagère qui fasse la transition progressive entre les jardins d'agrément des logements et l'espace agricole. Privilégier une limite végétale plus épaisse que haute pour favoriser des vues sur les champs et les paysages environnants.
- Répartir les différentes formes urbaines proposées sur le site en cohérence avec le contexte urbain et paysager existant : en accroche des maisons individuelles existantes rue George Sand la densité sera plus faible, à l'arrière la densité sera plus importante.
- Gérer les eaux de surface ruisselant depuis le sud par le biais d'aménagements hydrauliques tels que des noues.
- L'opération débutera le long de la rue George Sand, intégrant l'aménagement des espaces collectifs paysagers incluant l'aire de jeux au nord et se poursuivra dans un second et temps vers le reste du site à l'est.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

PÉRICENTRE LONGUENESSE

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DES SITES

CADASTRE : Site 3 : AE 154 - AE 155 (en partie) - Site 4 : AD 295 - AD 297
Site 5 : AD 23 - AD 56 - ZA 26 à 29 - ZA 30 à 31 (en partie) - ZA 33 - ZA 94 (en partie) - Site 6 : AD 176

SUPERFICIE : Site 3 : env. **8.4 ha** ; Site 4 : **0.9 ha** ; Site 5 : env. **2.6 ha** ;
Site 6 : 2 ha

Parcelles nommées « LA TOUR » (site 1) - « LE VILLAGE » (site 2 et 3)

VUE SUR LA PARCELLE



LONGUENESSE

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ACCÈS AU SITE :

- La plupart des zones (sites 4, 5 et 6) sont intégrées dans le périmètre de 300 m autour des centralités de la commune. Le site 3, localisé en entrée de ville au nord, se trouve légèrement en retrait mais reste tout de même dans un rayon de moins de 500 m.
- La desserte des sites s'effectue essentiellement depuis des voies communales :
 - le site 3 possède un accès via le chemin de Senninghem qui coupe la zone en deux, la route de Tatinghem, la rue du Val et la route de Wisques (RD 208) ;
 - le site 4 est accessible uniquement via la rue des Chartreux ;
 - le site 5 et 6 sont accessibles depuis la rue du Président Allende.
- Les lotissements au sud proposent des liaisons douces assurant ainsi un maillage doux au niveau de ce quartier.
- De plus, la ligne 4 du réseau urbain MOUVEO dispose de trois arrêts au niveau de la RD.

1.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Le site 5 est localisé près du centre-ville de la commune (sud-est) regroupant des équipements et services communaux (mairie, CCAS) et une place commerçante.

Les trois autres zones se trouvent plutôt à proximité d'équipements scolaires (école) et sportifs.



Site 3 : Accès depuis le chemin de Senninghem



Site 3 : Accès depuis la rue du Val



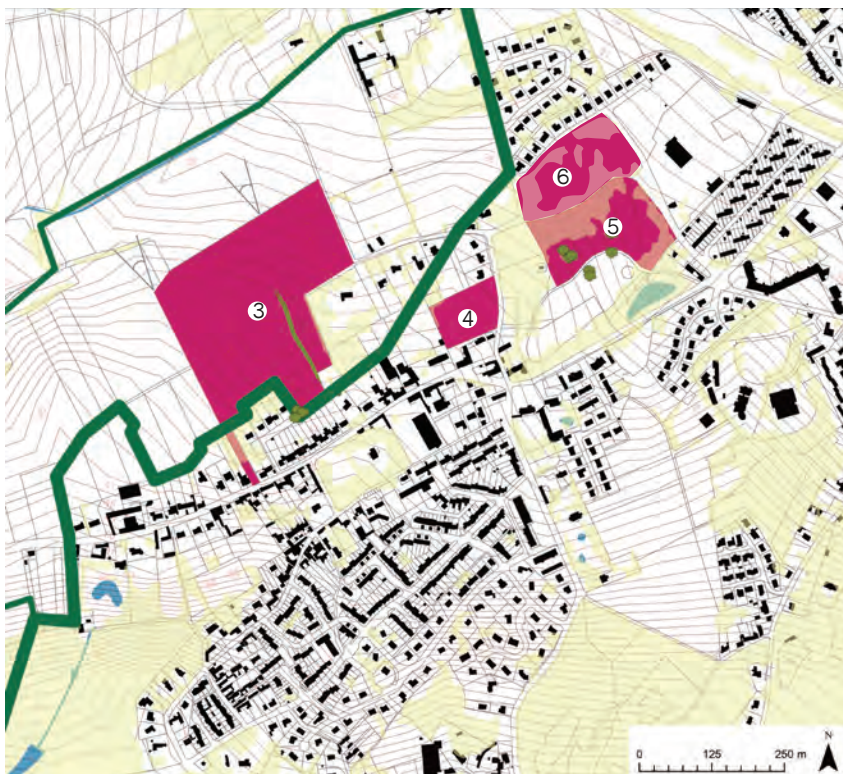
Site 4 : Accès depuis la rue des Chartreux



Site 5 et 6 : Accès depuis le parking rue du Président Allende

LONGUENESSE

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- L'eau est relativement présente à proximité des zones d'urbanisation future et revêt différentes formes : petits cours d'eau temporaires en fond de vallons (au nord), eau stagnante dans des étangs ou des mares (au sud). Aucun enjeu relatif à l'eau n'est repéré sur ces zones. Cependant, au vu de la topographie il faudra être vigilant quant aux risques de ruissellement engendrés par l'imperméabilisation des sols.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Les sites sont localisés en contrebas du plateau des Bruyères qui est un secteur où la végétation (boisements) est encore très marquée. Des corridors et des coeurs de biodiversité relais identifiés dans la Trame Verte et Bleue s'appuient sur ces espaces. Ainsi, un corridor bocager à conforter traverse le site 3 d'est en ouest et un corridor bocager à conforter est identifié au nord.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

Plusieurs éléments paysagers sont présents:

- sur le site 3 se trouvent des marronniers au bout de la rue du Val ainsi qu'une haie-basse en bordure sud-est. Le site offre également des perceptions intéressantes sur le paysage des Plateaux et Collines.
- le site 5 et le site 6, parc du château de la Tour, jouxtent un boisement relativement dense qui s'accompagne de quelques arbres isolés.



Site 3 : Haies basses présentes sur le site



Site 3 : Vue sur l'espace agricole



Site 4 : Haie basse longeant la rue des Chartreux



Site 5 : Clairière accompagnée de sa ceinture boisée

LONGUENESSE

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

Les sites sont inclus dans le centre historique de Longuenesse qui s'organise autour de l'église Saint-Quentin au carrefour entre la route de Wisques et du chemin des Berceaux.

De ce fait, une diversité de bâtis patrimoniaux est visible à proximité des secteurs de développement. On retrouve ainsi un patrimoine culturel, industriel, domestique (lotissements, maisons de maître, maisons en briques rouges...)... Quelques fermes sont également disposées en périphérie du tissu urbain, dont la ferme des chartreux situé au nord.

1.2. FORMES URBAINES :

La diversité des formes d'habitat révèle une diversité de densités présentes à proximité des sites:

- ① Habitat mitoyen : 15 logt/ha
- ② Habitat mitoyen : 34 logt/ha
- ③ Habitat pavillonnaire : 12 logt/ha hors voirie
- ④ Habitat collectif : 137 logt/ha
- ⑤ Habitat mitoyen : 29 logt/ha



LONGUENESSE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 3 - SCHÉMA DE PRINCIPLE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat de plus forte densité
- Vocation principale d'habitat de moyenne densité
- Vocation principale d'habitat de plus faible densité
- Vocation principale d'habitat (hors PLU)
- Espace public à créer de type aire de jeux
- Zone de tamponnement des eaux de surface à prévoir
- Espace vert à créer
- Haie existante à préserver
- Traitement paysager à réaliser
- Transition ville / campagne à créer
- Principe de connexion douce piétonne
- Principe de connexion douce cyclable
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de phasage
- Vues à préserver



LONGUENESSE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 3 :

- Aménager un secteur en extension à proximité du centre historique de la commune et des services qu'il propose.
- Créer offre complémentaire aux commerces et services du centre-ville qui réponde aux besoins des nouveaux habitants.
- Veiller à la connexion du site avec le tissu urbain existant.
- Assurer la perméabilité écologique nord-sud du site entre les espaces

de nature présents au sein du tissu urbain et la campagne environnante.

- Intégrer le site dans son contexte de frange urbaine.
- Tenir compte de la présence d'un corridor bocager à conforter le long de la frange sud du site.

SITE 3 - PROGRAMMATION :

- Opération de logements en mixité.
- Réalisation a minima de 210 logements dont un minimum de 52 logements en locatif social. Ainsi, au moins 25% des logements du site seront des

logements locatifs sociaux.

- Densité minimale de 25 logements/ha

SITE 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site depuis deux accès pour véhicules motorisés au bout de la rue Henry Filleul et de la rue du Val.
- Organiser la distribution interne principale du site tel qu'elle permette de réaliser un bouclage entre ces deux accès.
- Accompagner les voies principales de trottoirs de part et d'autre ainsi que de noues permettant de limiter le ruissellement des eaux de surface. Elles seront dirigées vers un bassin de tamponnement situé au point le plus bas du site, à son extrémité est.
- Utiliser l'emprise de ce bassin comme espace tampon paysager avec le cimetière voisin.
- Utiliser l'espace public végétalisé intégrant les bassins de tamponnement à l'ouest comme espace de transition, dans un premier temps, entre la partie présentant la plus forte densité du site et la campagne environnante. A long terme (phase 3 et 4), cet espace paysager encadré par les commerces et services en rez-de-chaussée d'immeuble deviendra le lieu central de la vie collective des habitants du quartier.
- Créer dans le prolongement de cet espace public une liaison douce avec la route de Wisques et au-delà avec un cheminement piéton existant menant à l'école primaire et quelques équipements sportifs.

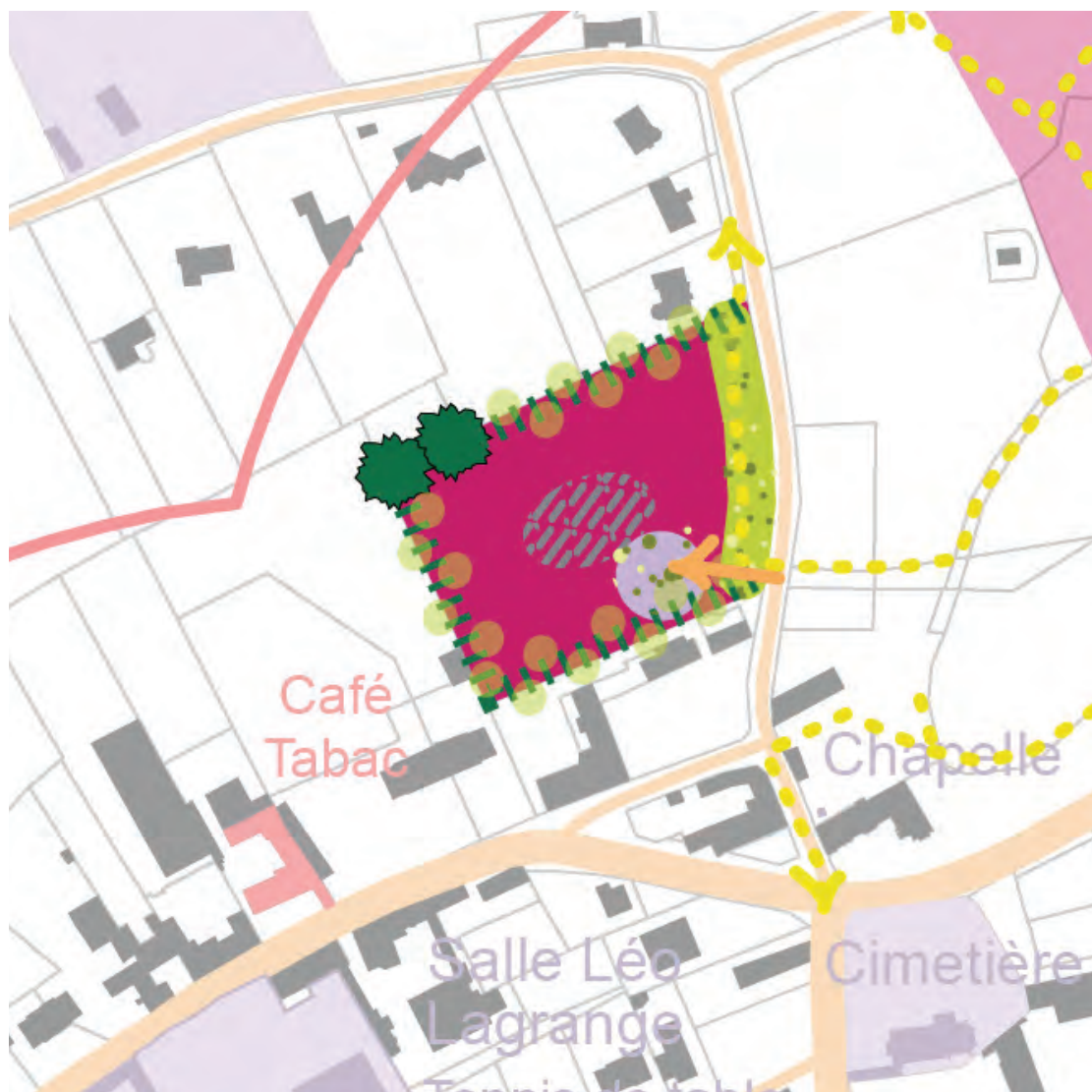
- Réaliser à cette entrée du site un espace public de type aire de jeux.
- Prolonger cette liaison douce tout le long de la frange nord du site jusqu'à rejoindre la route de Tatinghem. Elle s'accompagnera d'un traitement paysager qui fasse une transition progressive entre les jardins résidentiels et le milieu agricole tout en établissant une clôture physique du site. Cet aménagement garantira des vues vers l'espace agricole, dans le prolongement des espaces paysagés nord-sud.
- Répartir les différentes formes urbaines proposées sur le site en cohérence avec son contexte urbain et paysager. La densité sera moins forte en accroche des fonds de jardin sur la frange sud et en coeur de site, plus élevée sur la frange nord et le long du bassin à l'est, avec des constructions de faible gabarit, et plus forte encore sur la frange ouest afin de cadrer avec une série de petits collectifs le futur lieu de la centralité du quartier.
- Préserver les haies bocagères existantes.
- Débuter l'opération à l'est afin de réaliser immédiatement le bassin de tamponnement principal et poursuivre vers l'ouest.
- A l'achèvement des phases 1 et 2, la distribution interne ne présentera aucune voie en impasse.

LONGUENESSE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 4 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Espace public à créer de type parking
- Espace commun à réaliser
- Espace vert à créer
- Traitement des franges pavillonnaires à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Frange boisée à préserver
- Principe de liaison douce à créer

LONGUENESSE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 4 :

- Densifier le tissu urbain à proximité des commerces et services offerts par le centre-ville.
- Tenir compte de la présence d'un corridor bocager à conforter au nord du site.
- Tisser le lien entre le site et son contexte urbain.
- Sécuriser le flux piéton le long de la rue des Chartreux.

SITE 4 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 16 logements.
- Densité minimale de 17 logements/ha
- La production de logements cherchera à garantir une mixité sociale en dédiant au minimum 25 % des logements aux personnes âgées.

SITE 4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir un parking paysager à proximité de l'entrée du site depuis la rue des Chartreux au droit de l'accès pour véhicules agricoles existant.
- Réaliser un trottoir protégé de la rue par une bande d'espace vert paysager. Ce trottoir fera le lien à son extrémité sud avec une liaison douce aménagée dans le parc du Château de la Tour.
- Planter les constructions en coeur de parcelle, autour d'un espace commun paysager favorisant la rencontre et les échanges entre résidents.
- Limiter les vis-à-vis avec le voisinage en réalisant une frange végétalisée. Conserver pour ce faire les arbres de haute tige présents à l'angle nord-ouest du site.
- Créer un espace tampon paysager entre la rue des Chartreux et les logements.
- Privilégier des techniques alternatives d'infiltration des eaux de surfaces avant le rejet des excédents dans le réseau collectif. Les ouvrages nécessaires seront intégrés aux différents traitements paysagers préconisés pour l'aménagement du site.

LONGUENESSE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 5 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat de forte densité
- Traitement paysager des franges à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Espace végétalisé à préserver
- Bois et sa frange boisée à préserver
- Bosquet ou alignement d'arbres à préserver
- Arbres de haute tige à préserver
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte motorisée
- Vue à préserver

LONGUENESSE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 5 :

- Densifier le centre-ville à proximité des commerces et des services.
- Favoriser les liaisons douces avec le centre-ville et le tissu urbain environnant.
- Mettre en valeur le patrimoine naturel du parc du Château de la Tour.
- Veiller à la bonne intégration de l'opération au sein de celui-ci.
- Préserver la perméabilité écologique avec les espaces de nature alentours (parcs, prairies, forêts,...).

SITE 5 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 52 logements.
- Densité minimale de 20 logements/ha
- La production de logements cherchera à garantir une mixité sociale en dédiant au minimum 50% des logements aux personnes âgées sous forme de béguinage.

SITE 5 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Réaliser les habitations sur la moitié nord de la clairière du parc du Château de la Tour (zone rose sur le schéma ci-contre).
- Desservir le site depuis la rue du Président Allende.
- Créer une liaison douce structurante et accompagnée d'un traitement paysager permettant de relier le site n°6 à l'avenue Georges Clémenceau.
- Favoriser grâce à cet axe de circulation une vue vers le reste de la clairière au sud et les quelques arbres remarquables qui le ponctuent.
- Réaliser une transition paysagère, entre la zone d'habitat et la clairière au sud, travaillée dans l'épaisseur plus que dans la hauteur afin de préserver la vue sur la partie du parc non-aménagé.
- Laisser libre de toute construction à cet effet une bande d'espace commun le long de la frange sud du site. Celle-ci permettra également d'aménager un parcours santé formant une boucle autour des habitations, entre clairière et sous-bois.
- Privilégier des techniques alternatives d'infiltration des eaux de surfaces avant le rejet des excédents dans le réseau collectif. Les ouvrages nécessaires seront intégrés aux différents traitements paysagers préconisés pour l'aménagement du site.

LONGUENESSE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 6 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat de forte densité
- Vocation mixte de faible densité
- Vocation principale d'équipement
- Espace commun à réaliser
- Bâti sur le site à conserver
- Espace végétalisé à préserver
- Bois et sa frange boisée à préserver
- Bosquet ou alignement d'arbres à préserver
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte motorisée
- Vue à préserver



LONGUENESSE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 6 :

- Renouveler la friche du site de la Croix Bleue.
- Maintenir l'équipement existant «l'Archipel».
- Favoriser les liaisons avec le tissu urbain environnant et le site de projet n°5.

- Veiller à la bonne intégration de l'opération en conservant les franges boisées.
- Préserver la perméabilité écologique avec les espaces de nature alentours (parcs, prairies, forêts,...).

SITE 6 - PROGRAMMATION :

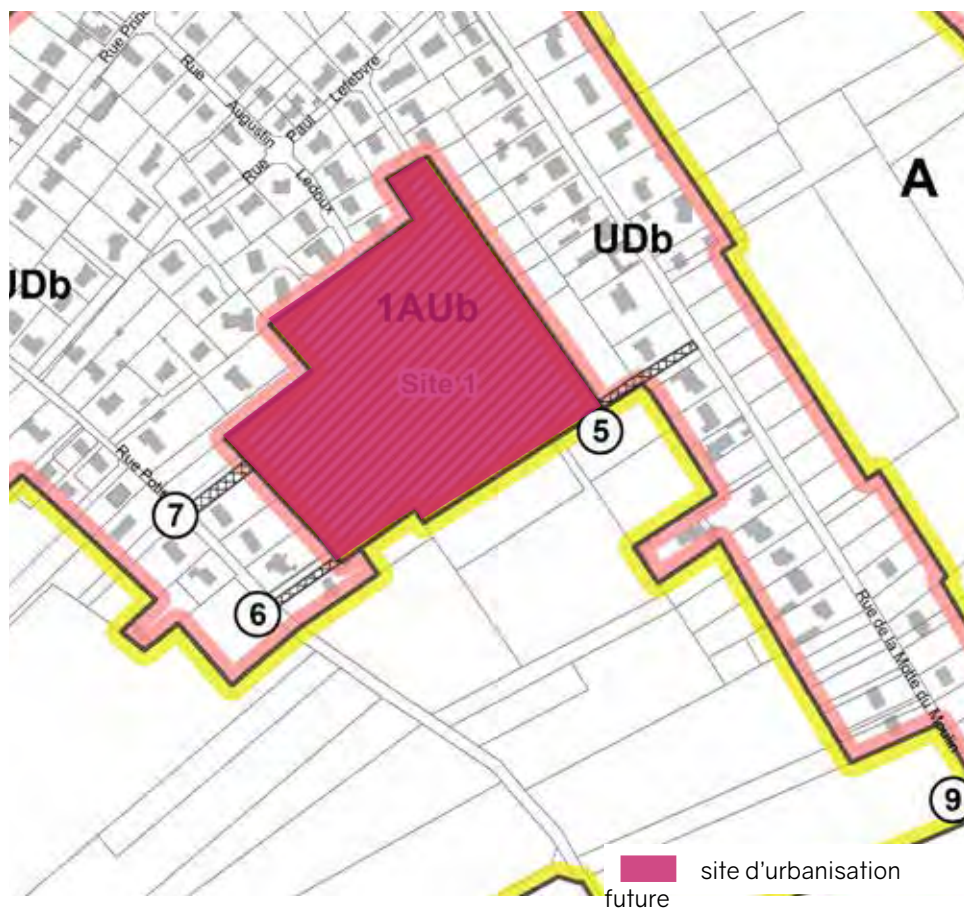
- Réalisation a minima de 60 logements destinés aux personnes âgées sur la zone d'habitat de forte densité,
- Permettre une programmation mixte sur la zone de faible densité,
- Densité minimale de 30 logements/ha.

SITE 6 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Privilégier l'implantation des habitations sur l'espace actuellement occupé par le bâti et les abords de la Croix Bleue.
- Desservir le site depuis un accès pour véhicules motorisés rue du Président Allende.
- Réaliser un parking paysager à proximité de cette entrée, au sein des zones à vocation habitat, afin de limiter l'impact des infrastructures liées à l'automobile sur le site. L'utilisation d'un revêtement perméable est préconisé sur l'ensemble des espaces de stationnement.
- Créer de nouvelles liaisons douces qui permettent des déplacements fluides sur le site de projet et vers les quartiers voisins notamment le site n°5.
- Conserver les linéaires d'arbres existants le long de la rue Salvador Allende et entre la zone d'équipement et la zone d'habitat.
- Planter un espace commun extérieur favorisant la rencontre et les échanges entre les résidents.
- Maintenir les perspectives visuelles depuis le nord du site vers l'espace boisé au sud.
- Privilégier des techniques alternatives d'infiltration des eaux de surfaces avant le rejet des excédents dans le réseau collectif. Les ouvrages nécessaires seront intégrés aux différents traitements paysagers préconisés pour l'aménagement du site.

CAMPAGNE-LEZ-WARDRECQUES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : ZC 30-32-31-183;
AE 59 (en partie); AE 88 (en partie); AE 89 (en partie)

SUPERFICIE : environ 33 500 m² soit **3.3 ha**

Parcelles nommées «LE CHEMIN POTIER»

VUE SUR LA PARCELLE



CAMPAGNE-LEZ-WARDECQUES

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ACCÈS AU SITE :

- Le site est localisé majoritairement dans le périmètre des 300 mètres autour des équipements et de la centralité administrative du village.
- La desserte est assurée depuis le nord par les rues Jacques Vanneuville et Augustin Ledoux et depuis l'ouest par la rue Potier. Le chemin d'exploitation, à l'est, permet de relier la parcelle à la rue du Moulin. Toutefois, une canalisation d'eau potable localisée sous le chemin interdit l'accès motorisé depuis la voie routière.
- Le site se trouve à moins de 500 mètres des deux arrêts de bus du village, le plus proche étant localisé à côté de la mairie.

1.2. COMMERCES ET SERVICES :

- Le centre ancien du village concentre la plupart des équipements publics tels que l'école, la bibliothèque et le complexe sportif. La mairie est, quant à elle, légèrement excentrée à l'ouest.
- Les commerces sont davantage regroupés au nord de la RD 942 au sein de la zone d'activité jouxtant la commune d'Arques. Deux commerces de proximité, un coiffeur et un café, se situent dans le périmètre des 300 mètres de la centralité du village.





CAMPAGNE-LEZ-WARDECREQUES

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1 L'EAU :

- Le Canal à Grand Gabarit passe à moins d'un kilomètre du site.
- \\ Un enjeu de zone à dominante humide est repéré par le SDAGE sur ses abords, mais celui-ci reste éloigné du site.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

Différents corridors à conforter sont repérés dans la Trame Verte et Bleue le long du canal, il s'agit :

- d'un corridor de milieux humides
- d'un corridor bocager
- d'un corridor forestier

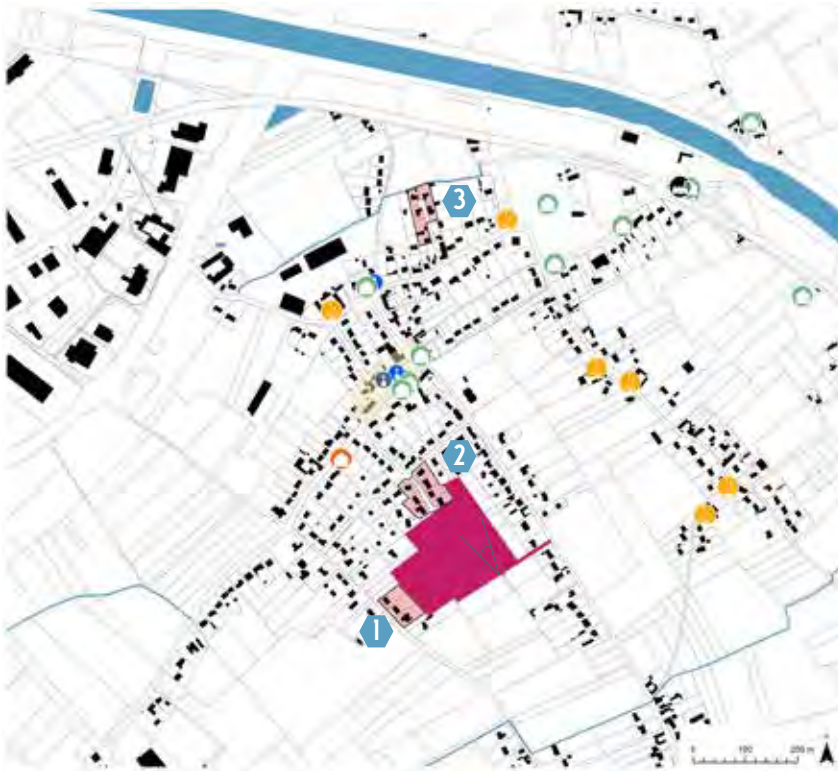
1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- ▲ Trois exploitations agricoles sont repérées au nord-ouest dont une relevant de l'Installation Classée pour le Protection de l'Environnement (ICPE). Elle est située à plus de 400m et n'impacte donc pas le site.
- ✍ En termes d'éléments paysagers, une haie bocagère marque les limites au sud du site. Par ailleurs, la proximité de Campagne-lez-Wardrecques avec les Landes d'Helfaut permet d'apercevoir au sud-est cet élément structurant du paysage.



CAMPAGNE-LEZ-WARDRECQUES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

-  Le noyau historique du bourg, organisé autour de l'église, concentre un certain nombre d'éléments anciens. Ce sont majoritairement des habitations construites en briques rouges et édifiées entre 1850 et 1939. Autour de ce noyau plus compact, la trame bâtie plus lâche du XIXe siècle est encore observable du fait de la dispersion du patrimoine agricole.

Depuis une quarantaine d'année, la commune s'est considérablement étendue notamment vers Wardrecques. Le site se trouve intégré au sein du tissu bâti construit plus récemment. Il garde, toutefois, un lien visuel avec l'ancien centre grâce à la perspective sur l'église observable en continuité de la rue Jacques Vanneuville.

-  Le patrimoine industriel, quant à lui, est identifié à l'est en proximité directe avec le canal.

1.2. FORMES URBAINES :

Le site est bordé de maisons individuelles avec des niveaux de densité plutôt faibles :

-  A l'ouest : 1 180 m² en moyenne
-  Au nord : 795 m² en moyenne

Des densités moyennes sont également présentes sur la commune :

-  Au nord : 615 m² en moyenne



Lotissement au nord de la parcelle (rue Paul Lefebvre)



Pavillons rue Motte du Moulin



Pavillons rue Potier



Vue sur l'église depuis le sud de la parcelle

CAMPAGNE-LEZ-WARDECQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

-  Vocation principale d'habitat
-  Zone de tamponnement des eaux
-  Espace vert paysager à créer
-  Haie existante à préserver
-  Transition ville/campagne à traiter
-  Principe de desserte principale motorisée
-  Principe de connexion future à préserver
-  Principe de connexion douce
-  Vues à préserver
-  Principe de phasage



CAMPAGNE-LEZ-WARDRECQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE :

- Assurer un traitement paysager des franges ville/campagne
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima 54 logements dont un minimum de 8 logements en locatif social. Ainsi, 15% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 18 logements/ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

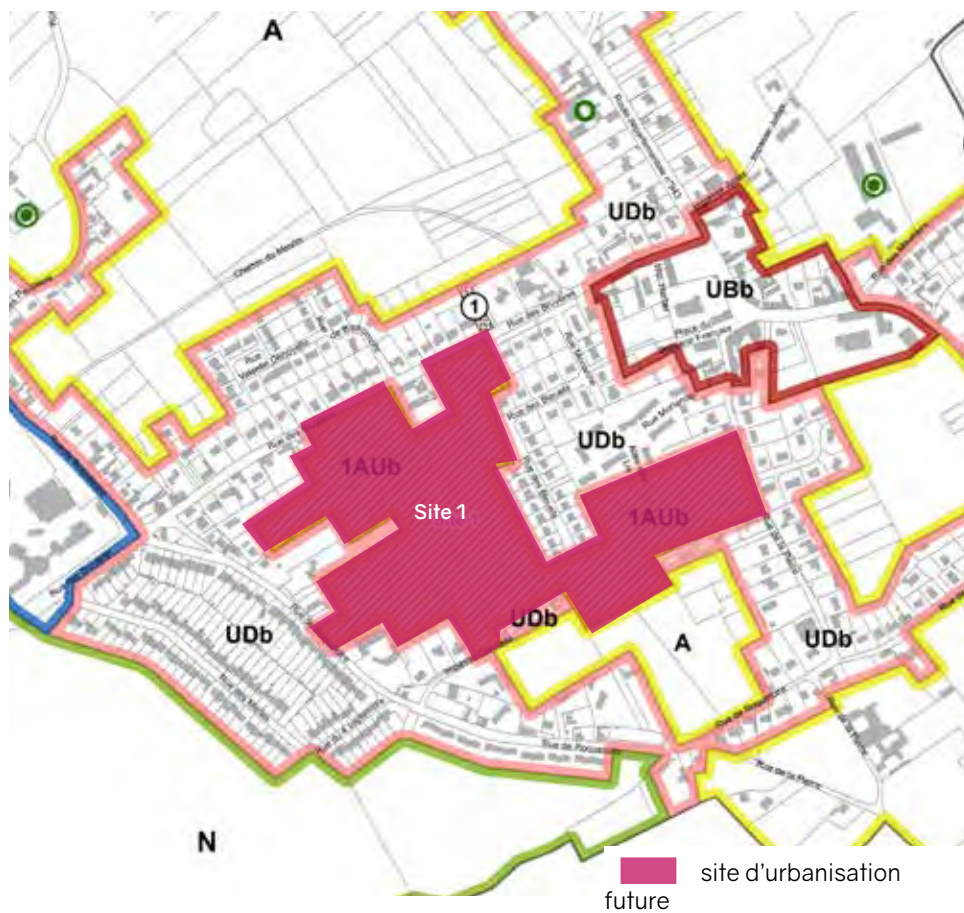
- Desservir le site depuis les rues Potier et Augustin Ledoux. Des voies secondaires pourront être réalisées pour compléter l'accès au sein du site.
- Préserver une connexion vers le sud du site pour un développement futur.
- Aménager un espace tampon paysager en s'appuyant, pour partie, sur la haie existante au sud de manière à traiter la transition entre espace urbain / espace rural. Les plantations devront préserver la vue sur les landes d'Helfaut visibles au sud du site.
- Créer une liaison douce en bordure sud du site connectant la rue de la Motte du Moulin et la rue Potier en s'appuyant sur cet espace paysager de transition.
- Prévoir un espace de tamponnement des eaux pour gérer les

problématiques de ruissellement.

- Préserver la perspective visuelle sur l'église de Campagne-lez-Wardrecques grâce aux voiries prolongées en liaison douce paysagère depuis la rue Jacques Vanneuville jusqu'à la frange sud. L'aménagement paysager permettra également de traiter les franges avec l'habitat pavillonnaire existant côté est du site.
- En termes de phasage, la première phase débutera en accroche des rues Potier et Augustin Ledoux.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

RACQUINGHEM

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : AK 8-9-10-12 (en partie)-13
AK 123-127-128 (en partie)-311-312-318-74-76-77-78-201

SUPERFICIE : environ 82 600 m² soit **8.2 ha**

VUE SUR LA PARCELLE



RACQUINGHEM

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

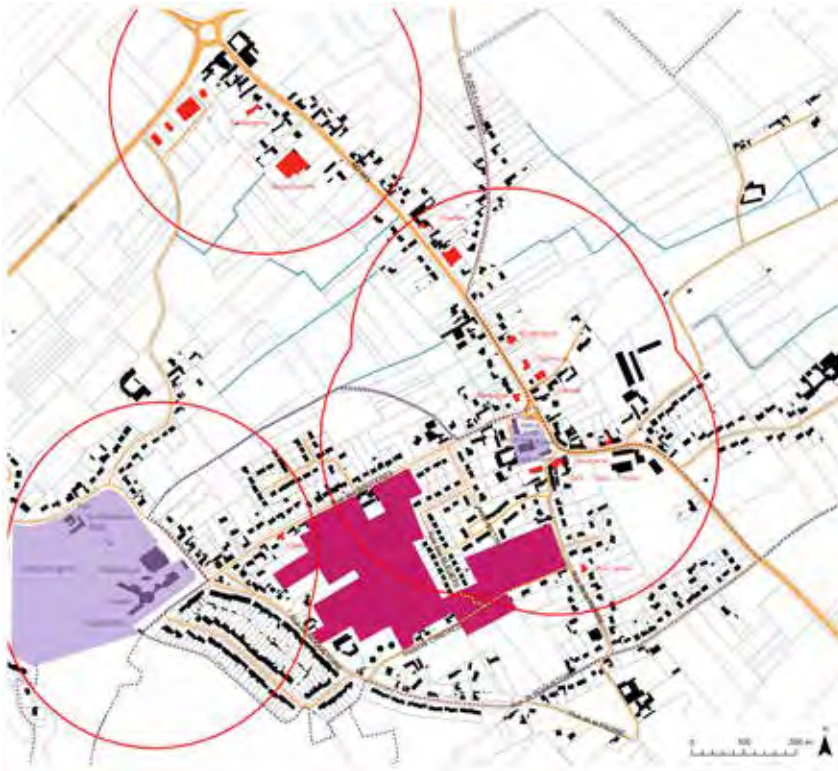
- La desserte du site est assurée par des routes communales: la rue des Bruyères au nord, la rue de la Pierre à l'est et la rue de Roquette à l'ouest. Des connexions sont possibles depuis les lotissements adjacents (rue des Bleuets, Allée des Lis).
- Au sud, l'Impasse Candaes se poursuit en liaison douce traversant le site pour rejoindre la rue de la Pierre et la rue des Bleuets.
- Un réseau d'itinéraires de randonnées est repéré à proximité et permet de connecter le centre du village aux espaces naturels limitrophes (Landes d'Helfaut).

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

- La commune dispose de plusieurs centralités. Le centre historique du village, noyau le plus important, concentre à la fois des équipements publics (mairie, poste, CCAS...) et des commerces de proximité (boucheries, cafés ...) installés le long de la RD 943.

Un second noyau rassemble les équipements publics (complexe sportif, bibliothèque, cybercentre...) structurés autour du groupe scolaire. Le site d'urbanisation future par sa localisation permet de faire la jonction entre ces deux centralités.

Un dernier noyau, à la périphérie nord du village, regroupe des commerces qui se sont développés le long des RD 943 et RD 190.





RACQUINGHEM

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- Plusieurs petits cours d'eau sont présents au nord de la commune, mais aucun n'est repéré à proximité du site.
- Situés sur la retombée du Plateau des Bruyères, le site et ses alentours présentent une topographie marquée. Ainsi, un enjeu de ruissellement de l'eau doit être pris en compte dans le futur aménagement.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- La ZNIEFF de type 1 du «Plateau siliceux d'Helfaut à Racquinghem» s'étire jusqu'à la rue de Roquetoire qui dessert le site à 50m.
- Une partie de cet espace est repris en coeur de biodiversité de la Trame Verte et Bleue

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- ▲ Plusieurs exploitations en activité sont repérées au nord de la commune. Deux d'entre elles relèvent de l'Installation Classée pour le Protection de l'Environnement (ICPE) mais sont localisées à plus de 400m du site.
- Plusieurs éléments bocagers caractéristiques des auréoles bocagères des villages sont présents sur la parcelle. Il s'agit de haies essentiellement des haies basses d'aulné, de saules têtards et autres arbres de haut-jet. Ces éléments de végétation représentent des niches et/ou des lieux de chasse pour la faune locale notamment les chiroptères.



RACQUINGHEM

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- Le site est implanté à côté du centre ancien situé le long de l'ancien passage du chemin royal d'Aire à Saint-Omer (D 943). Cet espace concentre l'essentiel du patrimoine bâti (civil, commercial, domestique, agricole, cultuel) du village. On y trouve quelques commerces et infrastructures communales datant de la seconde moitié du XIXe siècle.

Le site offre, d'ailleurs, une vue sur ce noyau historique, plus précisément, sur l'église avec perspective depuis la rue des Bleuets.

- Au nord de la commune (ancien Hameau de la Croix), sont répartis un patrimoine domestique et agricole qui témoigne de l'existence d'anciens hameaux disjoints du centre historique.

I.2. FORMES URBAINES :

La forme d'habitat dominante sur la commune est la maison individuelle. Le site est bordé de densités faibles avec des parcelles de :
1215 m² en moyenne 900 m² en moyenne 870 m² en moyenne

Des densités répondant aux objectifs du PLUI, ou s'en rapprochant, sont également existantes à proximité du site :
600 m² en moyenne 560 m² en moyenne 470 m² en moyenne



RACQUINGHEM



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE I - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Projet en cours (PA autorisé)
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité moyenne
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace public à créer
- Zone de tamponnement des eaux à prévoir
- Alignement de saules têtards à préserver
- Haies à préserver
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Vue à préserver
- Principe de phasage

RACQUINGHEM

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 1 :

- Préserver les caractéristiques bocagères identitaires présentes sur le site tout maintenant les perméabilités écologiques avec les espaces naturels à proximité.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Favoriser des connexions douces pour rejoindre la zone d'équipement à l'ouest du site.

SITE 1 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 128 logements dont un minimum de 15 logements en locatif et/ou accession social à effectuer sur les phases 2 et 3 . Ainsi, 25% des logements prévus sur les phases 2 et 3 seront des logements sociaux (locatif et/ou accession).
- Densité minimale de 18 logements / ha sur les phases 2 et 3.

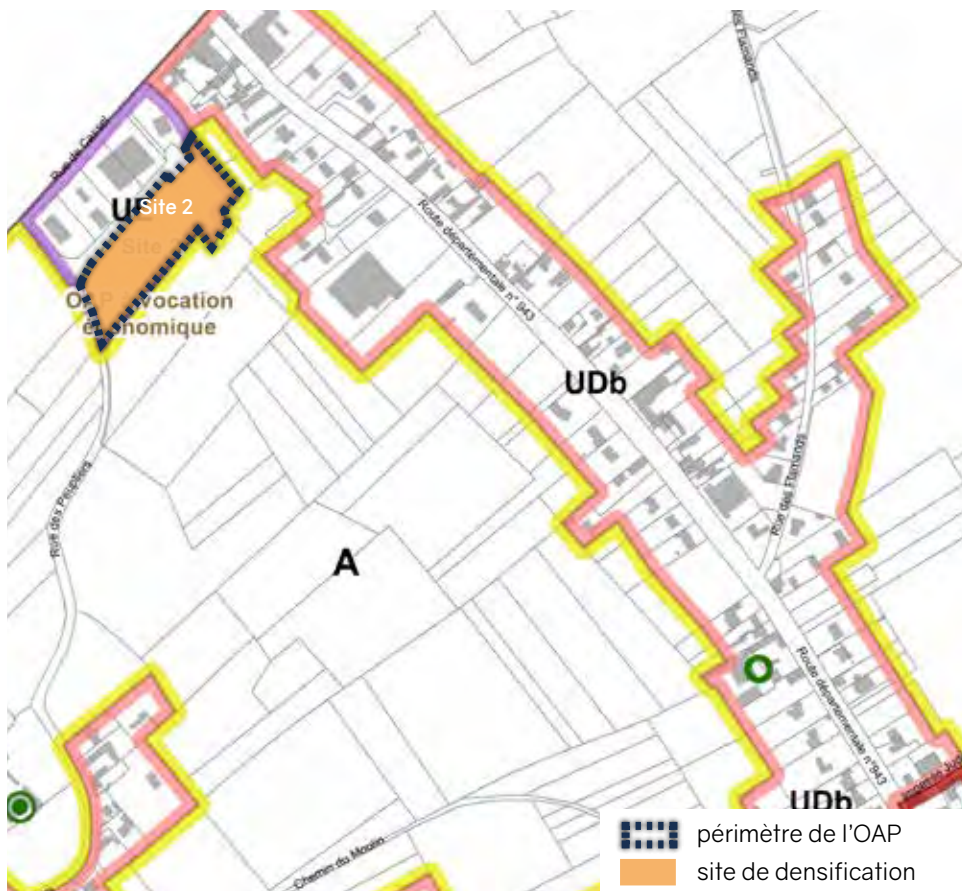
SITE 1 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site depuis la rue de Roquetoire, l'impasse Candaes, la rue des Bleuets, la rue de la Pierre et la rue des Bruyères afin de désenclaver le coeur du site et créer des transversalités bénéficiant aux riverains pour se rendre notamment en centre-ville. La connexion à la rue des Bleuets permettra de préserver une vue sur l'église.
- Préserver une desserte future vers le sud du site.
- Aménager des connexions douces supplémentaires depuis la rue des Bruyères pour davantage de perméabilité douces.
- Conserver l'alignement de saules têtards et les haies sur la partie nord.
- Intégrer cette végétation au sein d'un espace public de rencontre qualitatif.
- L'aménagement veillera à adapter les équipements afin de réduire les pollutions lumineuses sur les chiroptères.
- Gérer les eaux de surfaces en aménageant des noues le long des voies et prévoir un espace de tamponnement des eaux .
- Proposer, au sein du site, des densités décroissantes du centre-ville vers la ZNIEFF.
- Débuter l'aménagement du site soit en accroche de la rue de Roquetoire et/ou de la rue des Bleuets poursuivre vers le sud-est (rues de la Pierre) puis finaliser au nord rue des Bruyères.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

RACQUINGHEM

LOCALISATION DU SITE D'URBANISATION FUTURE À VOCATION ÉCONOMIQUE

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE :

AC 192 ; AC 193 ; AC 194 ; AC 195 ; AC 196 ; AC 200

SUPERFICIE :

8706 m² soit **0.8 ha**

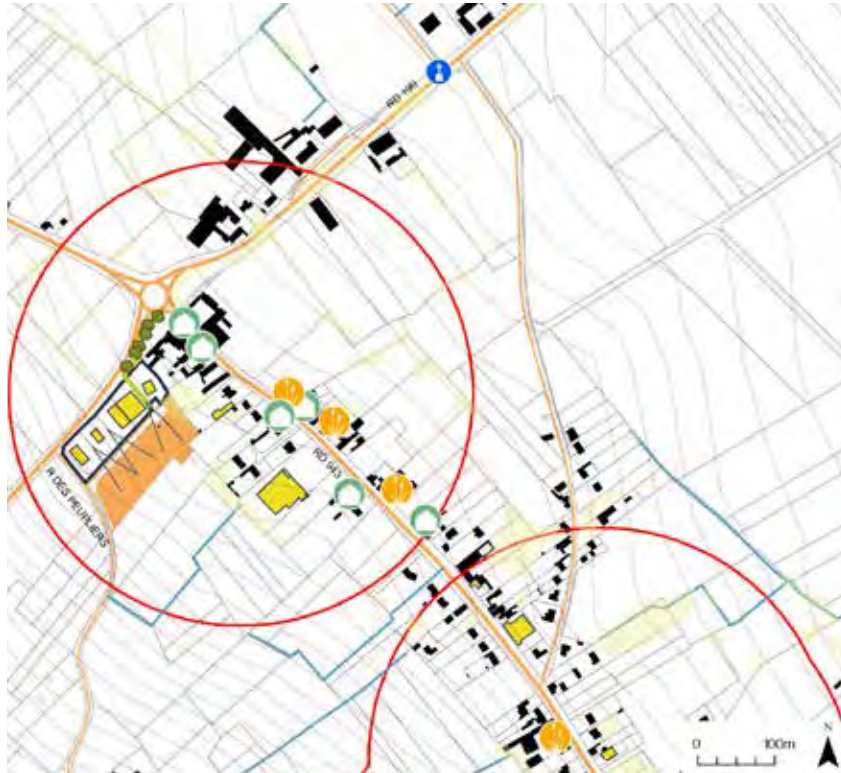
Secteur du «Parc d'Activités Légères de la Belle Croix»

VUE SUR LA PARCELLE



RACQUINGHEM

DIAGNOSTIC



LÉGENDE COMMENTÉE :

- Le site est localisé au sein d'une des centralités de la commune constituant un pôle commercial le long de la RD 943. Il complète d'ailleurs une zone économique déjà existante disposant d'un accès motorisé et regroupant plusieurs bâtiments d'entreprise à l'architecture homogène et peu élevée.

- Bien qu'un chemin enherbé soit empreinté à l'est de la zone existante (ligne de désir), le site ne propose pas réellement de liaison piétonne permettant d'assurer une connexion douce avec le centre-bourg.

- Quelques bâtiments patrimoniaux sont repérés le long de la RD 190 (patrimoine domestique et agricole).

- La zone d'activités existante dispose de quelques aménagements paysagers avec notamment la présence d'espaces verts plantés (alignement d'arbres le long de la RD 190, pelouse...) et d'ouvertures visuelles vers l'espace rural au sud. Quelques arbres sont également visibles en bordure est, en prolongement d'un jardin privé favorisant ainsi un traitement des vis-à-vis.



RACQUINGHEM



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 2 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

■ Vocation économique

Traitement des vis-à-vis

Traitement des franges urbain/rural

⋯→ Liaison douce à aménager

Perspective à préserver

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 2 :

- Assurer une intégration paysagère du site avec son environnement et le bâti existant.
- Assurer une connexion douce avec le centre-bourg.

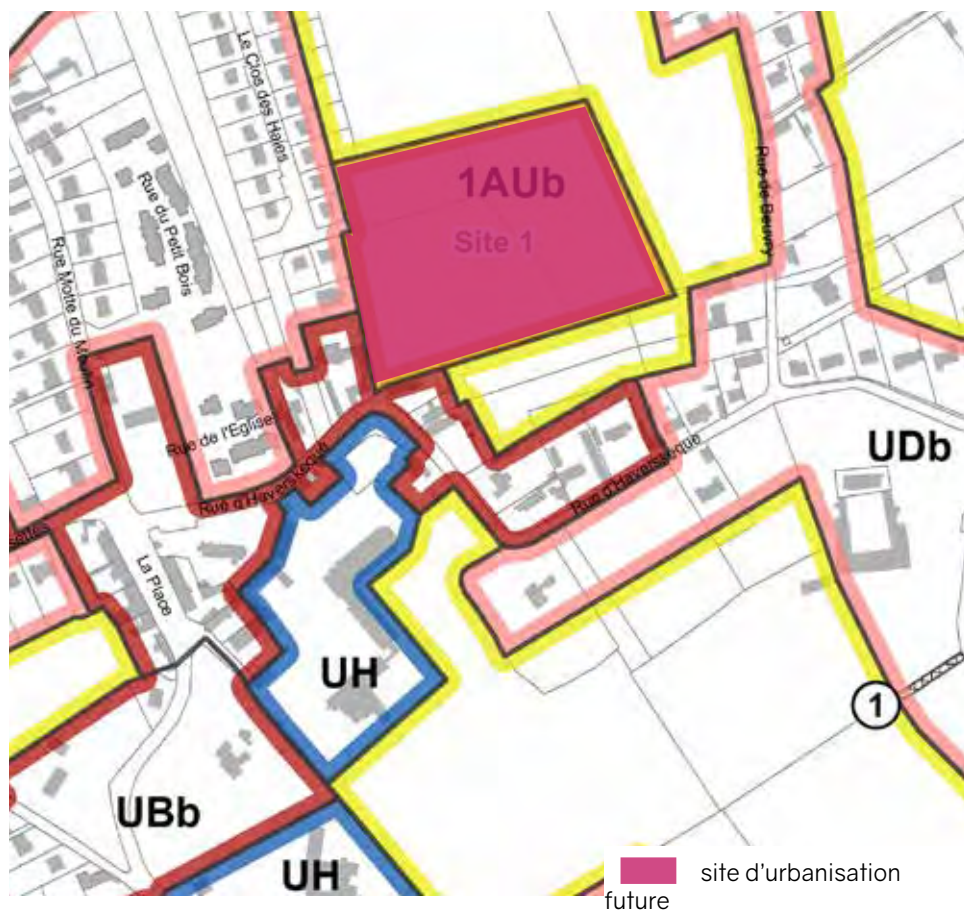
SITE 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Aménager une liaison douce entre le site et la RD 943 au niveau de la ligne de désir.
- Maintenir les perspectives visuelles sur l'espace agricole par une bonne implantation du bâti.
- Proposer un traitement des franges urbain/ rural au sud du site qui devra également préserver les ouvertures visuelles sur l'espace agricole.
- Traiter le vis-à-vis avec les habitations existantes à l'est.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

WARDRECQUES



LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

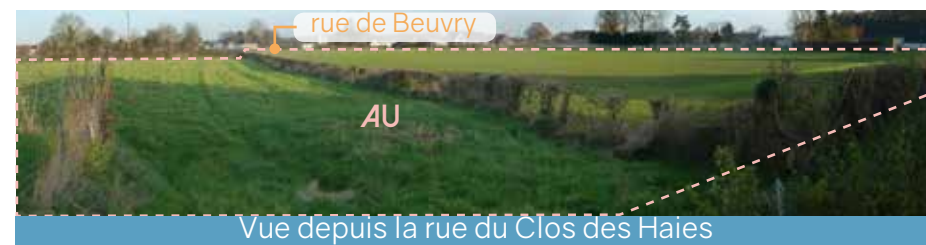
CADASTRE : AA 19; AA 28; AA 193

SUPERFICIE : environ 24 300 m² **soit 2.4ha**

Parcelles nommées LE VILLAGE

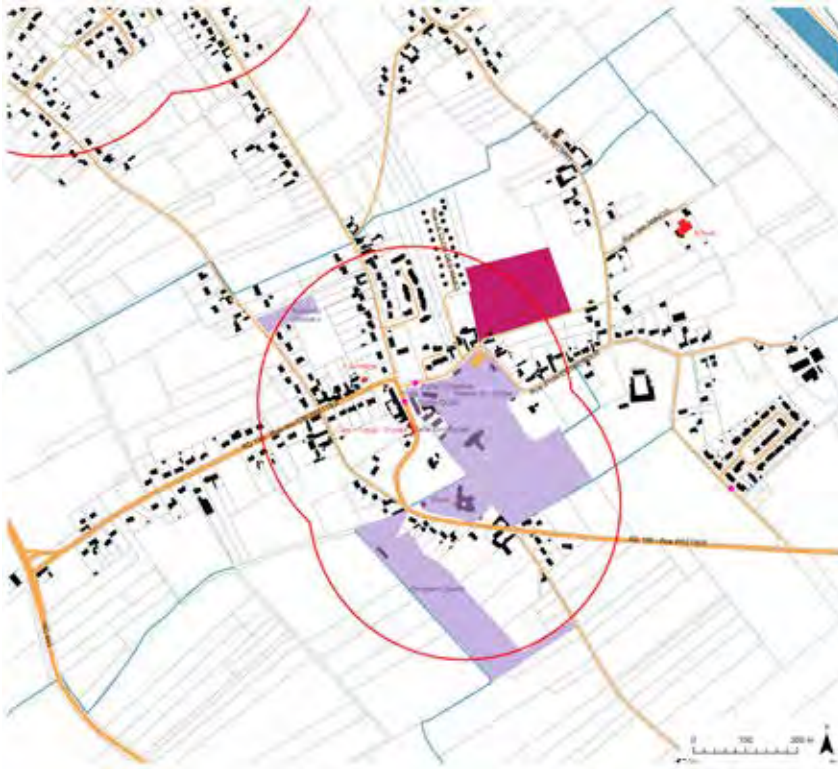


VUE SUR LA PARCELLE



WARDRECQUES

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ACCÈS AU SITE :

- Le site est localisé, pour partie, dans un périmètre de 300 m à vol d'oiseau autour des services du centre du village.
- La desserte est actuellement assurée depuis le sud par une impasse reliant à la rue d'Haverskerque. L'impasse se poursuit en liaison douce jusqu'à la rue de Beuvry et permet d'offrir un espace de ballade en périphérie du village entre espaces agricoles et espaces bâtis.
- Les arrêts de bus se concentrent autour de la mairie et de la poste à moins de 300 mètres à pieds du site.

1.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Le centre du village concentre de nombreux équipements publics tels que l'école, la mairie, une maison de retraite, un parking récemment aménagé, une poste et un complexe sportif situé plus en retrait. Un café et une couturière constituent l'offre commerciale présente dans le centre-bourg.



Accès depuis la rue le Clos des Haies



Accès depuis la rue d'Haverskerque



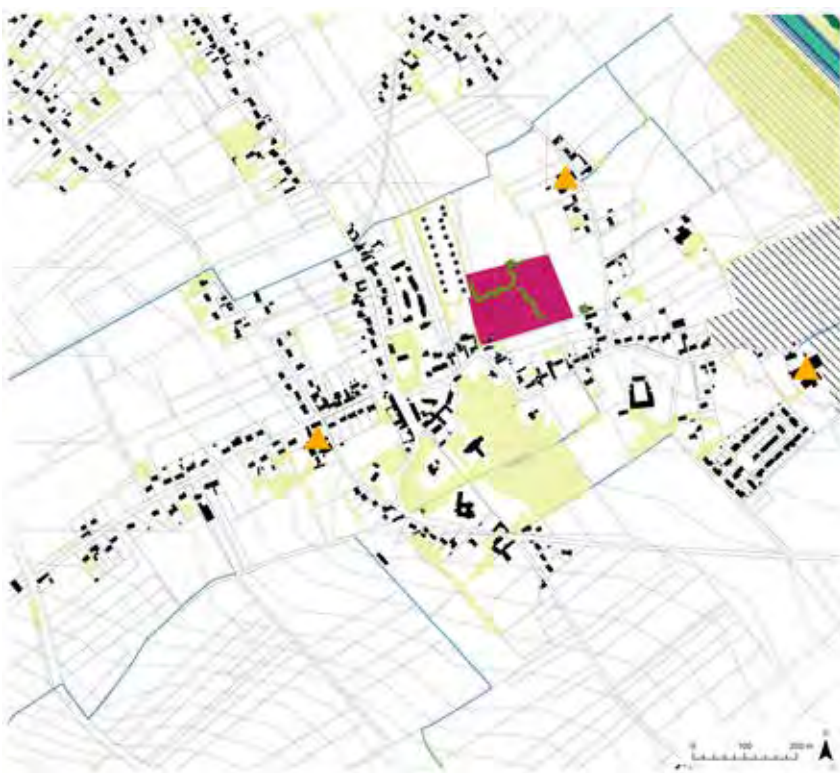
Liaison douce reliant la rue de Beuvry à la rue d'Haverskerque



Maison de retraite

WARDRECQUES

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. L'EAU :

- Le Canal à Grand Gabarit passe à 500 m du site.
- /// Un enjeu de zone humide est repéré au SDAGE sur ses abords et s'étend vers le village, mais les périmètres n'atteignent pas le site d'aménagement.

I.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

Différents corridors à conforter sont repérés dans la Trame Verte et Bleue le long du canal, il s'agit :

- d'un corridor de milieux humides,
- d'un corridor bocager,
- d'un corridor forestier.

I.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- ▲ Trois exploitations agricoles se situent dans un rayon de 400 m autour du site, mais aucune ne relève de l'Installation Classée pour le Protection de l'Environnement.
- Le parc arboré de la Maison de retraite situé au sud de la parcelle crée une masse végétale intéressante.
- Sur le site, la végétation présente est constituée de haies basses en limites des pâtures qui appartiennent à la ceinture bocagère du village. Les haies sont parfois dotées d'une strate arborée apportant une verticalité les rendant plus perceptibles au loin.



Haie située au nord du site



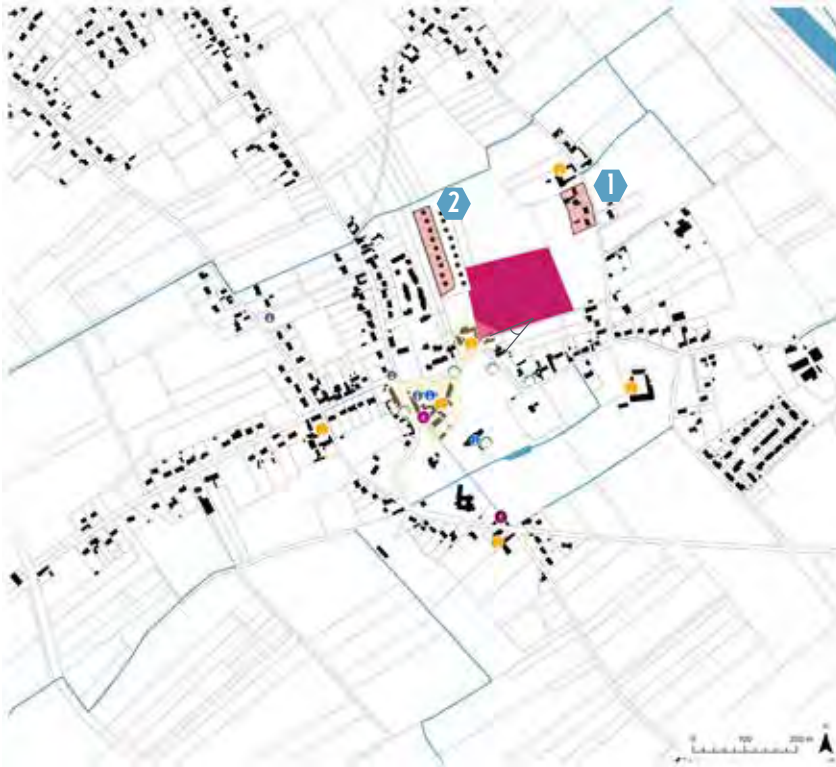
Haie d'aubépine rue de Beuvry



Vue sur la végétation depuis le chemin piéton

WARDRECQUES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- Le site est positionné aux abords du centre ancien du village et jouxte, notamment, une série de dépendances agricoles édifiées entre 1850 et 1939.
- Le centre de la commune conserve plusieurs patrimoines de qualité: église, logis, anciens commerces et surtout l'Ave Maria, actuelle maison de retraite, qui s'accompagne d'un parc paysager préservé de 5ha.
-

L'église, surplombant le centre-bourg, est visible depuis le chemin piéton présent au sud du site.

Le reste des fermes est éparpillé autour du centre historique et témoigne du passé agricole de la commune.

1.2. FORMES URBAINES :

A proximité immédiate du site, se retrouve un habitat individuel avec des densités variables :

- 990 m² en moyenne
- 550 m² en moyenne



WARDRECQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Espace végétalisé existant en dehors de l'OAP
- Arbre existant à préserver
- Haie existante à préserver
- Transition ville / campagne à créer
- Principe de continuité paysagère
- Liaison douce existante à préserver
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Principe de phasage

WARDRECQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Sécuriser la connexion motorisée sur le site.
- Préserver les éléments identitaires du site situés dans l'auréole bocagère du village.
- Assurer une continuité paysagère avec les espaces verts à proximité.

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima 45 logements dont un minimum de 7 logements en locatif social. Ainsi, 15% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 18 logements / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Assurer la desserte motorisée du site depuis la rue du Clos des Haies et poursuivre en sens unique jusqu'au virage de la rue d'Haverskerque.
- Permettre des connexions futures vers le nord et l'est du site, pour disposer à l'avenir d'une desserte depuis la rue de Beuvry.
- Conserver la liaison douce existante sur la frange sud du site connectant la rue de Beuvry et la rue d'Haverskerque.
- Préserver les haies existantes qui traversent le site de nord en sud afin de maintenir un réseau bocager participant à une continuité paysagère.
- Développer une liaison douce le long de ces haies afin de créer une pénétrante au sein du site depuis la liaison douce existante.
- Aménager un espace tampon paysager en s'appuyant sur un arbre et des résidus de haies existants visant à traiter la transition entre espace urbain / espace rural et contribuant à une continuité paysagère avec les espaces boisés situés au sud du site.
- Débuter l'aménagement du site par une première phase située à l'ouest, en accroche depuis la rue du Clos des Haies.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.



MARAIS AUDOMAROIS



CLAIRMARAIS

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



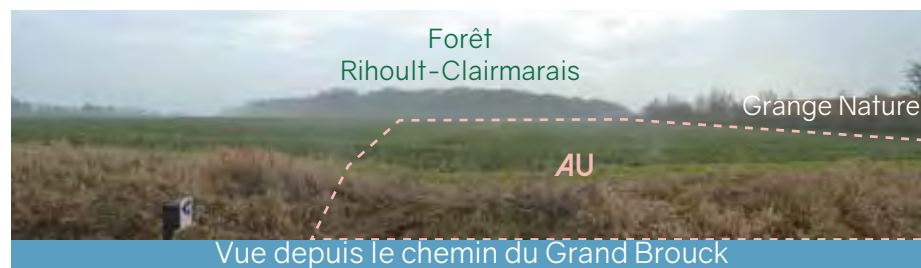
CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : D 484 ; D 486 (en partie)

SUPERFICIE : environ 2,5 ha

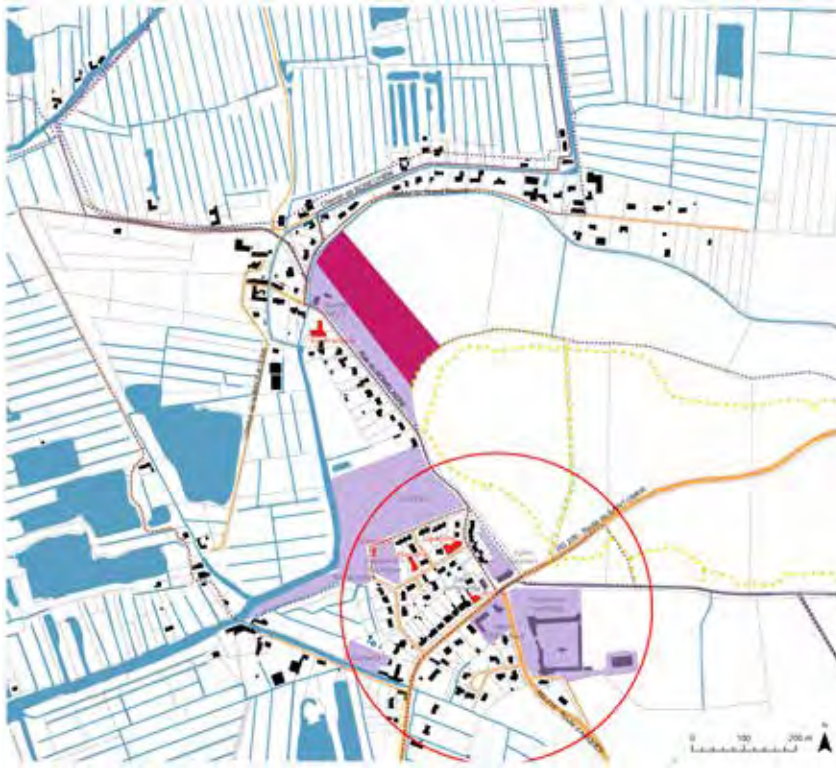
Parcelles nommées Le Petit Bayard

VUE SUR LA PARCELLE



CLAIRMARAIS

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Le site est localisé en dehors de la centralité administrative et commerciale. Cependant ce secteur représente la seule possibilité de développement de la commune du fait d'enjeux environnementaux forts à proximité du centre-bourg.
- La desserte est actuellement assurée depuis le sud par un chemin agricole reliant à la rue du Romelaëre. Ce dernier est support de randonnées pédestres permettant la découverte de la lisière de forêt. Du fait des espaces naturels qualitatifs situés à proximité, et d'un équipement valorisant ce patrimoine naturel, plusieurs aménagements piétons sont repérés sur les abords. Cet équipement, la Grange Nature, est le point de départ de nombreuses randonnées et dispose d'un parking de 180 places jouxtant le site.
- La commune est desservie au niveau de la Mairie et de la Bibliothèque sur la RD 209 par la ligne 4 du réseau urbain MOUVEO connectant également Saint-Omer et Longuenesse. L'arrêt se situe à environ 500 mètres du site.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

- A proximité de l'église, un primeur et un garagiste sont installés, ainsi que plusieurs commerces itinérants sur le parvis trois jours par semaine (pizzeria, rôtisserie, charcuterie). De nombreux équipements touristiques sont implantés dans cette centralité et aux abords du site, notamment un camping et une brasserie.



Accès depuis le chemin agricole



Liaison douce menant aux étangs du Romelaëre



La Grange Nature



Parking de la Grange Nature

CLAIRMARAIS

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



Berges consolidées sur le Grand Brouck

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- Le nord du site est délimité par la rivière du Grand Brouck. Sur le tronçon bordant le site, aucun enjeu d'inondation ou de zones humides n'est repéré.
- En revanche, sur la rivière de Boneghem située à une cinquantaine de mètres, un aléa fort est repéré au PPRI et marque la limite de la zone humide, identifiées au SAGE de l'Audomarois et au SDAGE, qui concerne davantage le nord et l'ouest du village

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Le Grand Brouck est support d'un corridor de zones humides à maintenir au sein de la Trame Verte et Bleue. Des alignements de saules têtards bordent cette rivière depuis l'extrémité nord du site.
 - La forêt qui délimite le sud du site est protégée au titre de Natura 2000 et est un coeur de biodiversité forestier. La ZNIEFF de type 1 concernant cet espace forestier intègre la lisière de forêt et englobe donc les différentes parcelles du site d'urbanisation future.
- De l'autre côté du cours d'eau, un autre espace de biodiversité à enjeux est repéré sur les étangs du Romelaëre et le Marais audomarois.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- Le site est bordé à l'est par un champ cultivé, et plusieurs exploitations agricoles sont implantées de l'autre côté de la rivière.



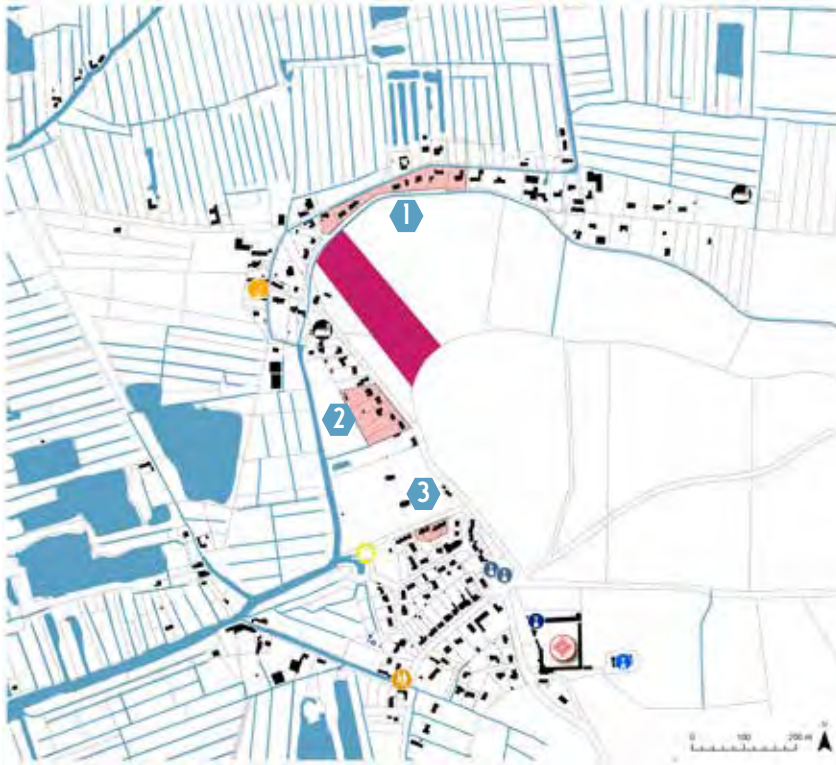
Saules têtards sur les berges du Grand Brouck



Forêt de Rihoult-Clairmarais

CLAIRMARAI

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

L'urbanisation du centre du village et son étirement jusqu'au Chemin du Grand Brouck date principalement du XX^{ème} siècle. L'identité de Clairmarais est liée à l'exploitation des ressources naturelles.

Les éléments patrimoniaux repérés sur ce secteur sont donc principalement liés à cette exploitation. Le marqueur patrimonial du centre correspond aux ruines de l'ancienne abbaye et de la ferme attenante. Le périmètre de protection au titre des monuments historiques de ce patrimoine religieux n'atteint pas le site d'urbanisation future.



Seuls un café et un corps de ferme en briques rouges, édifiés entre 1850 et 1939, sont repérés aux abords du site.

I.2. FORMES URBAINES :

Le site est bordé de maisons individuelles avec des niveaux de densité plutôt faibles :

- 1 Au nord : 1 260 m² en moyenne
- 2 A l'ouest : 1 720 m² en moyenne

Des densités plus importantes se retrouvent dans le centre du village :

- 3 Centre : parcelles de 350 m² en moyenne



Habitats rue du Romelaëre



Habitats rue du Grand Brouck



Café rue du Romelaëre



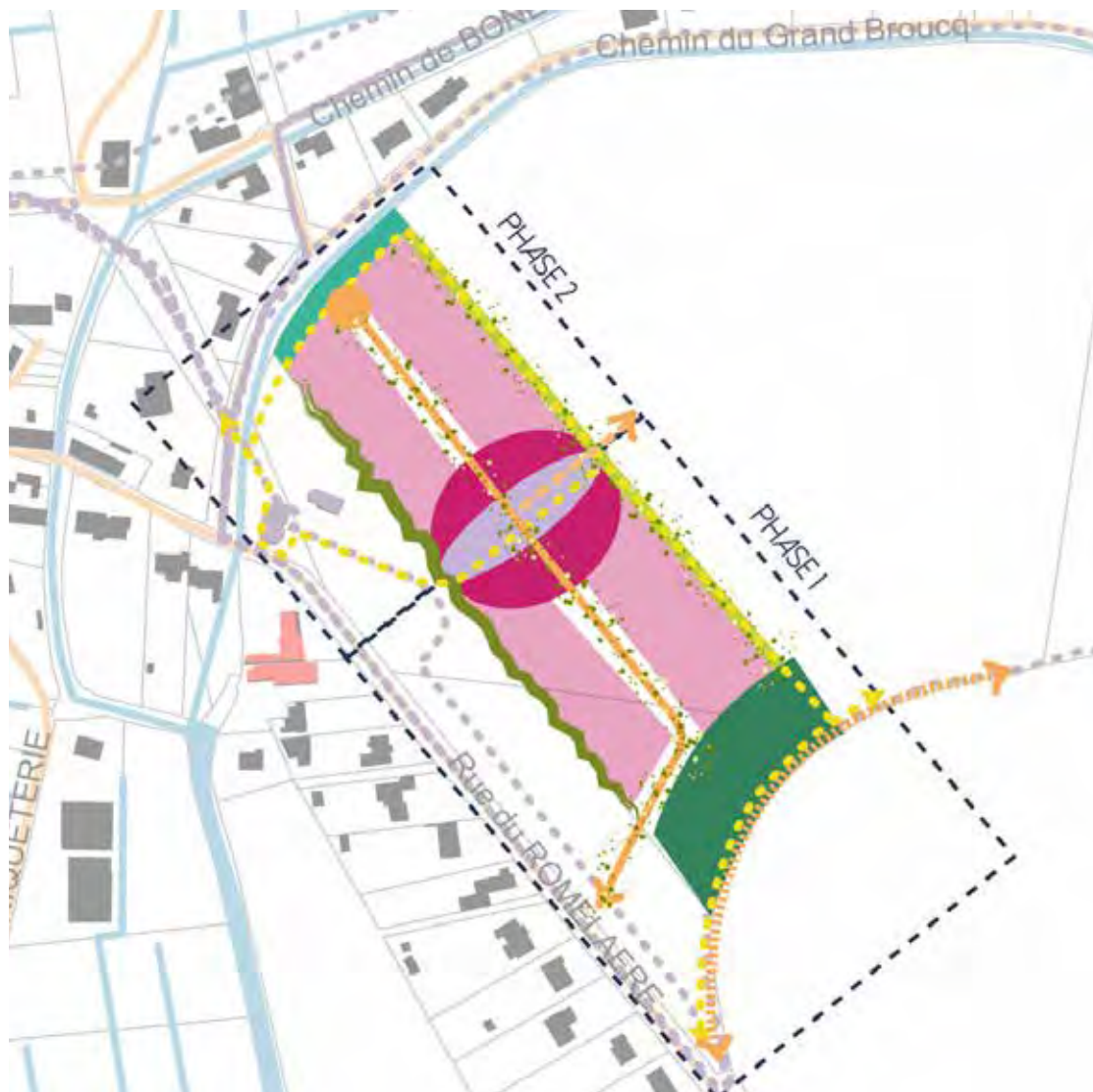
Habitat du marais

CLAIRMAAIS



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace public à aménager
- Espace vert à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Espace tampon de la lisière de forêt à prévoir
- Espace tampon des berges à prévoir
- Haie dense existante à conserver
- Principe de desserte motorisée avec retournement
- Accès agricole à maintenir
- Principe de connexion future à préserver
- Principe de connexion douce
- Principe de phasage

CLAIRMARAIS

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Désenclaver le site en assurant une connexion avec les espaces bâtis et naturels (marais) à proximité.
- Assurer les perméabilités écologiques avec les espaces naturels à fort enjeu bordant le site (Grand Brouck, Forêt de Clairmarais, zones humides du marais)
- Veiller à la préservation des caractéristiques paysagères liées au Marais audomarois
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement

PROGRAMMATION :

- Habitat : réalisation a minima de 37 logements dont un minimum de 6 logements en locatif social. Ainsi, au moins 15% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Au vu des enjeux paysagers, il est proposé une densité sur l'espace à vocation habitat de 25 log. / ha jusque 37 log. / ha pour un secteur de densité plus forte identifié
- Equipements : citystade et parcours de santé

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Traiter les différentes franges : Aménager un espace tampon en lisière de forêt au sud sur une largeur de 40 m et au niveau des berges au nord par un recul de 10 m pouvant accueillir des liaisons douces. Développer des plantations à l'est vis-à-vis de l'espace agricole sur un espace de transition d'environ 5 m et préserver la haie existante au niveau du parking de la Maison Nature pouvant servir de corridor biologique.
- Proposer un espace public au coeur du site préservant une ouverture vers l'est pour un développement futur.
- Gérer une desserte uniquement depuis la rue du Romelaëre via le parking de la Maison Nature pour préserver l'espace tampon avec la forêt. Elle sera accompagnée d'un traitement paysager planté.
- Offrir une densité d'habitat plus forte autour de cet espace public central.
- Préserver l'accès agricole existant dans la lisière de forêt.
- Le projet intégrera des aménagements paysagers favorisant la gestion de l'eau, par la création, par exemple, de noues paysagères.
- Connecter les liaisons douces bordant la forêt avec celles de la Maison Nature. Elles permettront de rejoindre les étangs du Romelaëre tout en traversant le coeur du site.
- En termes de phasage, l'aménagement de la zone devra débuter au sud pour permettre un accès à l'ensemble du site depuis la rue du Romelaëre.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

EPERLECQUES (BLEUE-MAISON)

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE :

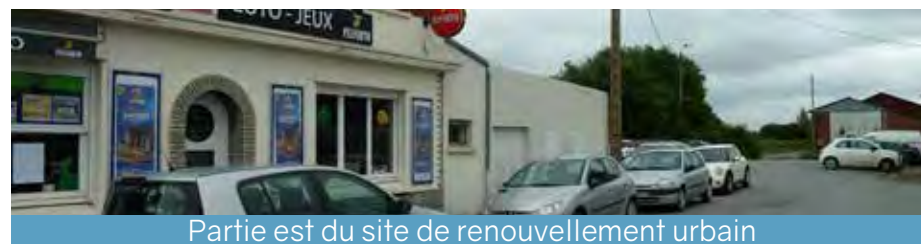
Partie est : B902 - B905 (en partie) - B696

Partie ouest : B906 - B905 (en partie) - B473

CADASTRE :

environ 9090 m² soit **0.9 ha**

VUE SUR LA PARCELLE



EPERLECQUES (BLEUE-MAISON)

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Le site organisé autour de la gare de Watten-Eperlecques constitue une des centralités de la commune d'Eperlecques mais reste toutefois éloigné du centre-bourg. Il est scindé en deux par la voie ferrée qui relie Calais à Saint-Omer.
- Chaque partie est desservie au nord par la rue de la gare, RD 207, et comprend une voie secondaire (impasse des Jardins, Cour de la gare) qui peuvent se prolonger en liaisons douces dans le marais audomarois.
- Au nord de la rue de la gare se distingue un sentier pédestre, « Marais, campagne et forêt », qui emprunte le chemin de la Vlotte.
- Le site possède un accès direct au niveau de la gare aux transports scolaires et au transport à la demande.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

- La gare représente le seul équipement présent sur la zone et s'accompagne d'un commerce, café, directement lié à l'activité de la gare.
- D'autres équipements et commerces sont visibles au sud-ouest et s'organisent autour du bâtiment scolaire située rue de Bleue Maison. Un projet de Maison de Santé Pluridisciplinaire est prévu dans ce secteur.



Aménagement autour de la gare



Commerce à proximité de la gare



Liaison douce impasse des jardins



Franchissement de La Placlose menant au chemin de la Vlotte.



EPERLECQUES (BLEUE-MAISON)

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

-  De nombreux éléments hydrographiques sont visibles entre les deux reliefs qui encerclent Bleue-Maison (Forêt d'Eperlecques et Bois du Ham). L'Aa canalisée, le plus important, concentre sur ses abords des enjeux d'inondations (PPRI). D'autres cours d'eau aux gabarits plus modestes sont présents, dont la Bombe qui longe le site à l'est et des fossés rectilignes typiques du marais, les watergangs.

-  Les zones humides identifiées au SAGE de l'Audomarois et SDAGE concernent davantage la partie irriguée constituée de prairies et d'étangs. Une perspective depuis le site permet d'ailleurs de créer un appel vers les prairies au sud.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

-  L'Aa et la Paclose sont support d'un corridor de zones humides à maintenir de la Trame Verte et Bleue.
-  La forêt d'Eperlecques, au nord-ouest, est protégée au titre de Natura 2000 et s'accompagne d'une ZNIEFF de type 1 sur ses abords. Le Bois du Ham, à l'est, est également reconnu en ZNIEFF de type 1.
-  La partie marais correspond à un coeur de biodiversité avéré et fait aussi l'objet d'une ZNIEFF de type 1, «Le Marais de Warland et les étangs de la Musardièrre».

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

-  Quelques haies bordent les sites et la voie ferrée et permettent d'assurer leur intégration paysagère.



La Paclose corridor écologique



Prairies humides du marais accompagnées des fossés en eau



Jardin en bordure du marais



Perceptives créant un appel vers les prairies humides

EPERLEQUES (BLEUE-MAISON)



DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

 Bleue-Maison correspond à une station d'habitat d'Eperlecques plutôt éloignée du centre-bourg et qui s'est développé le long de la D207 mais qui se trouve à proximité de Watten. Elle comprend surtout un patrimoine domestique constitué d'édifices appartenant à un petit quartier ouvrier (habitat en bande) disposés le long de la Paclose.

 Un patrimoine de type commercial et artisanal est présent à l'est de la voie ferrée à proximité de la gare.

 Eperlecques possède de nombreuses fermes éparpillées au sein de la commune mais sur le secteur peu d'entres-elles sont visibles.

Bleue-Maison conserve un lien historique fort avec deux axes de communication, la voie ferrée et la D207.



Cité ouvrière en bordure de la Paclose



Habitation en brique rouge



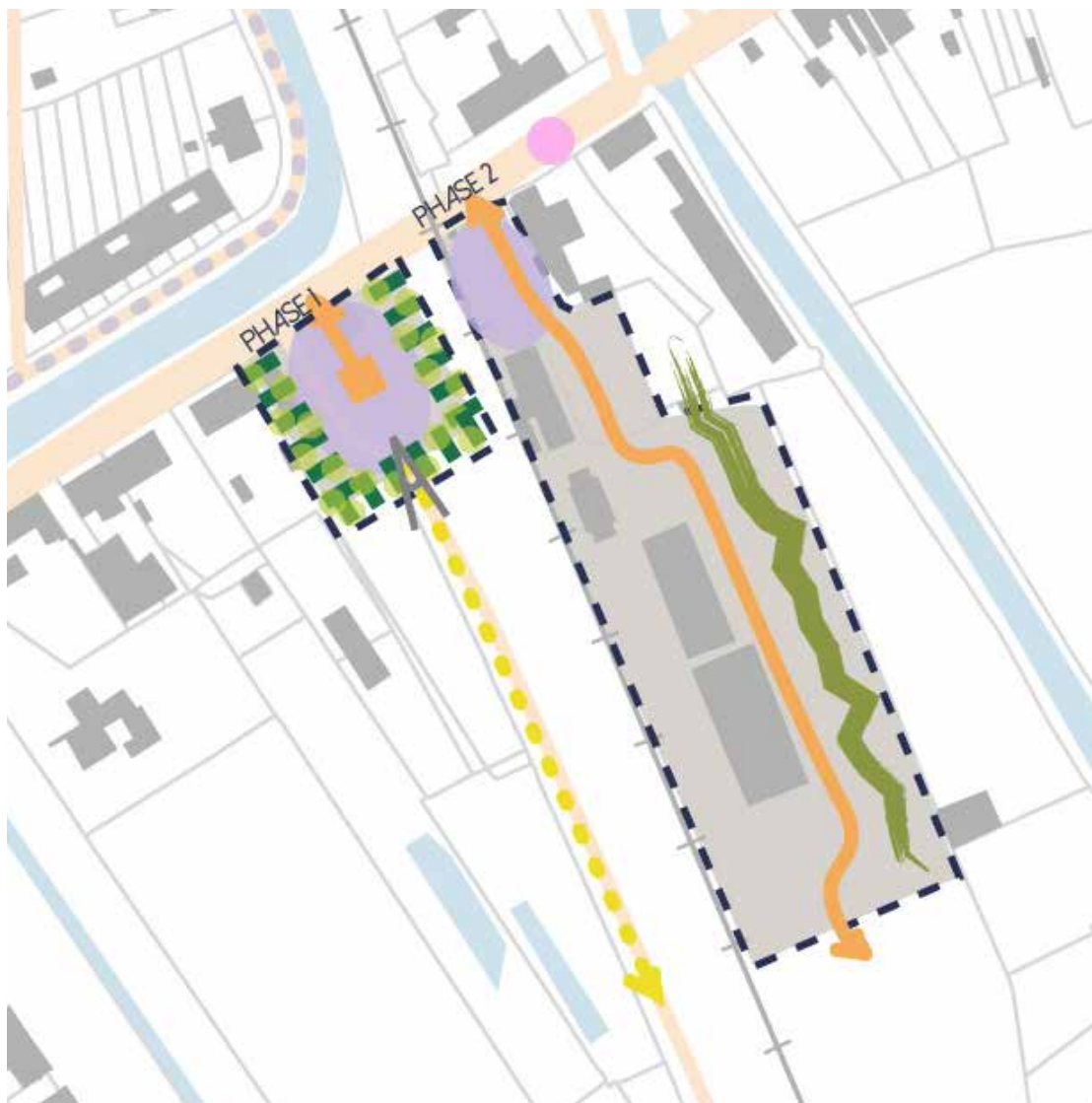
Bâtiment commercial d'après guerres

EPERLECQUES (BLEUE-MAISON)



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

-  Espace public à aménager
-  Haie existante à conserver
-  Traitement des franges à réaliser
-  Principe de connexion douce
-  Principe de desserte motorisée
-  Principe de connexion future à prévoir
-  Vue à préserver
-  Principe de phasage



EPERLECQUES (BLEUE-MAISON)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Organiser le stationnement au sein du site.
- Intégrer le site au sein de son environnement (marais audomarois et espaces bâtis).
- Assurer les perméabilités écologiques avec les espaces naturels à fort enjeu bordant le site (Marais Audomarois, Forêt d'Eperlecques...).
- Veiller à la préservation des caractéristiques paysagères liées au Marais audomarois.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.

PROGRAMMATION :

- Requalification et mise en valeur des abords de la gare.
- Création de stationnements.

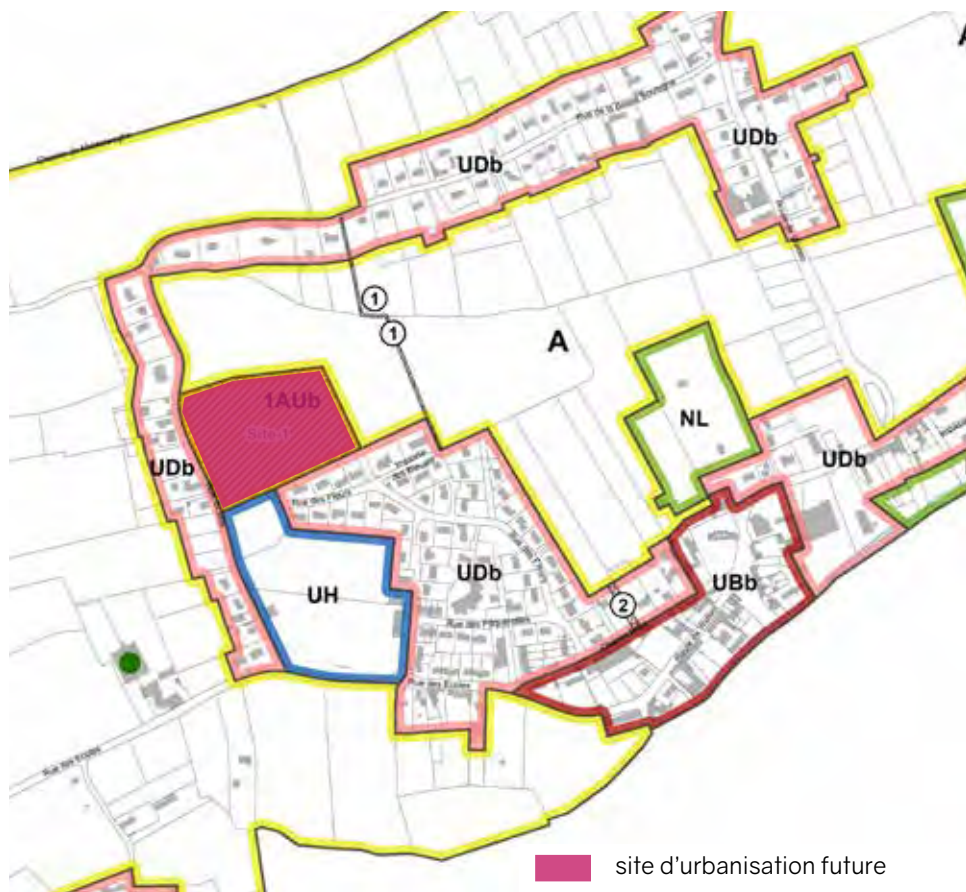
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Aménager pour chaque partie un espace public en accroche de la rue d'Eperlecques (RD 207) qui servira notamment de parking.
- Assurer la desserte motorisée depuis la RD 207 en conservant la voie secondaire existante (Cour de la gare) sur la partie est et en créant un nouvel accès sur la partie ouest. La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le département.
- Maintenir la liaison douce existante sur la partie ouest en veillant à la connexion avec les nouvelles voiries créées.
- Préserver la perspective d'appel sur le marais audomarois depuis l'espace public de la partie ouest en s'appuyant sur la voie douce.
- Insérer les sites dans leur environnement en préservant les haies existantes et en traitant sur la partie ouest les franges avec les habitations et les espaces agricoles environnants.
- En termes de phasage, la partie ouest sera réalisée en première.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

HOULLE



LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : AB 3 (en partie) ; AB 2 (en partie)

SUPERFICIE : env. 23 500 m² soit **2,3 ha**

Parcelles nommées « Le Brûle »

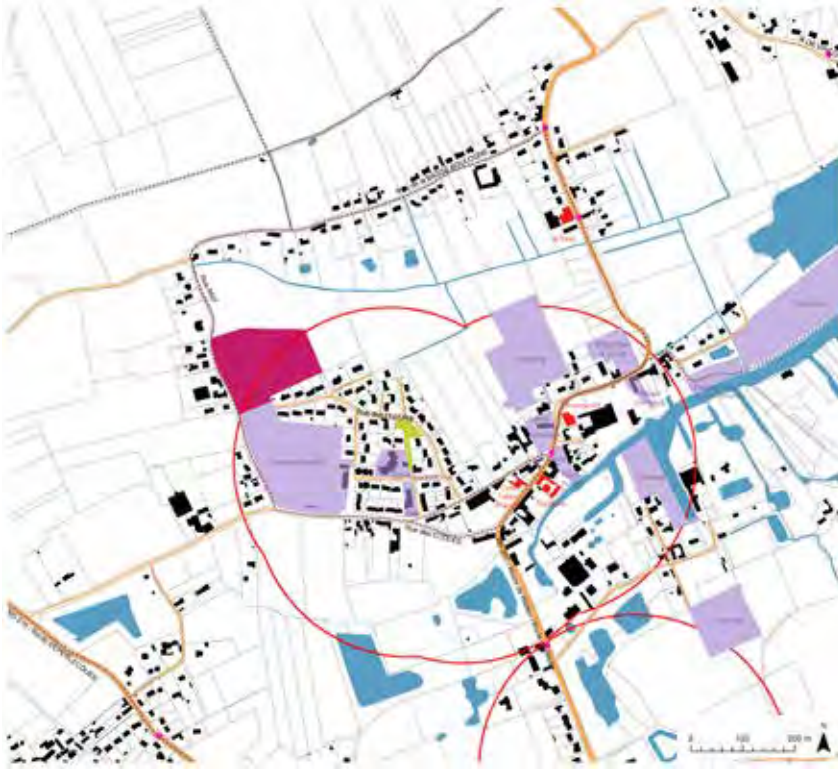


VUE SUR LA PARCELLE



HOULLE

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Le site est localisé à proximité de l'une des centralités du village, organisée autour de l'école, de la salle communale et des équipements sportifs.
- La desserte du site est assurée par la rue May bordant la limite ouest. Des liaisons douces sont par ailleurs aménagées dans ce lotissement entre les habitations pour rejoindre les équipements publics ou pour connecter des impasses entre elles.
- L'arrêt de bus le plus proche est localisé sur la place de la Mairie, soit un minimum de 550 m à pied du site.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

- En termes de commerces, le centre plus ancien du village, organisé à proximité de l'église et de la mairie, dispose d'un café-tabac-presse et d'un restaurant. La distillerie de Houille, située également dans cette centralité, est un site de production et de vente proposant des visites touristiques.
- L'aspect touristique de la commune se caractérise également par la présence de plusieurs campings à proximité du centre, de nombreux itinéraires de randonnées et d'une aire de détente.



HOULLE

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- La commune est caractérisée par une forte présence de l'eau, particulièrement sur le sud-est du village, du fait de sa localisation dans le Marais audomarois. Une noue, relevant d'un régime d'eau intermittent, est localisée à une centaine de mètres à l'est du site et se connecte au cours d'eau passant un peu plus au nord du secteur.
- Ce cours d'eau est d'ailleurs bordé de plusieurs saules têtards créant un masque végétal visible depuis le site.

- /// Un enjeu de zone humide du SDAGE est repéré sur ces secteurs, mais n'impacte pas le site. Il est à noter qu'un risque de ruissellement est identifié plus au nord du fait de la topographie du Mont d'Houlle mais ne semble pas concerner le site. Un cône de vue offre une perception sur le relief du Mont depuis le site.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Un corridor de zones humides à conforter de la Trame Verte et Bleue est repéré le long du cours d'eau nommé La Houlle vers le centre ancien.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES:

- ▲ Trois exploitations agricoles en activité se situent dans un rayon de 400 m autour du site. Aucune ne relève de l'installation classée.



Noue



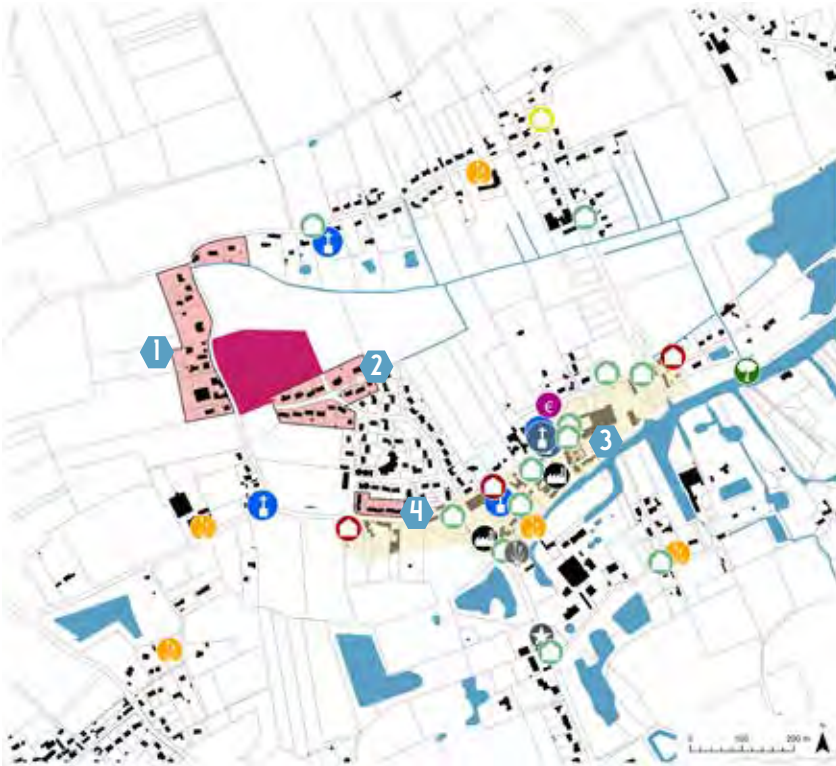
Saules têtard en bordure de noue



Le Mont d'Houlle

HOULLE

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- Si l'habitat est originellement assez dispersé, un noyau principal est cerné autour de l'église s'organisant parallèlement au cours d'eau La Houlle. Les éléments patrimoniaux se concentrent donc principalement sur cette partie regroupant également un patrimoine industriel (distillerie, brasserie, briqueterie) propre à la commune, et des édifices en briques jaunes typiques de l'audomarois.

- Le site d'urbanisation future se situe dans le prolongement d'une urbanisation réalisée après les années 1970. Peu d'éléments patrimoniaux sont donc signalés à l'exception d'entités agricoles et de petits patrimoines religieux. Le secteur est localisé néanmoins dans le périmètre de protection des Monuments Historiques du Puits de Saint-Bertin faisant référence à l'histoire religieuse du site et à celle de l'utilisation de l'eau. Cet ouvrage n'est cependant pas visible depuis le site.

1.2. FORMES URBAINES :

A proximité immédiate du site, se retrouve un habitat individuel avec des densités variables :

- 1 La rue May : 1550 m² en moyenne
- 2 Le lotissement : 910 m² en moyenne

Cependant un habitat plus dense existe :

- 3 Le centre : 380 m² en moyenne
- 4 Le lotissement : 380 m² en moyenne



Pavillons rue May



Mitoyenneté rue des pâquerettes



Lotissement (rue des fleurs)



Habitats le long de la D220

HOULLE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

-  Vocation principale d'habitat
-  Traitement paysager à réaliser
-  Espace tampon à prévoir
-  Principe de desserte principale motorisée
-  Principe de connexion future à préserver
-  Principe de connexion douce
-  Vue à préserver
-  Principe de phasage

HOULLE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Prévoir des connexions entre les sites et les équipements à proximité
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement
- Préserver les vues vers le paysage remarquable de la commune

PROGRAMMATION :

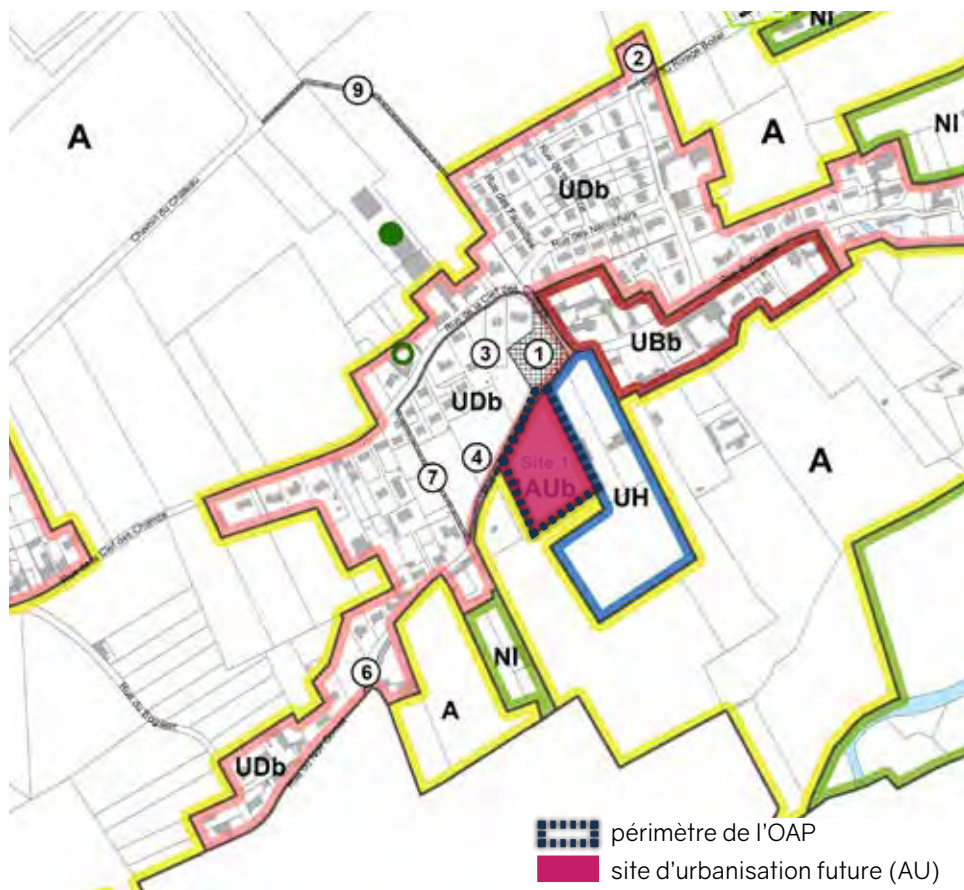
- Réalisation a minima de 42 logements dont un minimum de 6 logements en locatif social. Ainsi, au moins 15% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 18 logements/ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site depuis la rue May et la rue des Fleurs, et préserver des possibilités de connexion vers l'est du site pour un développement futur.
- Prévoir un espace tampon entre les terrains sportifs et la zone d'habitat future offrant une transition par des aménagements paysagers mais aussi permettant de préserver des perspectives de bouclage à l'avenir entre la rue May et la rue des Fleurs.
- Aménager un espace public paysager de rencontre au coeur du site, support d'une liaison douce traversante, afin de poursuivre le principe de liaisons douces et d'espaces publics entre les habitations ou connectant des impasses qui existent déjà dans le lotissement limitrophe pour rejoindre les différents équipements publics.
- Préserver la vue au nord sur le Mont d'Houlle par l'aménagement d'une liaison douce continue depuis la rue May jusqu'à la rue des Fleurs. Cette connexion permettra de rejoindre le chemin de randonnée passant par la rue des Fleurs. Un traitement paysager devra être réalisé aux abords de cette voie.
- Le projet devra prendre en compte la gestion du ruissellement des eaux de surface, en s'appuyant notamment sur les espaces verts et les voiries, par exemple par la mise en place de noues paysagères.
- En termes de phasage, l'urbanisation du site débutera par la rue May.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

SALPERWICK

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : Site AU : ZH 18a (en partie)

SUPERFICIE : Site AU : environ **0.7 ha**

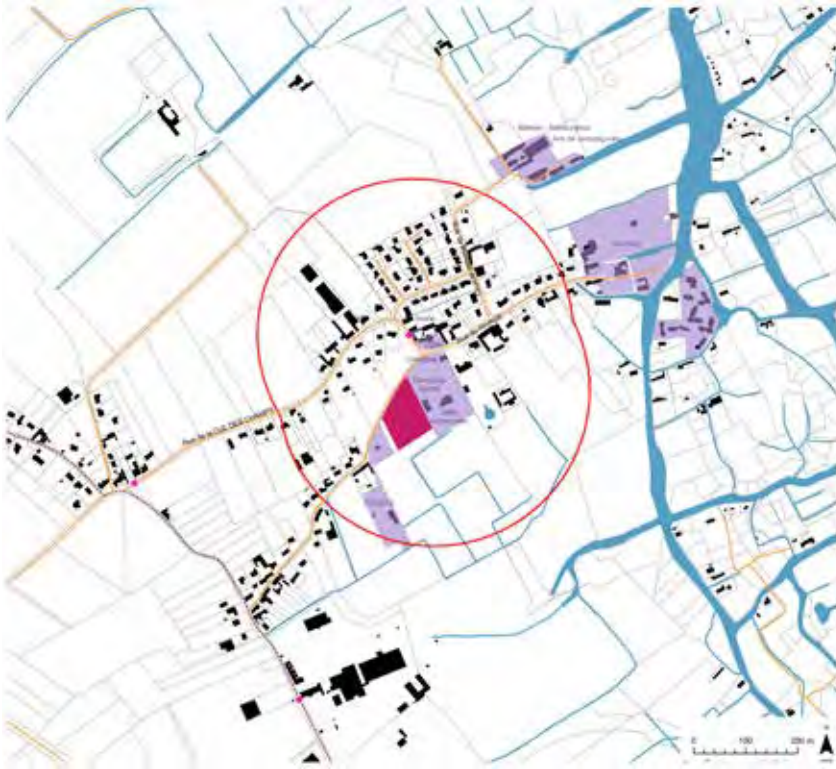
Parcelles nommées « LE PARADIS »

VUE SUR LA PARCELLE



SALPERWICK

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

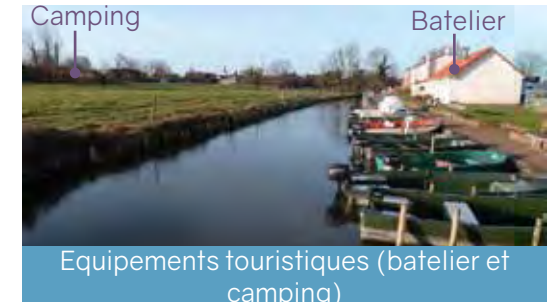
I.1. ACCÈS AU SITE :

- Le site est entièrement compris dans le rayon de 300 mètres autour de la centralité du village. Il est desservi au nord par la rue du Noir Cornet qui relie à Saint-Martin-lez-Tatinghem. Cette rue et le prolongement rue du Bogaert sont d'ailleurs le support d'un itinéraire de randonnée pédestre du GRP de l'Audomarois.
- La commune compte deux arrêts de bus scolaire dont un situé à moins de 300 m de la zone d'urbanisation future.

I.2. COMMERCES ET SERVICES :

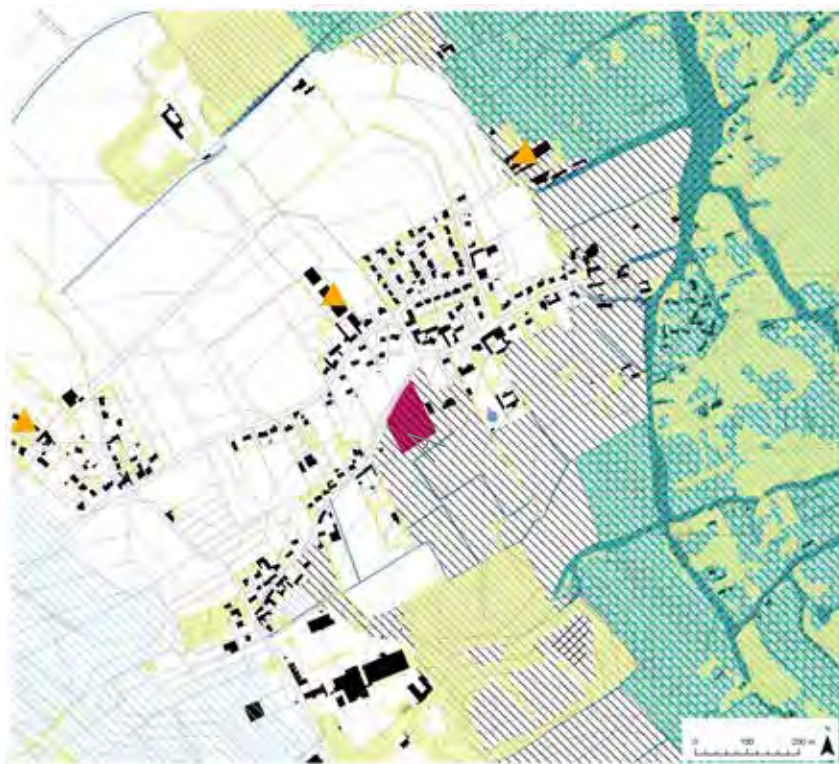
- La commune comprend deux zones d'équipements. L'une, située en plein cœur du village, jouxte le secteur d'aménagement et se compose notamment d'un city-stade, d'une salle communale et de la mairie.

La deuxième, localisée à l'est, reflète l'aspect plus touristique de la commune puisqu'elle comprend un batelier-restaurateur, un camping, une aire de camping-car située en bordure du marais naturel.



SALPERWICK

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- Le Grand Large à l'est concentre plusieurs affluents qui circulent au sein du Marais Audomarois. Des watergangs, aux tracés rectilignes, se retrouvent au sud du site.
- \\ Autour des éléments hydrographiques émergent des zones humides dont une identifiée par le SDAGE au niveau du secteur de développement. Toutefois, d'après les études menées dans le cadre du PLUi, le caractère humide de cette zone n'est pas avéré.
- /// Des enjeux d'inondation sont repérés aux abords des grands cours d'eau mais ne concernent pas le secteur d'aménagement.
- \\ Le site est en zone 1 de protection de captage avec une protection immédiate sur la parcelle voisine (cf. plan des servitudes).

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- La zone d'urbanisation future n'est pas directement concernée par des périmètres de protection environnementale. Néanmoins, à moins de 500m se situe la ZNIEFF de type 1 du Marais de Serques à Saint-Martin-au-Laërt repris également en coeur de biodiversité à confirmer.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- ▲ Plusieurs exploitations agricoles sont implantées dans la commune, mais aucune ne relève de l'installation classée.
- ▲ Des vues sur le Marais Audomarois au sud-est permettent d'apprécier le contexte paysager dans lequel le village s'insère.



SALPERWICK

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :



1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

Le site est implanté à proximité du noyau historique de Salperwick regroupant la mairie, des édifices culturels, du patrimoine domestique, industriel et agricole. Depuis la rue du Noir Cornet une perspective sur l'église participe à la mise en valeur de l'entrée du village.

La nature dispersée de l'ancienne trame bâtie de la commune est identifiable par la présence ponctuelle de divers bâtiments agricoles et domestiques patrimoniaux.

La zone de développement futur est située en continuité d'un ancien écart localisé au sud-ouest (le Millemotte) . Elle assure de ce fait une connexion avec le noyau historique.

Par ailleurs, le Château Saubruit, présent au nord, est protégé au titre des Monuments Historiques mais le périmètre de protection n'impacte pas le site.

1.2. FORMES URBAINES :

Les densités à proximité du site restent plutôt faibles avec des parcelles de :

1 756 m² en moyenne

2 720 m² en moyenne

Il faut regarder au nord du noyau historique pour trouver des densités similaires à celles demandées dans l'OAP :

3 661 m² en moyenne

4 344 m² en moyenne



SALPERWICK



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace vert à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Linéaire de haies ou alignement d'arbres à planter
- Entrée de ville à traiter
- Principe de desserte motorisée
- Principe de connexion douce
- Vues à préserver
- Principe de phasage



SALPERWICK

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Mettre en valeur et sécuriser l'entrée du village.
- Insérer le site dans le paysage du marais
- Assurer les perméabilités écologiques avec les espaces à fort enjeux environnemental à proximité (corridors biologiques)
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement

PROGRAMMATION :

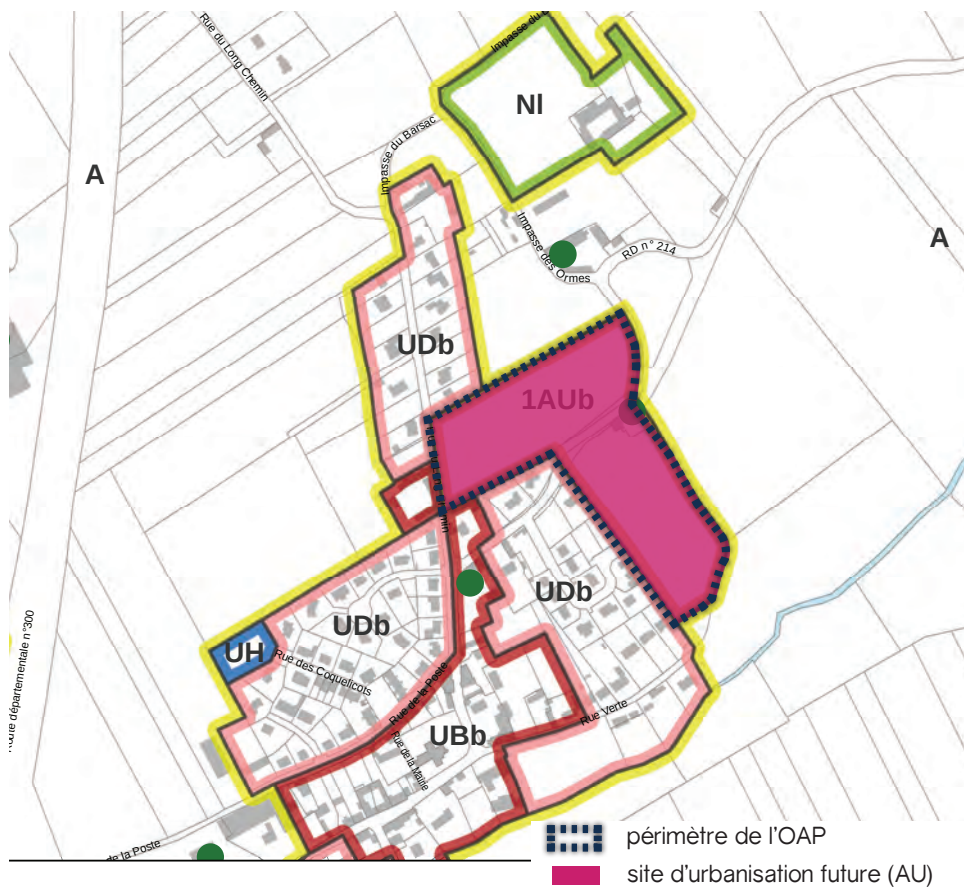
- Réalisation a minima de 13 logements.
- Densité minimale de 18 log. / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Traiter l'entrée de ville de manière à mettre en valeur la vue sur le centre du village. La circulation des piétons sera sécurisée grâce à des aménagements paysagers support de liaisons douces menant à l'école.
- Assurer la desserte depuis la rue Noir Cornet en réalisant une boucle avec entrée et sortie.
- Proposer une densité plus forte sur l'extrémité ouest par analogie aux bâtiments agricoles des fermes qui se trouvent à proximité.
- Connecter la zone d'habitation avec les équipements adjacents par la mise en place d'une liaison douce s'appuyant sur un espace vert traversant.
- Créer un espace vert paysager au sud-est permettant de conserver des perceptions sur le marais audomarois.
- Compléter l'insertion paysagère par un traitement des franges entre espace bâti et agricole par la plantation de haies-basses assurant le maintien de la vue.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

SERQUES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : AC 450 ; AC 449 ; AC 459 ; AC 460 ; ZB 42 (en partie).
La zone AU intègre la parcelle AC 150 déjà bâtie d'une ferme

SUPERFICIE : environ. 33 160 m² soit **3.3 ha**

VUE SUR LA PARCELLE



SERQUES

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ACCÈS AU SITE :

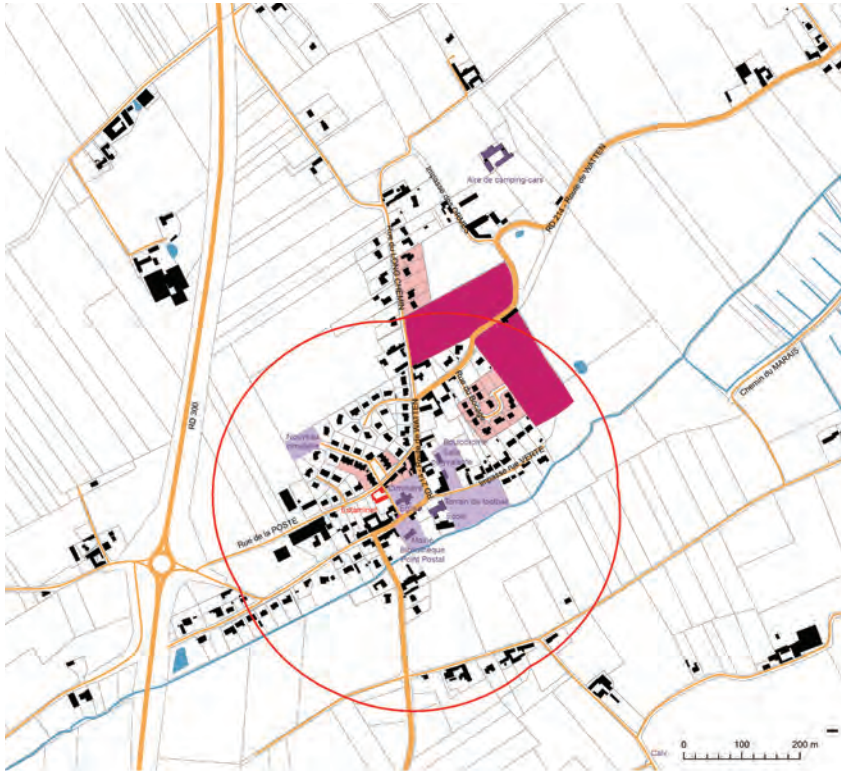
- Le site est localisé majoritairement dans un rayon de 300 mètres autour de la centralité du village. Il est coupé en deux parties par la RD 214, route départementale d'intérêt local (3ème catégorie) disposant d'un flux bien inférieur à 1000 véh. / jour (environ 5 % de poids-lourds).

En plus des accès par la départementale, la partie nord est desservie par la rue du long Chemin et à proximité par l'impasse des Ormes qui se poursuit en liaison douce. De la même manière, la partie sud peut aussi se connecter à la rue du Bocage dans le lotissement voisin et à l'impasse rue Verte.

- La commune est desservie au niveau de la Mairie par les transports scolaires dont l'arrêt de bus sert également de support à l'organisation du transport à la demande de l'agglomération.

1.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Le centre du village concentre plusieurs équipements publics tels que l'école, la mairie, la bibliothèque et des structures sportives.
- Un estaminet a récemment ouvert dans le centre, à proximité de l'église, faisant également épicerie complétant ainsi l'offre de services.



Entrée de ville par la D214



Partie nord- Accès depuis la rue du Long Chemin



Partie sud- Accès depuis la rue du Bocage



Partie sud- Accès depuis la rue Verte

SERQUES

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- Plusieurs mares sont repérées aux abords du site, dont une jouxtant la zone d'urbanisation future au sud. Ces dernières sont généralement bordées de saules têtards et sont le support d'une faune et d'une flore spécifique. La Liette passe également à moins de 100 m de l'extrémité sud et présente des prairies humides sur ses abords. Elles sont notamment identifiées au SDAGE en tant que zones à dominantes humides. Une partie de ce périmètre borde le sud de la parcelle en englobant la mare.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- La zone d'urbanisation future n'est pas directement concernée par des périmètres de protection environnementale. Néanmoins, à moins de 500 mètres se situe la ZNIEFF de type 1 du Marais de Serques à Saint-Martin-au Laert, reprise également en coeur de biodiversité avéré de zone humide de la Trame Verte et Bleue.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- Quelques exploitations agricoles en activité bordent le site, mais aucune ne relève de l'installation classée.

La partie sud est entourée de haies d'aulné qui concourent à l'ambiance bocagère du marais. Les éléments de végétation présents sur cette prairie sont complétés par une strate arbustive constituée d'arbres de haut-jet et d'arbres fruitiers.



SERQUES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



Rue Long Chemin - Patrimoine Agricole

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- Le site est implanté à proximité du noyau historique du centre du village, organisé autour de l'église et des bâtiments communaux, dans lequel se concentre une diversité de patrimoines (civil, commercial, domestique, culturel).
- Différentes fermes ponctuent le territoire communal, dont quelques unes en briques rouges jouxtent le site.

La partie sud du site est également bordée par un ancien chemin dont on retrouve la trace sous le nom de rue du maire sur les cartes de 1810 et visible sur les vues aériennes jusque dans les années 1970. Il correspond à l'actuelle impasse rue verte qui se prolongeait jusque la route de Watten.

I.2. FORMES URBAINES :

La partie nord du site est bordée de maisons individuelles avec une densité plutôt faible alors que la partie sud jouxte un lotissement relevant de densité similaire à celle demandée dans l'OAP :

1 Au nord : 1 049 m² en moyenne

2 Au sud : 497 m² en moyenne

Des densités plus importantes se retrouvent dans le centre du village :

3 Bâti récent : 188 m² en moyenne

4 Bâti ancien : 265 m² en moyenne



Impasse des Ormes - Patrimoine Agricole

SERQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation d'habitat de type béguinage relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Ancienne ferme à préserver et à intégrer à l'aménagement
- Espace bocager à préserver
- Espace vert à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Haie à préserver
- Linéaire de haie à créer
- Mare à préserver
- Entrée de ville à traiter
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion douce
- Principe de phasage

SERQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Mettre en valeur et sécuriser l'entrée du village.
- Préserver les éléments paysagers caractéristiques du Marais Audomarois (bâti patrimonial, mare, haies, saules têtards...).
- Assurer la préservation des espaces à fort enjeu écologique (Liette)
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement

PROGRAMMATION :

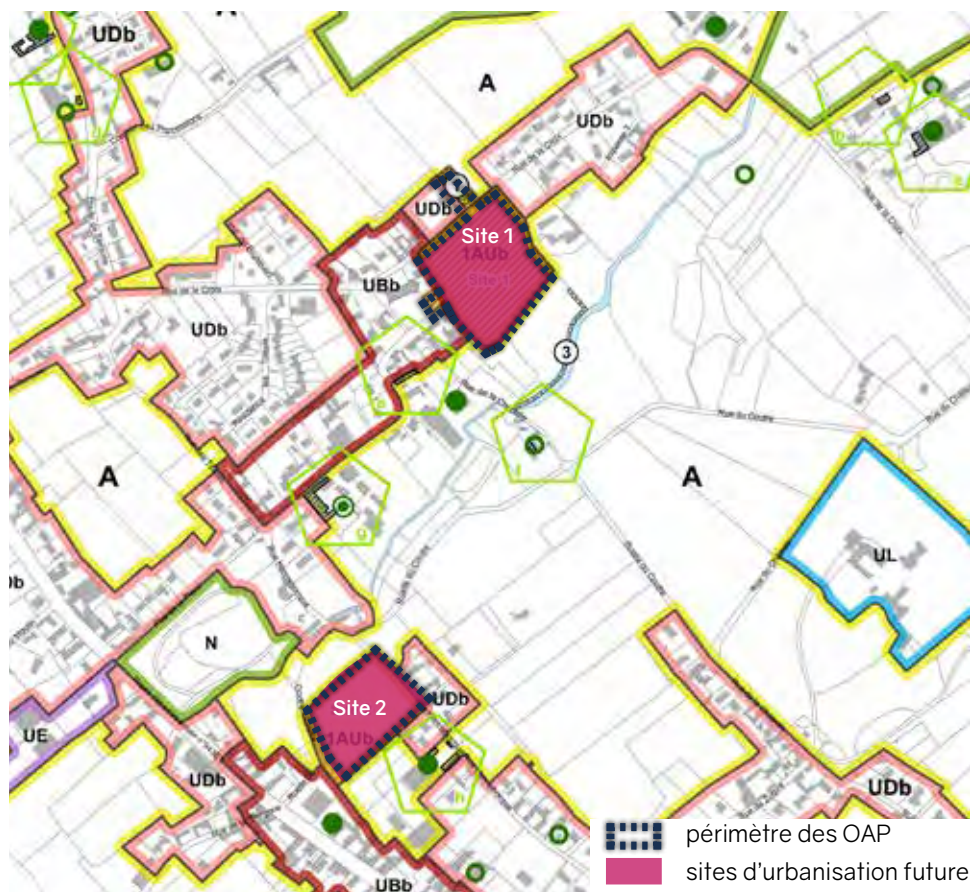
- Réalisation a minima de 65 logements dont un minimum de 10 logements en locatif social de type béguinage. Ainsi, au moins 15% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 18 logements/ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Traiter l'entrée de ville et les futures intersections pour sécuriser les accès, garantir le ralentissement des véhicules tout en y réalisant des aménagements paysagers.
- Border les voies circulées par de trottoirs aux normes d'accessibilité. La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le département.
- Valoriser l'ancien chemin de la frange sud-est en aménageant une liaison douce depuis la RD qui pénétrera l'intérieur du site et se connectera à l'impasse rue Verte. Elle se poursuivra sur la frange nord du site et se connectera à l'espace vert le long de la route de Watten.
- Connecter les différentes parties du site en créant un aménagement paysager transversal nord-sud le long des voies piétonnes et motorisées
- Proposer une densité plus forte au sud du site avec un habitat de type béguinage à réaliser.
- Préserver la ferme située en bordure de la départementale en veillant à son intégration dans l'aménagement de la zone d'urbanisation.
- Conserver l'espace bocager humide au sud s'accompagnant du maintien de la mare qui pourra servir de support d'animation pédagogique.
- Préserver les haies existantes de la partie sud sur les limites ouest et est et créer un linéaire continu en bordure sud du béguinage.
- Les aménagements paysagers prévus sur les sites devront contribuer à la gestion des eaux.
- L'urbanisation démarrera par le secteur sud et / ou au secteur nord par la rue du Long Chemin.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

TILQUES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DES SITES

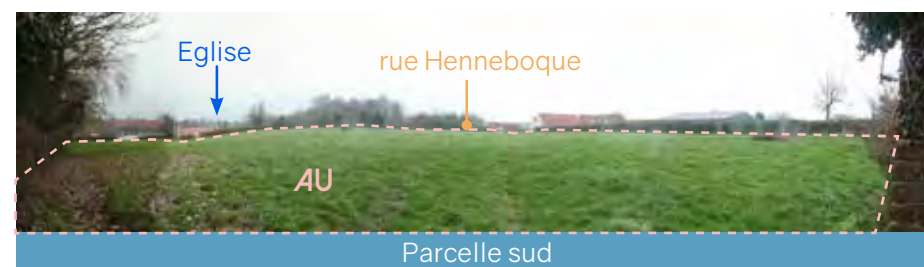
CADASTRE : Site 1 : AC 319 (en partie) - AC 176 (en partie) - AC 177 (en partie) - AC 178 - ZD 181

Site 2 (Zone AU) : AH 48

SUPERFICIE : Site 1 : env. 21 500 m² soit 2.1 ha ; Site 2: 12 027 m² soit 1,2 ha

Parcelles nommées « L'EGLISE » pour le site 1 et « LE VILLAGE » pour le site 2

VUE SUR LA PARCELLE



TILQUES

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Les deux sites sont desservis par des routes communales: les rues de la croix et de l'église pour le site au nord et la rue Henneboque pour le site au sud. Ce deuxième site est également accessible depuis la RD par le sentier de la Becque qui relève davantage du sentier de randonnée que de la voirie circulée. Plusieurs itinéraires de randonnées sont d'ailleurs repérés aux abords des deux sites.

- Chaque site dispose d'un arrêt de bus scolaire à moins de 300 m servant de support également à l'organisation du transport à la demande.

Peut également être signalée la présence d'une aire de covoiturage au nord de la commune autour du giratoire des RD 943 et RD 300 vers Calais et Dunkerque, accessible à moins de 15 minutes à pied (moins d'un kilomètre) depuis chaque site.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

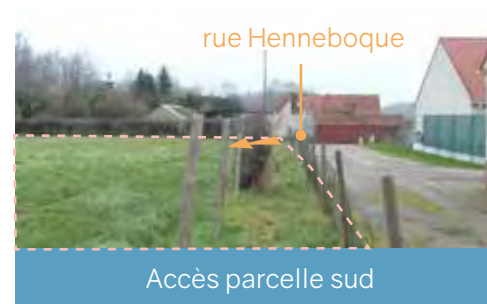
- Les deux zones d'urbanisation future se situent dans deux centralités différentes,
- l'une au nord au plus proche des équipements publics, notamment l'école et les terrains de sport, l'autre plus au sud à proximité des commerces de la RD 943 (boulangerie, boucherie, etc.).



Accès parcelle nord depuis la rue de l'église



Accès piéton parcelle nord depuis la rue de la croix



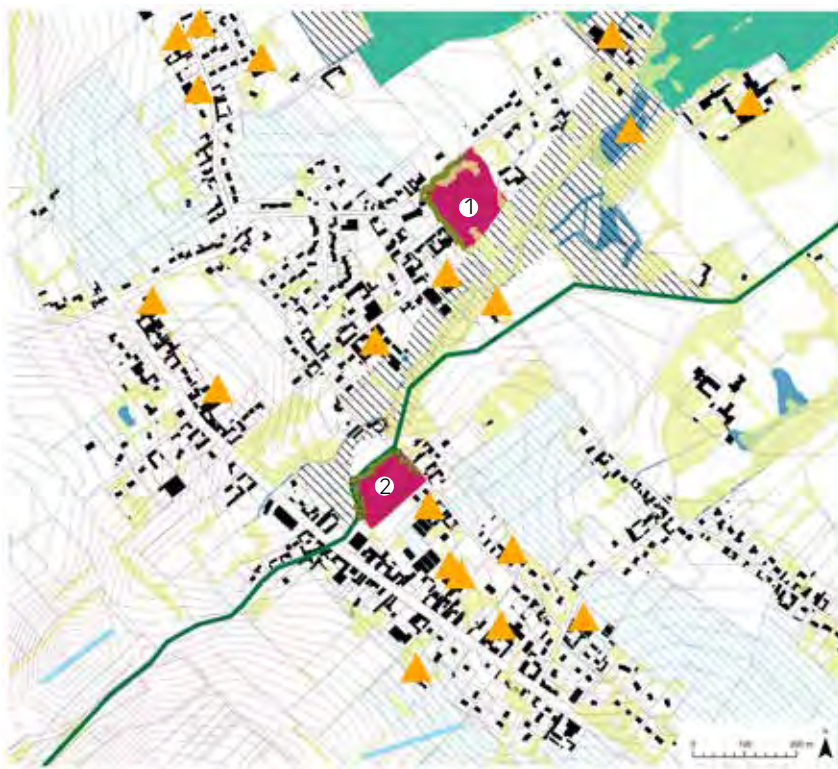
Accès parcelle sud



Liaison piétonne à la RD 943

TILQUES

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

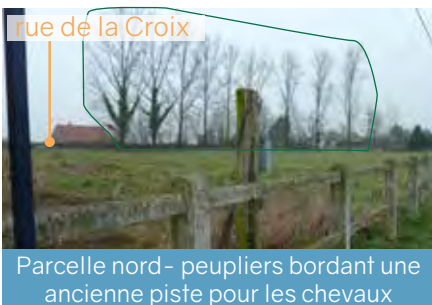
- Les deux sites sont localisés à moins de 100 mètres de la rivière du Moulin. Des zones humides sont repérées au SDAGE aux abords des sites :
 - au nord, un triangle depuis la pointe est du site est concerné par cet enjeu,
 - alors qu'au sud la délimitation de la zone humide se stoppe au niveau de la haie située sur la frange ouest et n'impacte pas l'intérieur de la zone AU.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Cette haie sur la frange ouest du site sud est d'ailleurs support d'un corridor bocager à restaurer de la Trame Verte et Bleue (TVB). Elle possède deux strates (arborée et arbustive).
- La parcelle nord, quant à elle, est située non loin d'un cœur de biodiversité avéré de zone humide de la TVB correspondant au périmètre de la ZNIEFF de type 1 du Marais de Serques à Saint-Martin-au-Laërt. Un réseau de haies borde également ce site sur la frange nord-ouest. À l'intérieur, des peupliers marquent la présence d'une ancienne piste d'entraînement pour les chevaux.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- ▲ Plusieurs exploitations agricoles sont implantées à proximité des deux sites, mais aucune ne relève de l'installation classée.



TILQUES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



LÉGENDE COMMENTÉE :

- I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :**
- Le site nord se situe en accroche d'un des noyaux historique de Tilques autour de la mairie et des édifices culturels. Un patrimoine domestique est donc repéré aux abords de ce secteur.
 - Le site sud se retrouve, quant à lui, entre deux axes de communication anciens et s'avère plutôt entouré d'un patrimoine agricole majoritairement en briques. Il conserve aussi un lien avec le noyau historique central grâce à une vue remarquable sur l'église.
 -
 -

I.2. FORMES URBAINES :

Le site sud est présent dans un secteur où le bâti relève notamment de l'exploitation agricole, il est donc difficile d'identifier une densité uniquement à vocation d'habitat, de même sur la route départementale sur laquelle une mixité d'usages est développée (agricole, commerce, habitat). Quelques secteurs d'habitations anciennes sur la rue de la croix et ses abords permettent une première approche :

- 1 Parcelles de 804 m² en moyenne
- 2 Parcelles de 699 m² en moyenne

Le développement pavillonnaire récent relève d'une densité relativement faible :

- 3 Parcelles de 746 m² en moyenne
- 4 Parcelles de 1021 m² en moyenne

Des densités plus importantes sont cependant proposées sur le village :

- 5 Partie 1 : 479 m² / Partie 2 : 849 m² / Partie 3 : 516 m² / Moyenne totale : 606 m²
- 6 314 m² en moyenne

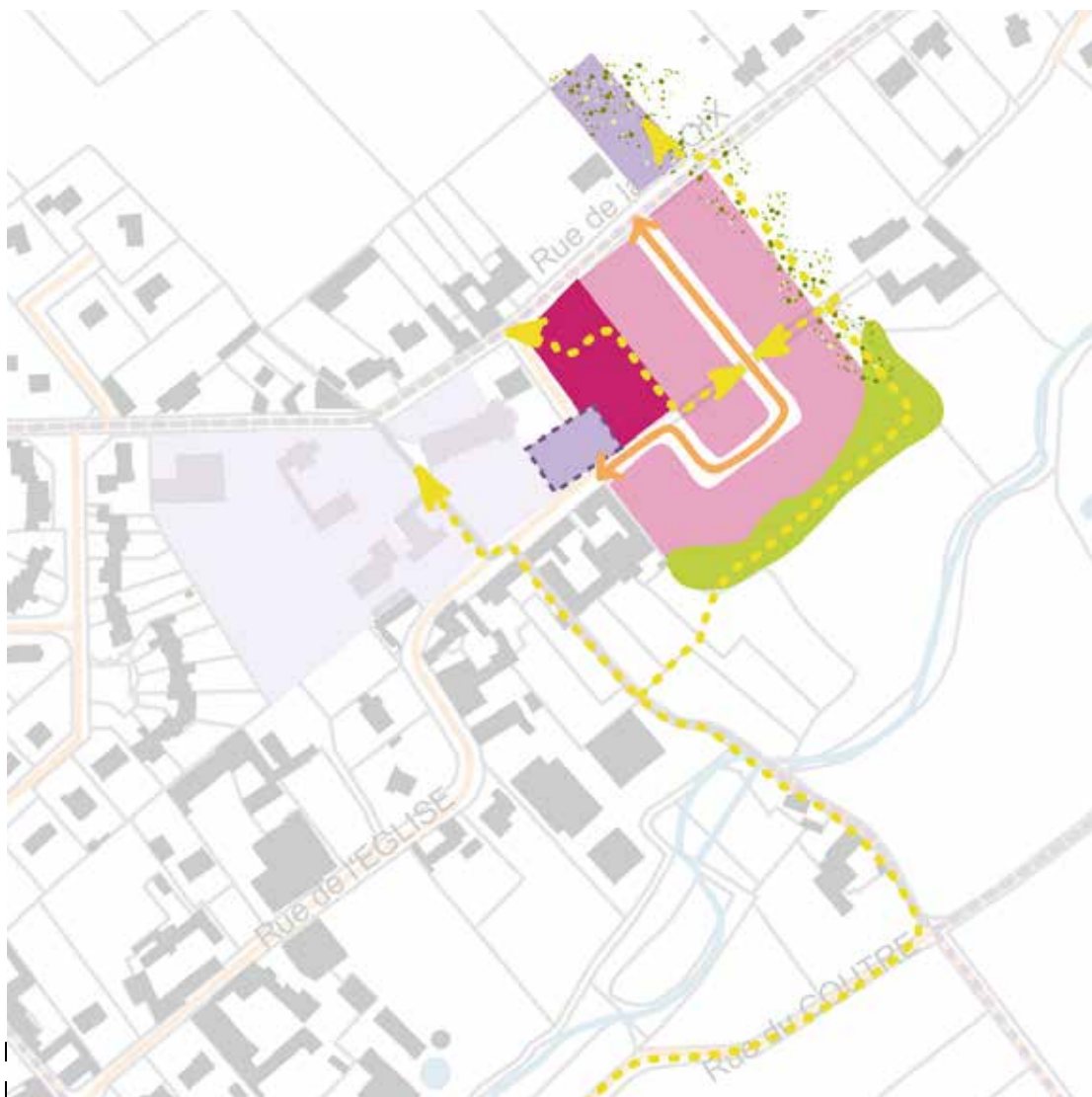


TILQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHEMA DE PRINCIPE_SITE 1 :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace public de type parking à aménager
- Espace public de type placette à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Végétation existante à préserver
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion douce

TILQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE I :

- Conforter la centralité autour de l'église.
- Assurer la préservation des zones naturelles humides tout en maintenant et confortant la perméabilité écologique (corridors biologiques).
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Développer le lien entre les centralités du village.

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 29 logements dont un minimum de 5 logements en locatif social. Ainsi, environ 15 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 18 log. / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

SITE I :

- Proposer un front bâti plus dense en entrée de ville permettant de créer un enclos autour de l'église.
- Traiter l'espace public à l'arrière du presbytère en amorce de cet frange plus dense pour retrouver une place de village.
- Préserver la végétation existante en accroche de la zone humide aux abords de la rivière du Moulin et poursuivre le traitement paysager et écologique sur la frange est.
- Cet espace paysager sera support de liaisons douces rejoignant un parking végétalisé. Une autre liaison douce traversera le site d'est en ouest, connectant l'espace paysager et une ancienne entrée marquée par deux pilastres en briques
- Les aménagements paysagers et la végétation existante à l'est et au sud du site devront contribuer à la gestion des eaux de ruissellement.

- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

ENTRE LES SITES :

- Valoriser les liaisons douces existantes entre les deux sites, connectant la centralité commerciale et la centralité de services.

TILQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE_SITE 2 :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Haie existante à préserver
- Principe de desserte motorisée avec retournement
- Principe de connexion douce
- A Vue à préserver

TILQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Favoriser l'intégration avec le bâti agricole patrimonial situé à proximité.
- Assurer les perméabilités écologiques avec les espaces bocagers présents au sud.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Développer le lien entre les centralités du village.

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 19 logements
- Densité minimale de 18 log. / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

SITE 2 :

- Préserver les haies et arbres existants pour maintenir le corridor écologique et gérer le ruissellement des eaux.
- Prévoir un accès motorisé en impasse avec un espace de retournement, qui se prolongera en liaison douce pour rejoindre le sentier de la Becque.
- L'implantation du bâti permettra de préserver la vue au nord sur l'église et cherchera une forme traditionnelle présente aux abords (pignon sur rue ou ferme à cour carrée).
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

ENTRE LES SITES :

- Valoriser les liaisons douces existantes entre les deux sites, connectant la centralité commerciale et la centralité de services.

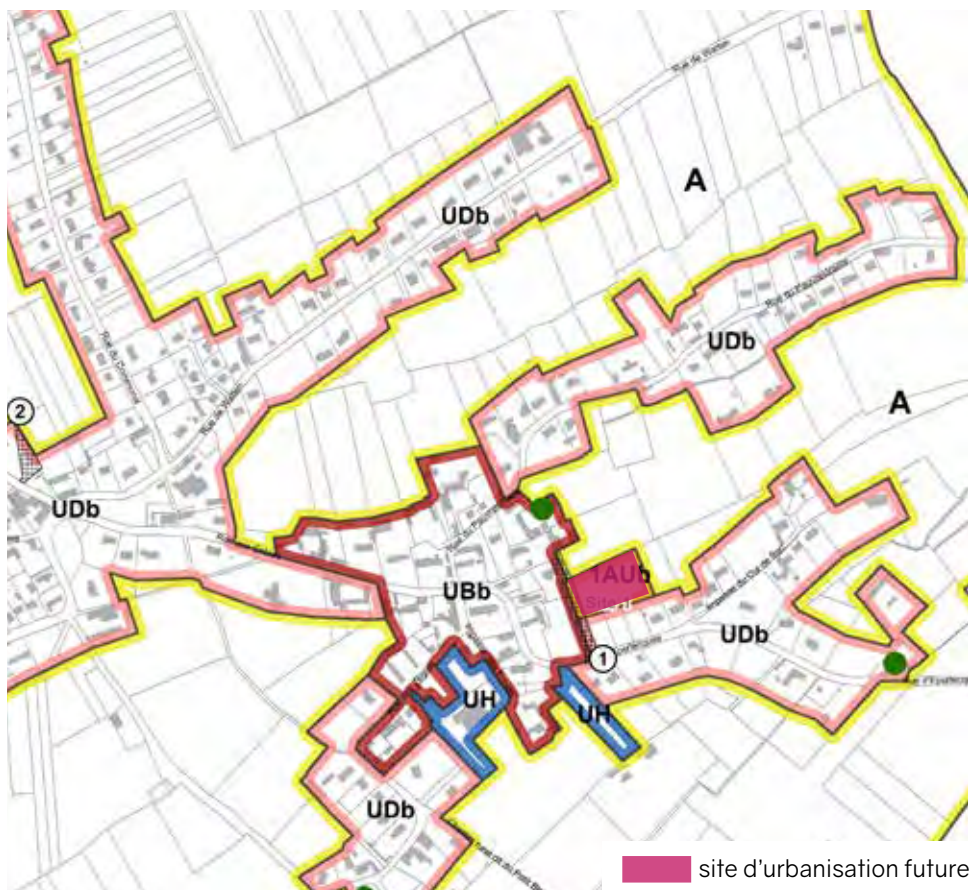


PLATEAUX ET COLLINES



BAYENGHEM-LÈS-ÉPERLECQUES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : AD 61 (en partie)

SUPERFICIE : environ 4660 m², soit 0,46 ha

VUE SUR LA PARCELLE



Vue depuis la rue d'Eperlecques

BAYENGHEM-LÈS-ÉPERLECQUES

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

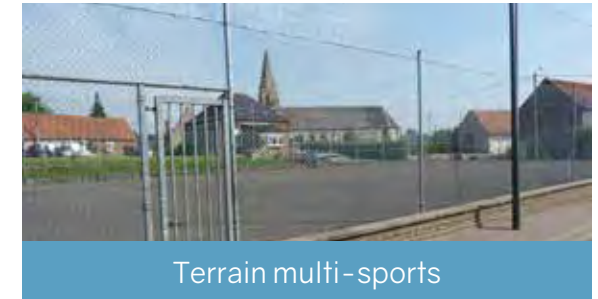
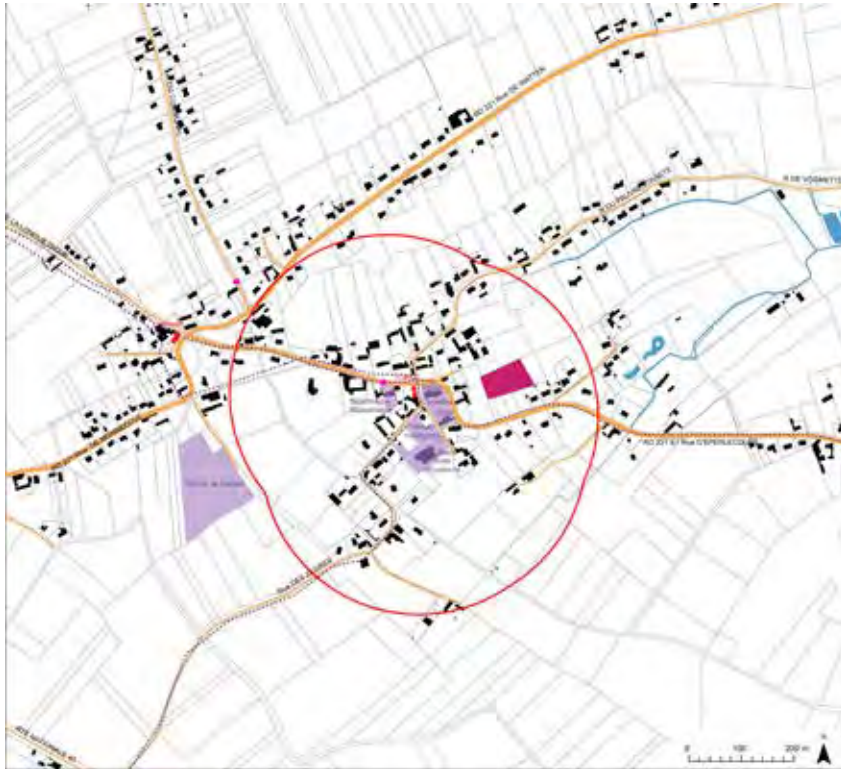
LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ACCÈS AU SITE :

-  Le site est localisé au coeur de la centralité du village (rayon de 300 mètres).
-  Il est desservi au sud par la rue d'Eperlecques (RD 221) qui est également support d'un itinéraire cyclotouristique, les 3 Cayelles, et d'un sentier de randonnée, le GR 128.
-  Une liaison douce non matérialisée longe l'école au sud et permet de connecter le site d'urbanisation future au centre administratif du village (mairie, école...).
-  Un arrêt de bus est présent à moins de 300 mètres et assure l'accès en transports scolaires et en transports à la demande dans le centre de la commune.

1.2. COMMERCE ET SERVICES :

-  Les équipements publics, sauf les terrains sportifs, se regroupent autour de la mairie et se composent notamment d'une bibliothèque, d'une école, d'une salle polyvalente...
-  En termes de commerces, un café est présent en coeur de village et jouxte les équipements publics.





BAYENGHEM-LÈS-ÉPERLECQUES

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

— Deux cours d'eau s'écoulent à l'est de la parcelle et rejoignent la Liette au niveau d'Eperlecques. Ils s'accompagnent d'une zone humide identifiée au SDAGE.

— Par ailleurs, le site est localisé en contrebas d'un relief et présente un dénivelé plutôt marqué vers l'est ce qui peut engendrer un enjeu de ruissellement de l'eau.

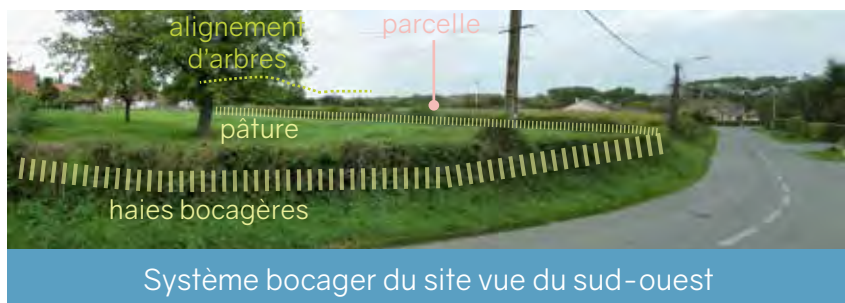
1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

■ A l'est, les éléments hydrographiques sont identifiés dans la Trame Verte et Bleue en corridor de zone humide à maintenir.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

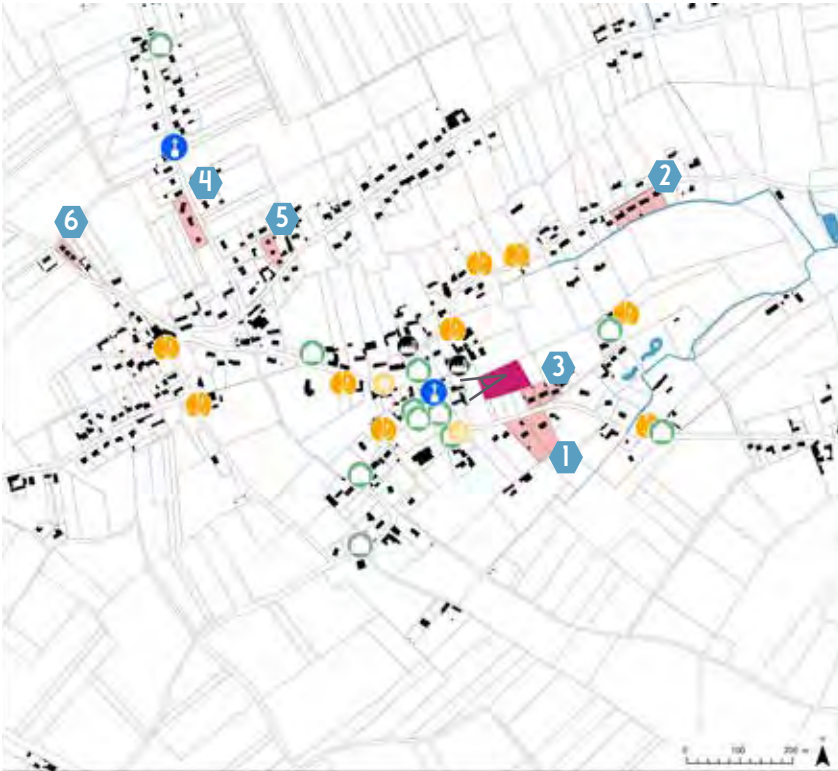
▲ Quatre exploitations agricoles sont repérées dans la commune dont une relevant de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) située à plus de 500m à vol d'oiseau du site.

■ En termes de paysage, le village de Bayenghem-lès-Eperlecques a conservé une grande partie de sa trame bocagère (haies, pâtures, vergers...) ce qui lui confère un caractère rural remarquable. La zone d'urbanisation future est située à proximité de pâtures intégrées dans la ceinture bocagère comprenant une haie d'aubépines à l'ouest et une haie multistrata avec la présence d'arbres au nord.



BAYENGHEM-LÈS-ÉPERLECQUES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

-  Le site est implanté à proximité du noyau historique du village, organisé autour de l'église et des bâtiments communaux et dans lequel se trouve un patrimoine domestique. Le centre-bourg est d'ailleurs visible depuis la zone d'urbanisation future
-  Un séchoir à houblon, identifié en tant que patrimoine industriel, jouxte le site au nord-ouest.
-  Différentes fermes ponctuent le territoire communal dont la dispersion traduit d'anciens écarts ou bâtiments isolés. Elles correspondent soit à des censes ou à des fermettes construites en briques ou en bois et torchis.
-  Un ancien site castral, présent à l'ouest, est inscrit au titre des Monuments Historiques mais son périmètre de protection ne concerne pas la zone d'urbanisation future.

1.2. FORMES URBAINES :

Le site est bordé de maisons individuelles de densités faibles dont les parcelles moyennes font :

1 2705 m²

2 1075 m²

3 853 m²

Des densités plus importantes se retrouvent au nord du village :

4 713 m²

5 463 m²

6 366 m²

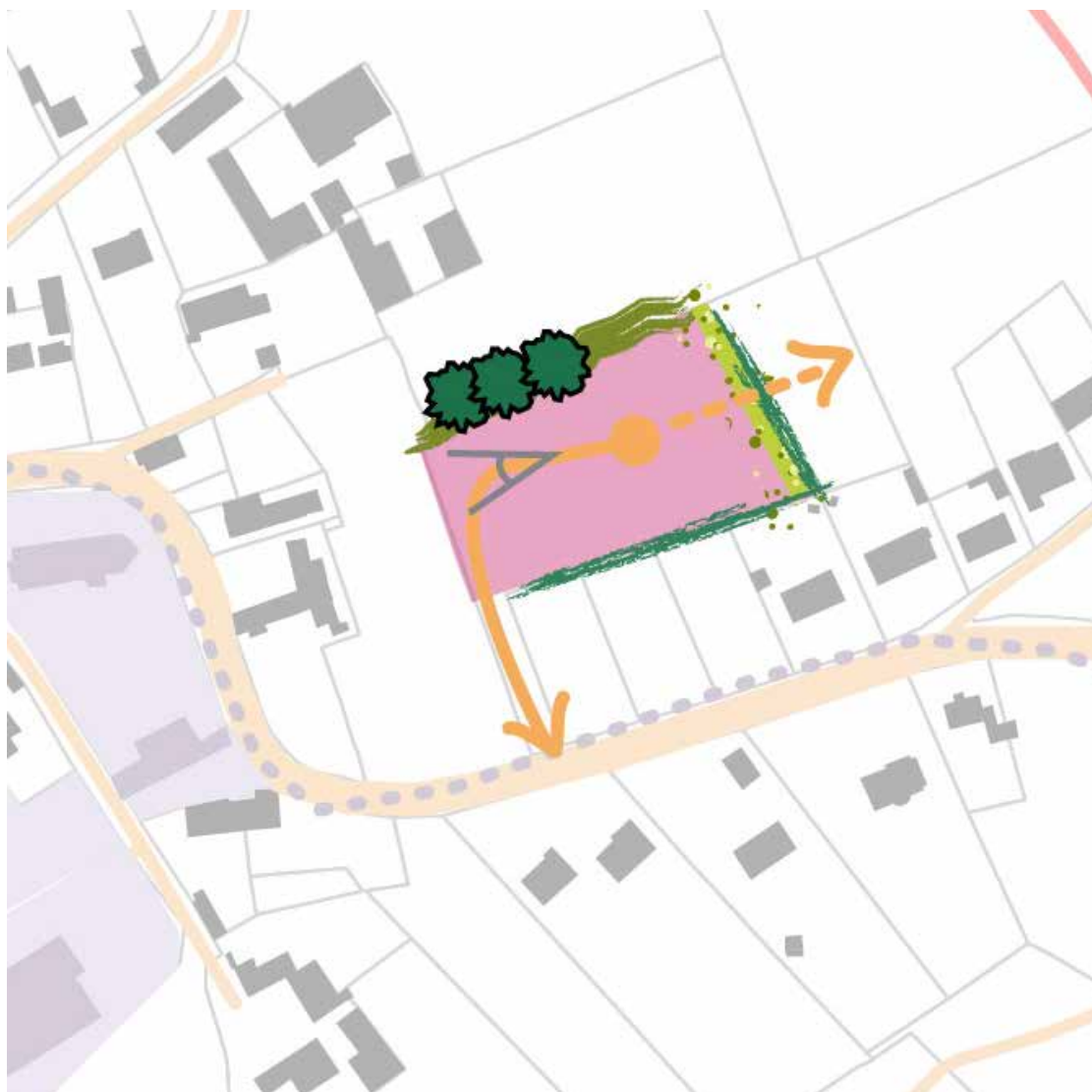


BAYENGHEM-LÈS-ÉPERLECQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPLE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Haie multistrata à planter
- Espace vert paysager à aménager
- Haie existante avec arbres à préserver
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- A Vue à préserver



LES PRINCIPAUX ENJEUX:

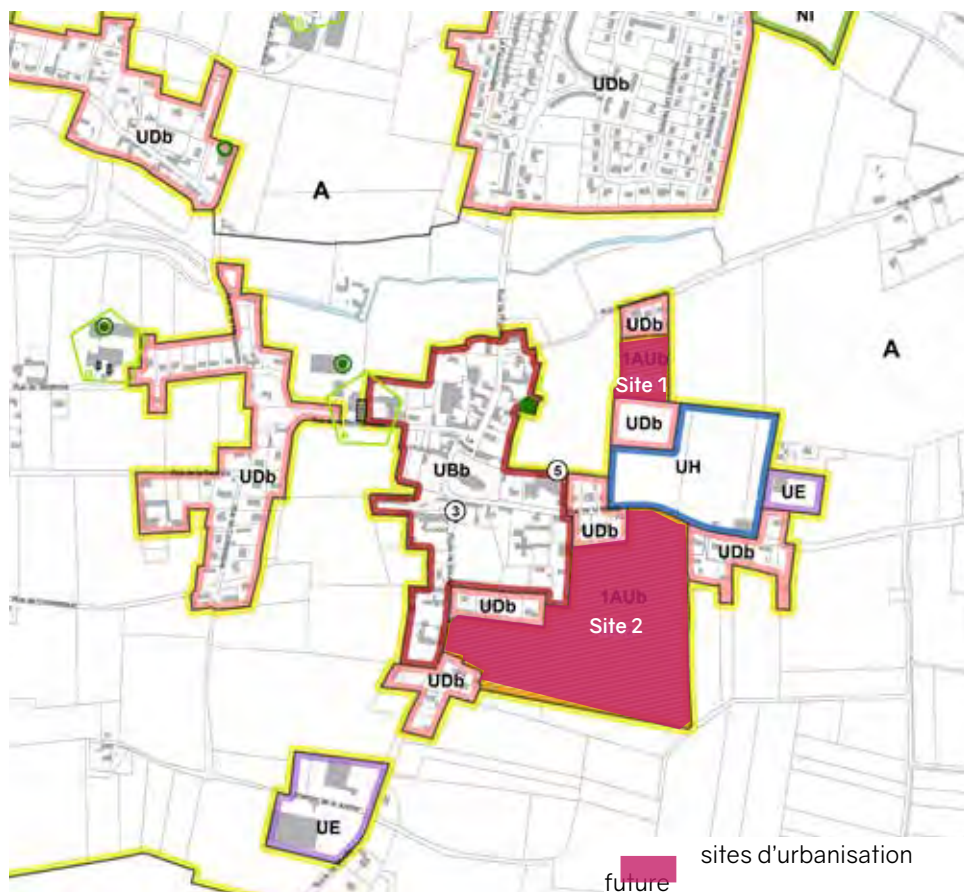
- Insérer le site dans la ceinture bocagère du village pour garder ses caractéristiques rurales
- Assurer une connexion sécurisée avec la zone d'équipements situé à proximité
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement

- Réalisation a minima de 8 logements
- Densité minimale de 18 logements / ha

- Assurer la desserte depuis la rue d'Eperlecques en prévoyant un espace de retournement et une connexion future vers l'est. La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le département.
- Préserver une vue sur le centre-bourg et l'église par le positionnement de la voie d'accès motorisée et l'implantation judicieuse du bâti.
- Conserver les haies bocagères autour de la parcelle et créer de nouvelles haies multistrates ce qui favorisera l'intégration du site à son environnement tout en répondant aux enjeux de perméabilité écologique.
- Adapter la gestion des eaux de pluie au dénivelé en accompagnant les voiries par des noues passagères et en créant sur la limite est un espace vert paysager.

ÉPERLECQUES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DES SITES

SITE 1 : AA 43 (en partie)
SUPERFICIE : 6 660 m² soit **0.6 ha**

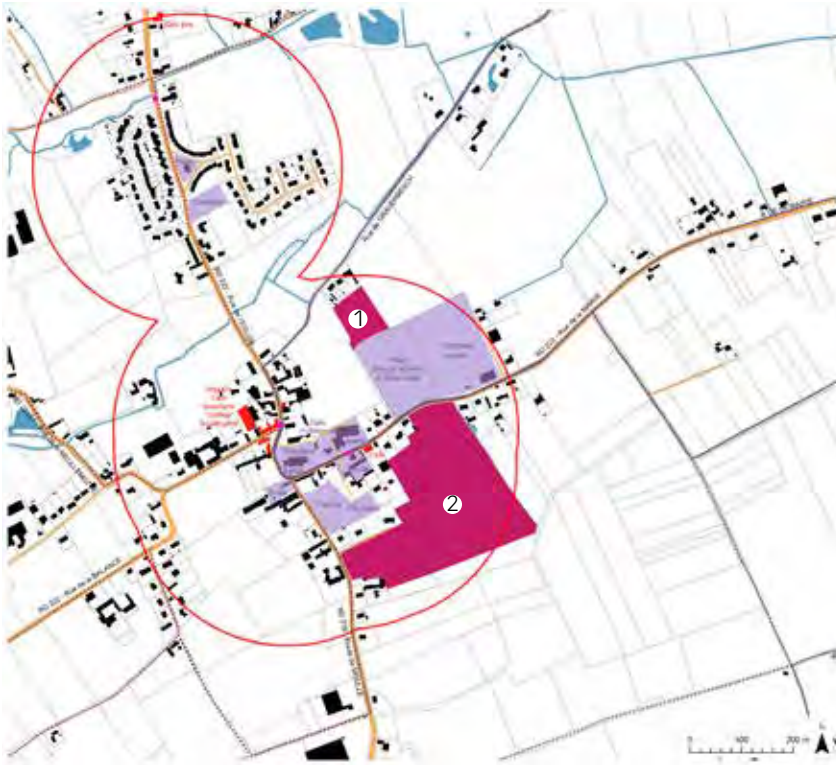
SITE 2 : AA 46-47a-127-128-129-130-131(en partie)-133-134 ; ZK 102 (en partie)
SUPERFICIE : environ 65 900 m², soit **6.6 ha**

VUE SUR LA PARCELLE



ÉPERLECQUES

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ACCÈS AU SITE :

- Les deux sites sont localisés entièrement dans le rayon de 300 mètres autour de la centralité du village.
- La desserte du site 1 se fera au sud par la future voie passant à l'ouest du groupe scolaire et du béguinage et reliant à la RD 222. Cette route départementale permet aussi, avec la RD 219, d'assurer l'accès au site 2.
- Les deux départementales sont également le support d'itinéraires de randonnées pédestres et cyclotouristiques qui quadrillent la commune. Des liaisons douces sont repérées dans le centre du village et offrent une connexion avec les différents équipements alentours.
- Deux arrêts de bus sont situés à moins de 400m à vol d'oiseau des sites.

1.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Le centre du village s'organise en deux pôles bien distincts.
- Le premier regroupe différents équipements disposés le long de la RD 222 comprenant des écoles, la mairie, des structures sportives...
- Le deuxième, situé au nord, concentre les commerces de proximité autour du carrefour entre la RD 219 et la RD 222 avec une boulangerie, un café, des artisans ...



Accès au site 2 depuis la Rue de la Mairie (RD 219)



Accès au site 1 depuis la Route de Mouille (RD 119)



Passage de la liaison douce située derrière le Parking des cerisiers



Complexe sportif situé à proximité des sites

ÉPERLECQUES

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- Les sites sont localisés dans la Vallée de la Liette où la rivière s'écoule depuis l'ouest vers les contrebas des Monts d'Eperlecques pour se jeter dans le marais. La Liette et quelques affluents sont repérés à proximité du site 1.
- Un enjeu de zone humide, identifiées au SDAGE, est présent au niveau de ces espaces mais ne concerne pas directement les sites.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Au nord, un corridor de zone humide à maintenir de la Trame Verte et Bleue est repéré en contrebas des Monts d'Eperlecques aux abords de la Liette et de son affluent.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

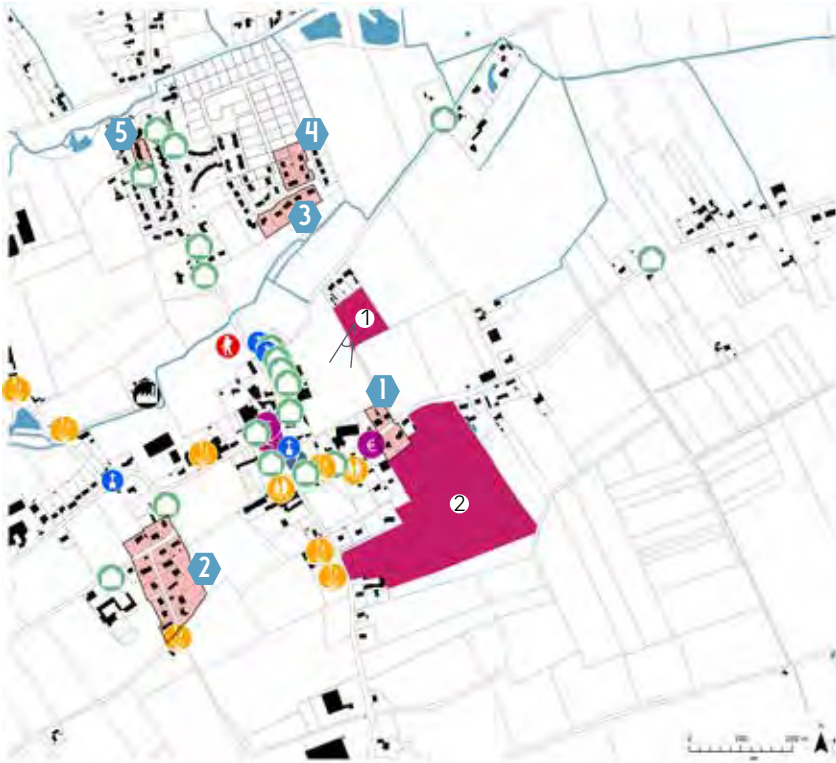
- Deux exploitations agricoles sont implantées à l'ouest dont une relevant de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) située à plus de 400m des sites.

- En termes paysager, le centre du village a conservé son caractère rural notamment par la présence encore notable de la ceinture bocagère qu'il est important de maintenir. Les éléments bocagers se retrouvent au sein des sites sous formes de haies basses, d'arbres, de vergers...
- Le site 2 possède une vue sur le Mont d'Houlle, élément topographique remarquable dans le paysage.



ÉPERLECQUES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- La commune d'Eperlecques s'est développée en plusieurs noyaux dont le bourg-centre organisé en carrefour à hauteur de l'église. Il s'y concentre un patrimoine bâti diversifié (artisanal, religieux, domestique, agricole...).
- Le site 1 est localisé à proximité d'édifices relevant du patrimoine domestique mélangeant briques et craie et offre une vue sur le centre-bourg notamment l'église.
- De nombreuses fermes sont disposées le long des voies principales. Elles témoignent du passé agricole de la commune et de l'utilisation intensive du terroir éperlecquois. Quelques unes se retrouvent au sud-ouest du site 2.

I.2. FORMES URBAINES :

La densité du bâti à proximité des sites reste relativement faible avec des parcelles moyennes de:

1 1098 m²

2 1 232 m²

Il faut franchir la Liette au nord pour trouver des densités plus importantes

3 1 093 m²

4 581 m²

5 273 m²



Ferme route de Moulle



Ferme rue de la mairie



Pavillons rue de la mairie



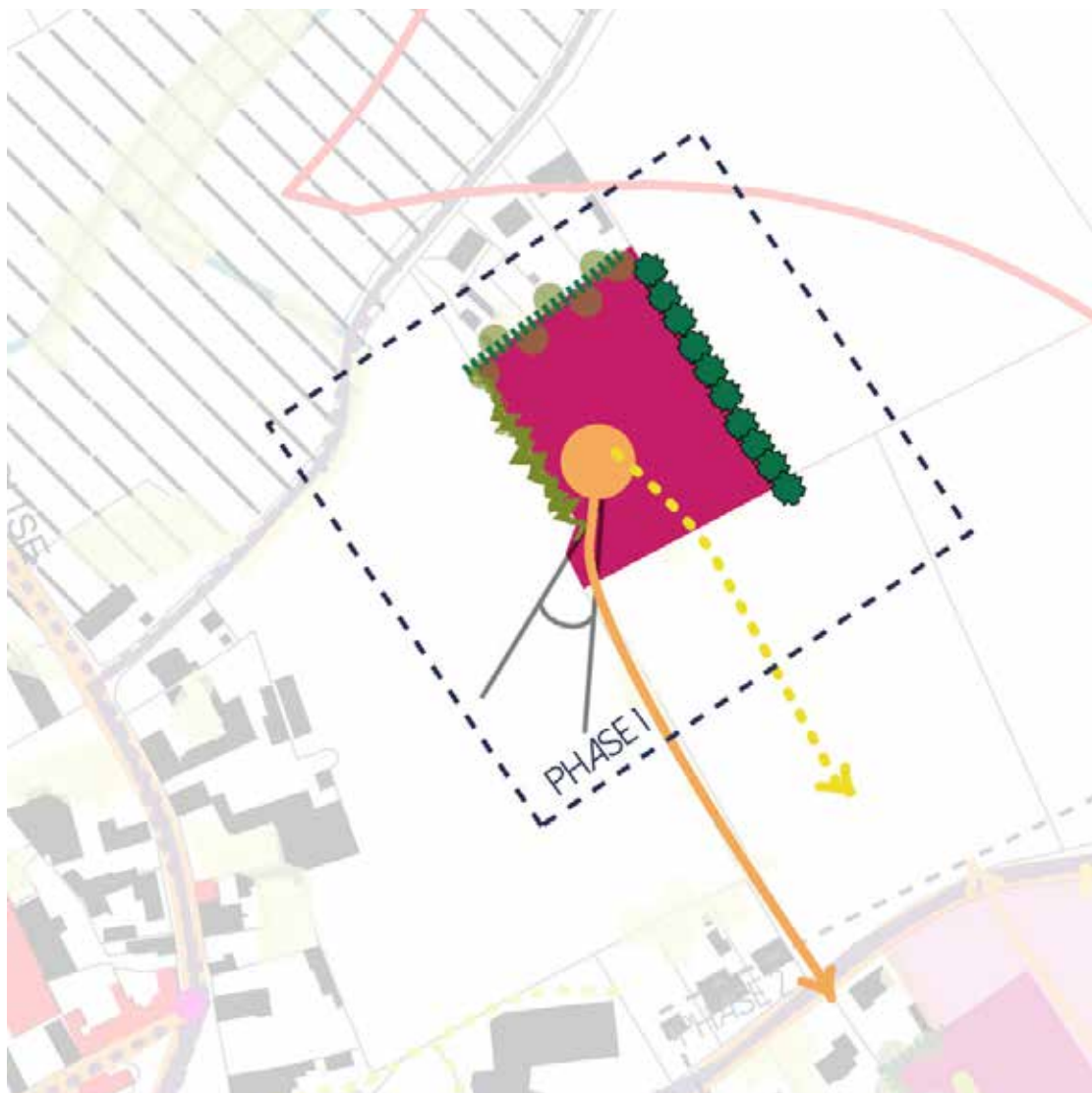
Habitat rue de Gravermesch au nord du site 1

ÉPERLECQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 1 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

-  Vocation principale d'habitat relevant d'une densité forte
-  Traitement des franges pavillonnaires à prévoir
-  Haie existante à préserver
-  Alignement d'arbres à conserver
-  Principe de desserte principale motorisée
-  Principe de connexions douces
-  Vue à préserver

ÉPERLECQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE I :

- Conforter la centralité autour de l'église et assurer une connexion avec les équipements présents à proximité.
- Insérer le site au sein de la trame bocagère du village permettant notamment d'assurer la perméabilité écologique (corridors biologiques).

SITE I - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 13 logements dont un minimum de 4 logements en locatif social. Ainsi, au moins 30% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 22 logements / ha

SITE I - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Assurer la desserte viaire depuis la RD 219 et aménager un espace de retournement. La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le département.
- Créer une connexion piétonne avec les équipements prévus au sud (béguinage et école)
- Conserver un réseau bocager autour du site en maintenant les haies et l'alignement d'arbres existants mais également en traitant les vis à vis avec les habitations au nord. L'alignement d'arbres permettra également de garantir une transition entre les espaces urbains et agricoles.
- Préserver une vue sur l'église depuis l'espace de retournement.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

ÉPERLECQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 2 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace public à créer
- Haie multistrata à planter
- Espace de respiration verte à préserver
- Espace de verger à planter
- Traitement des franges pavillonnaires à créer
- Haie existante avec arbres à conserver
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Principe de connexions douces
- Vue à préserver
- Principe de phasage

ÉPERLECQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 2:

- Conforter la centralité autour de l'église.
- Préserver le caractère rural de la commune et insérer le site au sein de la ceinture bocagère du village.
- Assurer la perméabilité écologique (corridors biologiques) entre le site et son environnement en s'appuyant sur le réseau bocager existant.

SITE 2 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 145 logements dont un minimum de 43 logements en locatif social. Ainsi, au moins 30% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.

SITE 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Assurer la desserte viaire depuis les RD 119 et RD 219. La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le département. Des connexions futures vers l'est devront être préservées.
- Aménager un espace de respiration paysagère en bordure du site pour gérer la transition entre les espaces bâtis et agricoles et conserver les caractéristiques rurales du centre-bourg. Ces espaces s'appuieront sur le réseau de haies existantes et plantées. Un verger sera créé sur la partie ouest en rappel de l'ancien verger présent sur le site.
- Permettre une circulation piétonne au sein de l'espace de respiration qui se connectera au chemin agricole au sud-est du site pour rejoindre les itinéraires de randonnées existants. Ces liaisons douces se poursuivront à l'intérieur du site en étant bordées par les haies existantes. Prévoir une connexion au city-stade pour accéder au parking communal et au cheminement existant vers l'école.
- Conserver le réseau de haies qui borde et traverse le site, contribuant à la gestion de la pente et à l'intégration paysagère du site, et pouvant servir de support aux

- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.

- Densité minimale de 22 logements / ha

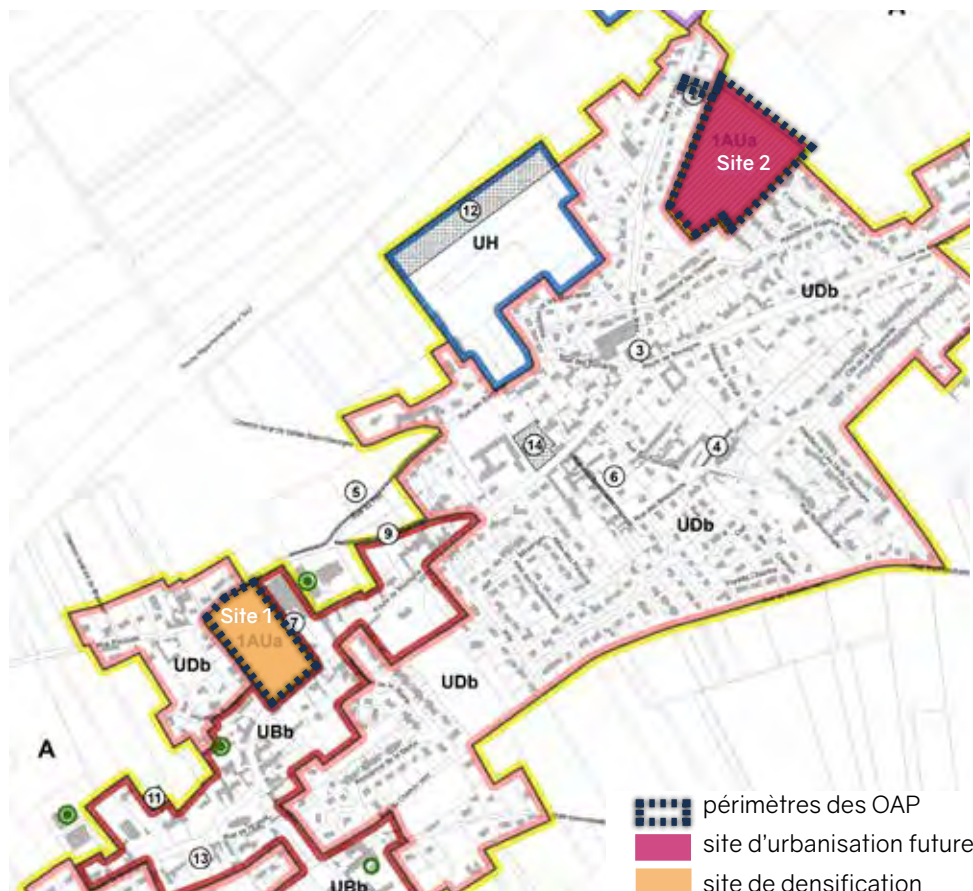
liaisons douces.

- Compléter le réseau de haies multistrates au sud du site par des plantations permettant de traiter la transition entre l'espace bâti et la campagne.
- Traiter de manière complémentaire les franges pavillonnaires par des aménagements paysagers.
- Préserver la vue sur le mont de Houlle dans les traitements paysagers et les aménagements doux.
- Proposer une densité plus forte en cœur de site et en accroche avec l'espace bâti existant pour offrir une densité moyenne sur les franges rurales du site.
- Aménager un espace public au centre de cette zone.
- En termes de phasage, l'opération débutera au nord en accroche de la rue de la Mairie puis continuera au sud pour se finir à l'ouest vers la route de Moulle.

SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM
COMMUNE DELEGUÉE DE TATINGHEM



LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DES SITES

CADASTRE: Site 1 (densification) : 807 AC 127
Site 2 (AU) : 807 ZE 167

SUPERFICIE : Site 1 (densification) : 12 500 m² soit **1.2 ha**
Site 2 (AU) : environ 23 800 m² soit **2.3 ha**

Parcelles nommées LE VILLAGE (site 1) et LE BRAS (site 2)



VUE SUR LES PARCELLES





SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE TATINGHEM

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

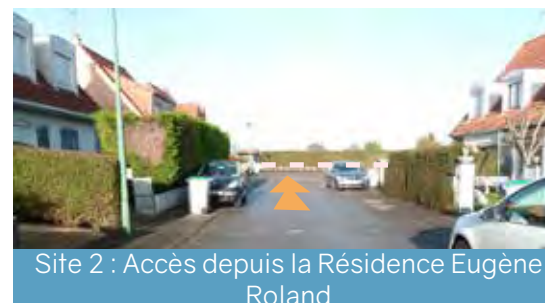
LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Le premier site, localisé en coeur de village, est desservi par des voies communales (rue Poques et rue du Flot) et par la D 208E2 traversant la commune d'est en ouest.
- Un arrêt de bus («Mairie»), présent à l'ouest du site, est desservi par la ligne 7 du réseau urbain MOUVEO.
- Le second site se trouve à plus de 300m des centralités mais sans s'en éloigner de plus de 500m. La desserte s'effectue par des accès préservés depuis la rue du Bras au nord-ouest et la résidence Eugène Roland au sud-est. Bien que les voies des lotissements au sud soient en impasse elles restent connectées via une liaison douce permettant de rejoindre ensuite le centre-bourg.
- L'itinéraire de randonnée faisant le tour du village, «Sentier de Tatinghem», passe à proximité des deux sites et assure une connexion piétonne entre les deux futures zones d'urbanisation.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

- La commune dispose d'équipements publics et de commerces qui se répartissent le long de la départementale. Peu sont présents à proximité du site 2, exceptés un artisan, la nouvelle gendarmerie et la déchetterie.
- Le site 1, quant à lui, jouxte plusieurs équipements publics dont la salle polyvalente et la mairie.





SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE TATINGHEM

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ENJEU LIÉ À L'EAU :

La commune étant située majoritairement sur les hauteurs des Plateaux et Collines de l'Audomarois, le réseau hydrographique n'est pas présent.

I.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

Les sites ne sont pas concernés par un enjeu naturel majeur.

I.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

▲ Cinq exploitations sont répertoriées dans le centre de la commune, à proximité du site 1. Parmi celles-ci, deux sont classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et se trouvent à moins de 100m de la parcelle 1.

— La commune conserve une trame bocagère encore visible. Ainsi, les haies d'aubépines bordant le site 1 sont les témoins de l'ancienne ceinture bocagère présente autour du bourg historique de Tatinghem.

— Bien que le site 2 ne présente pas d'élément de végétation remarquable, il se distingue par une topographie marquée typique du paysage de la commune. Le talus visible en bordure nord de la parcelle en est un des témoins. De plus, le site est localisé à proximité d'anciennes carrières, aujourd'hui boisées, localisées au nord-ouest.





SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE TATINGHEM

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- Le site 1 est compris dans le centre historique de la commune qui s'est développé autour de deux axes : la route de Boulogne (axe nord-est/sud-ouest) et le chemin du Milou (axe sud-est). Ainsi ce secteur s'organise autour de l'enclos ecclésial qui
- regroupe un certain nombre de bâtiments patrimoniaux de centre village (mairie, anciens commerces, patrimoine domestique, patrimoine agricole...).
- Le site 2, plus excentré, est davantage localisé à proximité d'anciennes zones d'exploitation du sous-sol (site d'extraction de chaux et briqueterie). Il présente, par ailleurs, une vue sur le moulin de Saint-Martin-au-Laërt et la cathédrale de Saint-Omer.

I.2. FORMES URBAINES :

Bien qu'étant située à proximité du centre-bourg, le secteur 1 est directement bordé d'un habitat individuel de densité relativement faible avec des parcelles de :

863 m² en moyenne

Le site 2, quant à lui, est compris entre une ligne d'habitations de densité relativement faible (nord-ouest) et un lotissement offrant une mixité d'habitat dont des parcelles au densité très forte en bordure du site.

832 m² 628 m² 348 m² 244 m²

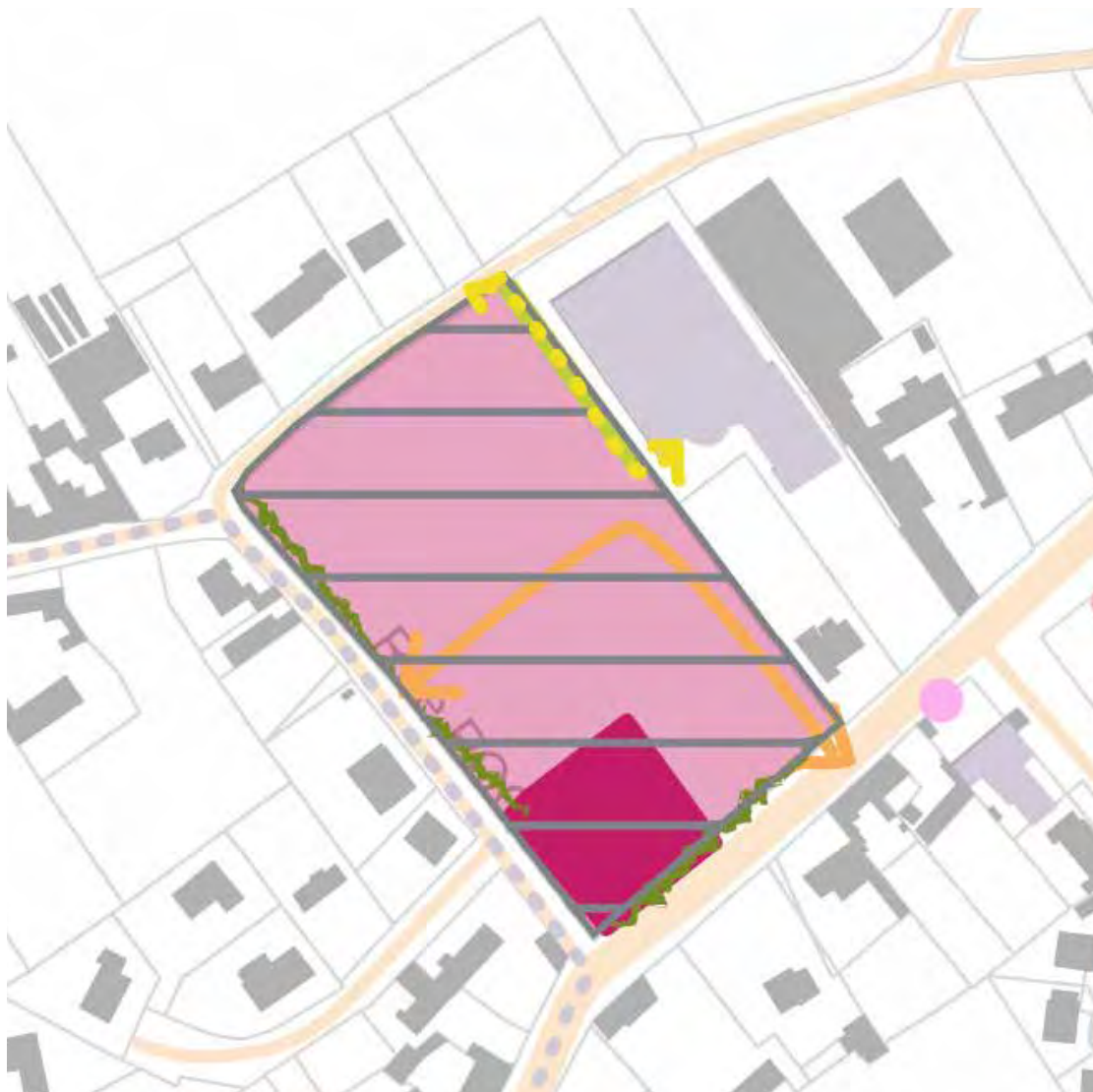


SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE TATINGHEM



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 1 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

-  Projet en cours
-  Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
-  Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
-  Haies existantes à conserver
-  Espace vert à réaliser
-  Principe de desserte motorisée
-  Principe de connexion douce



SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE TATINGHEM

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE I:

- Assurer des connexions douces avec les équipements publics adjacents.
- S'insérer au sein du centre ancien ayant conservé une richesse patrimoniale
- Préserver l'ancienne trame paysagère du centre historique.

SITE I - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 19 logements.
- Densité minimale de 18 logements / ha

SITE I - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Assurer la desserte viaire en sens unique depuis la route de Boulogne (RD 208E2) vers la rue Poques. La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le département.
- Connecter par une liaison douce la rue du Flot avec la salle polyvalente à l'est et en s'appuyant sur un espace vert paysager aménagé à cet effet.
- Proposer une densité plus forte en bordure sud-ouest du site.
- Conserver une partie des haies bocagères existantes sur le site tout en permettant l'accès dans les zones d'habitations.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE TATINGHEM



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 2 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Frange pavillonnaire à traiter
- Espace vert à créer
- Frange urbain/rural à traiter
- Traitement paysager à réaliser
- Principe de desserte principale motorisée
- Connexion future à préserver
- Principe de connexion douce
- Vue à préserver
- Principe de phasage



SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE TATINGHEM

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 2:

- Assurer l'intégration du site dans le paysage.
- Insérer le site au sein de secteurs d'habitat de densités variables.
- Favoriser une connexion piétonne entre le site et le centre-bourg.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.

SITE 2 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 45 logements dont un minimum de 13 logements en locatif social. Ainsi, 28 % des logements présents sur ce site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 18 logements / ha

SITE 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Permettre une circulation principale motorisée de la rue du Bras à la résidence Eugène Roland. Garder une possibilité d'extension future au sud du site. Les voiries seront accompagnées de noues paysagères pour permettre une gestion des eaux de surface.
- Aménager une connexion piétonne entre les deux voies de randonnées en s'appuyant notamment sur le réseau viaire.
- Adapter l'aménagement du site à la topographie notamment en créant des transversales vertes parcourant le site d'est en ouest qui pourront servir d'espaces de tamponnement des eaux (exemple : noues).
- Proposer un gradient de densité d'est en ouest pour s'intégrer au tissu existant. Les limites ouest devront traiter les vis à vis avec les pavillons de la rue du Bras.
- Assurer la transition entre les espaces bâtis et les espaces agricoles au nord du site.
- Préserver la vue sur le moulin de Saint-Martin-au-Laërt et la cathédrale de Saint-Omer depuis l'entrée sur le site.
- En termes de phasage, l'opération débutera au sud en accroche de la résidence Eugène Roland puis se terminera au nord vers la rue du Bras.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

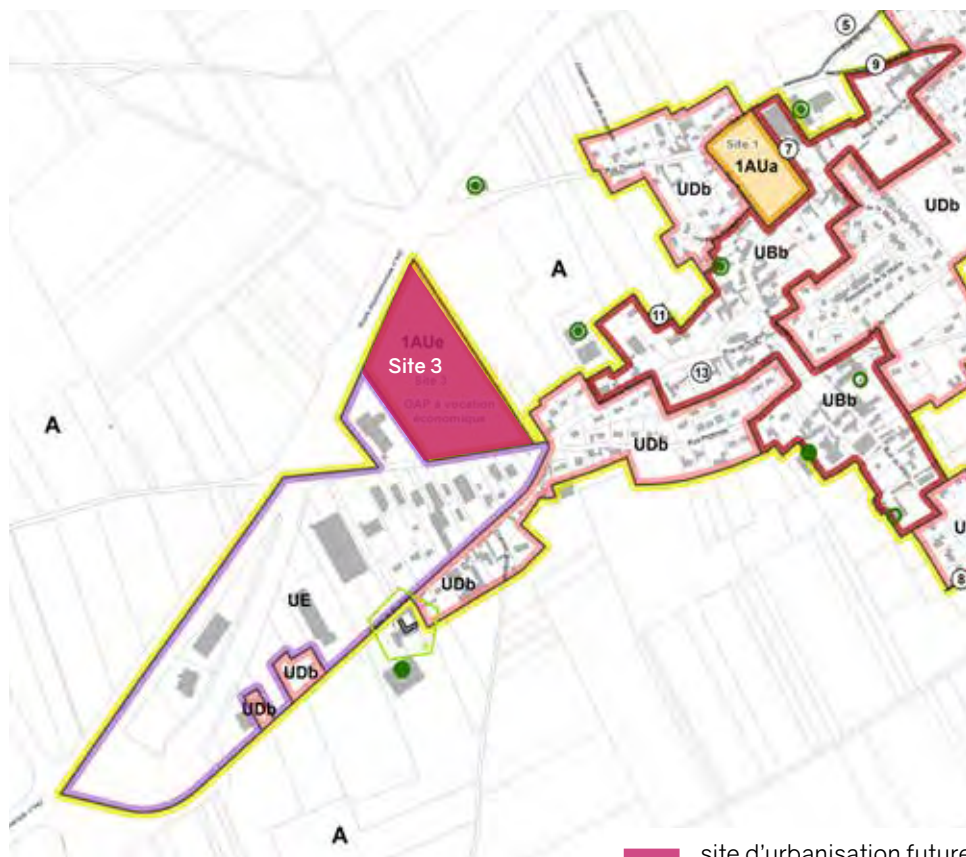


SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE TATINGHEM

LOCALISATION DE LA ZONE À URBANISER À VOCATION ÉCONOMIQUE



LOCALISATION SUR LE ZONAGE



site d'urbanisation future
à vocation économique (AUe)



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE :

807 ZK 120 ; 807 ZK 40

SUPERFICIE :

39 249 m² soit 3.9ha

Parcelles nommées «LE VILLAGE»



VUE SUR LA PARCELLE

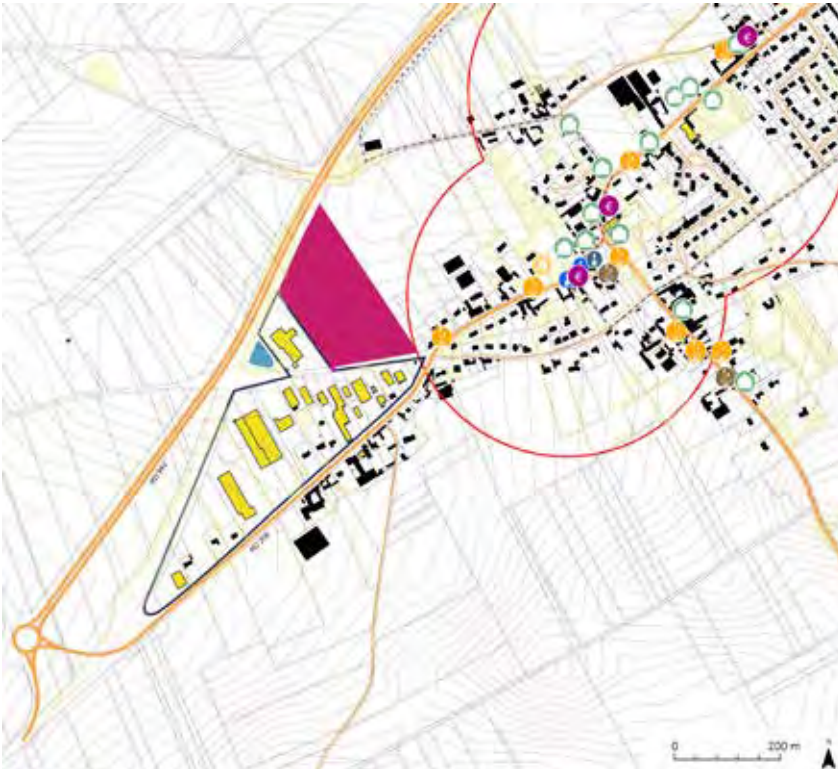


Vue sur le site depuis l'accès sud



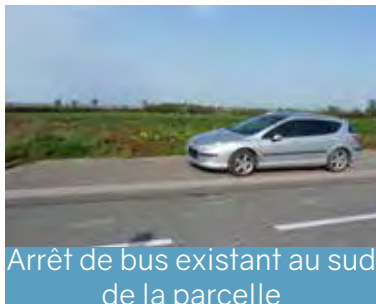
SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE TATINGHEM

DIAGNOSTIC



LÉGENDE COMMENTÉE :

- Le site, localisé en périphérie du village, borde la RD 942. Il se trouve au sein d'une zone économique existante. Celle-ci comprend des bâtiments liés à l'activité économique mais également quelques habitations. Il jouxte une prairie, disposée à l'est, qui assure la transition avec les habitations du centre-bourg et notamment une ferme identifiée en patrimoine agricole.
- La desserte s'effectue depuis la rue située au sud. Celle-ci revêt un caractère peu qualitatif du fait d'un manque d'entretien (aire de stockage, traitement des limites séparatives hétérogène...), de l'absence d'aménagements pour les circulations piétonnes... Cette voie dispose toutefois d'un arrêt de bus, «Zone d'Activités», permettant l'accès aux transports en commun, notamment la ligne 7 du réseau MOUVEO. Cependant, la connexion piétonne entre la partie nord de la zone et la partie sud reste entravée par la privatisation des espaces intermédiaires.
- L'itinéraire de randonnée, «Sentier de Tatinghem», est repéré au nord et peut servir d'appui à une connexion douce entre le site et le centre du village.



Arrêt de bus existant au sud de la parcelle



Bâtiments existants à l'ouest



Ferme à proximité du site



Perception du site depuis la départementale



SAINT-MARTIN-LEZ-TATINGHEM - COMMUNE DÉLÉGUÉE TATINGHEM

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 3 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Vocation économique | Franges à traiter |
| Traitement paysager à réaliser | Linéaire de haies à planter |
| Espace vert à créer | Accès motorisé |
| Transition ville/campagne à prévoir | |

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 3 :

- Favoriser l'insertion paysagère du site

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE 3 :

- Assurer la desserte motorisée via deux accès depuis le sud du site.
- Aménager une frange paysagère à l'est entre espace bâti/ espace agricole et au nord en bordure de la RN 42.
- Compléter l'intégration paysagère du site en réalisant des plantations de haies sur le pourtour du site (ouest, nord et est).
- Proposer un traitement des limites séparatives à l'intérieur du site.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.



VALLÉE DE L'AA



HALLINES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

PARTIE NORD - CADASTRE : AC 34-35-36-38 ; AB 1
SUPERFICIE : env. 8 800 m² **soit 0.9 ha**
Parcelles nommées LE GD BRAND

PARTIE SUD - CADASTRE : AC 31-99 ; ZA 43-52-194
SUPERFICIE : env. 37 900 m² **soit 3.8 ha**

VUE SUR LA PARCELLE



HALLINES

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Si le site n'est pas implanté entièrement dans un rayon de 300 mètres autour de la centralité du village, il est toutefois compris dans un périmètre de moins de 800 mètres. La parcelle est coupée en deux par la rue du Brand qui assure l'essentiel de la desserte. La partie nord est également accessible depuis la rue de la Verte Voie.

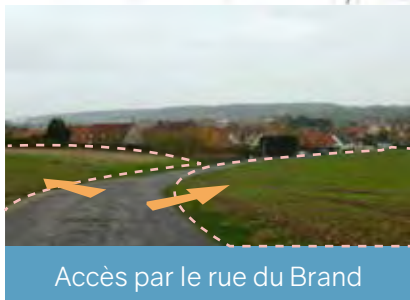
----- L'itinéraire cyclotouristique, la Cressonnière, partant d'Esquerdes, passe au sud du site sur la RD 211 et emprunte la rue Louis le Sénéchal à l'est.

- La commune est desservie au niveau de l'école par les transports scolaires avec un arrêt qui sert également à la ligne 5 du réseau MOUVEO, connectant Hallines à Saint-Omer. Trois autres arrêts de cette ligne sont présents dans la commune dont un rue du Brand près de la cité Léon Blum et un rue de la Verte Voie à proximité de la partie nord.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Le centre du village s'organise le long de la RD 211 où se répartissent plusieurs équipements publics tels que l'école, la mairie, la salle communale et des structures sportives (joutant le site au sud).

De la même manière les commerces sont disséminés le long de cette voie (cafés, frieterie, pharmacie...).



HALLINES

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- L'Aa passe à plus de 500m du site avec un risque inondation connu le long de la vallée (Zone rouge du PPRI). Même si ce risque ne concerne pas directement le site, positionné sur les versants de l'A, sa topographie marquée peut engendrer un enjeu de ruissellement de l'eau à prendre en compte dans le futur aménagement.
- /// Un enjeu de zone humide (SDAGE et SAGE de l'Audomarois) est également repéré sur le fond de vallée, mais n'impacte pas le site.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Une ZNIEFF de type 1 est recensée à proximité du secteur : La Vallée de l'Aa entre Lumbres et Wizernes

Deux corridors de la Trame Verte et Bleue sont ainsi précisés :

- Un corridor de zones humides à conforter le long de l'Aa,
- Un corridor pelouses et landes à conforter au sud du cours d'eau.

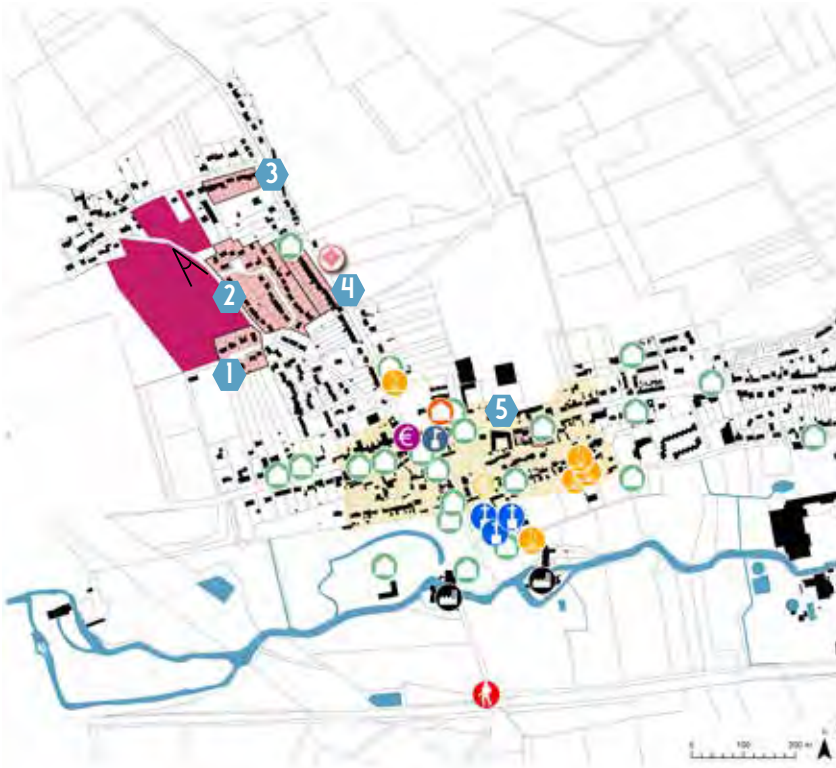
1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- ▲ Quelques exploitations agricoles en activité se situent à l'ouest du site, mais aucune ne relève de l'installation classée.
- Des boisements, présents à l'ouest et à l'est au niveau des zones plus pentues du versant de l'Aa, participent à l'ambiance paysagère de la vallée. D'ailleurs, les coteaux boisés situés au sud sont visible depuis le haut du site.



HALLINES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- Le site est localisé à 200m du centre historique qui s'étend du fond de la vallée de l'Aa jusqu'aux premières pentes du versant nord. Il regroupe plusieurs éléments patrimoniaux, pour la plupart domestiques et agricoles, organisés le long de trois axes parallèles est-ouest.
- Le patrimoine culturel de la commune est repéré à proximité de l'eau (vue depuis le site), ce qui est le cas des patrimoines domestiques d'exceptions (château Dambricourt...) et des industries qui ont profité de la force de l'Aa pour leur activité.
- Par ailleurs, le futur site d'urbanisation est compris dans le périmètre de 500 m du Gisement du Paléolithique supérieur inscrit en Monument Historique.

1.2. FORMES URBAINES :

Le site est bordé de maisons individuelles avec deux niveaux de densités :

- 1 Au sud : 770 m² en moyenne
- 2 A l'est : 595 m² en moyenne

Cependant, la maison individuelle n'est pas le modèle qui domine sur la commune. Ainsi, des densités plus importantes jouxtent ces quartiers avec de l'habitat mitoyen :

- 3 Au nord : 440 m² en moyenne
- 4 A l'est : 465 m² en moyenne

Une densité plus forte est également présente au centre de la commune :

- 5 A 500 m : 240 m²



Vue sur l'Eglise depuis la rue du Brand



Série de pavillons construits entre 1960 et 1970



Habitat de la cité Léon Blum

HALLINES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Traitement paysager à réaliser
- Espace vert à créer
- Transition ville/campagne à prévoir
- Principe de desserte motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Principe de connexion douce
- Principe de phasage

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Assurer des connexions sécurisées entre les sites et les équipements à proximité.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement
- Prendre en compte le dénivelé du site dans l'implantation du bâti.
- Garantir une perméabilité verte à l'intérieur du site.

PROGRAMMATION :

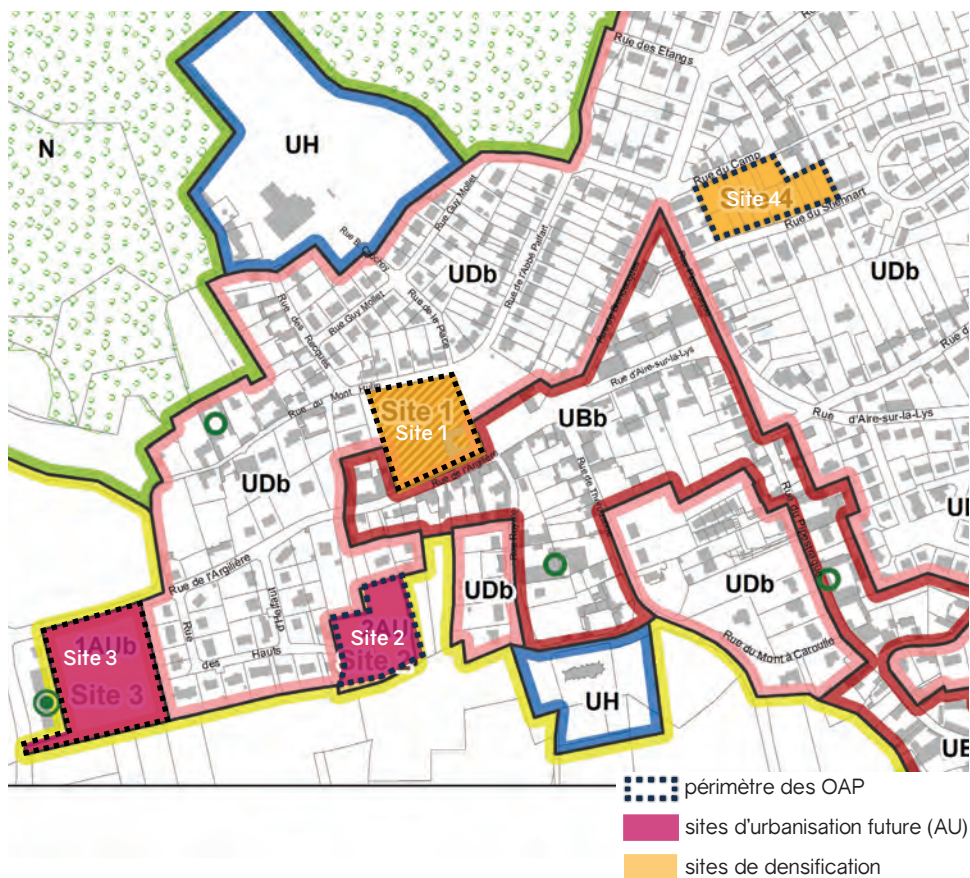
- Réalisation a minima de 88 logements dont un minimum de 13 logements en locatif social. Ainsi, au moins 15% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 18 logements/ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site depuis la rue du Brand et aménager la voirie en tenant compte de la topographie pour créer un effet de stratification Est-Ouest. Des connexions vers l'ouest pour un développement futur devront être préservées.
- Adapter la gestion des eaux de pluie au dénivelé afin de limiter les ruissellements des eaux notamment en accompagnant les voies de dessertes de noues paysagères et en réalisant un espace vert de tamponnement en bordure sud. Celui-ci permettra également de servir d 'élément de transition entre les nouvelles opérations et les habitations existantes.
- Créer une liaison douce nord/sud sur le tracé de la canalisation de gaz imposant une bande d'inconstructibilité d'au moins 8m.
- Connecter cette voie douce à un autre cheminement est/ouest qui traverse l'espace paysager et vient rejoindre la rue Jean Jaurès au sud-est et les équipements au sud.
- Intégrer le site dans le paysage par la mise en place d'une frange végétale entre les espaces bâtis et agricoles.
- Proposer une densité plus forte en bordure est de la rue du Brand de manière à créer un gradient qui décroît en approche de la frange agricole.
- Réaliser l'aménagement du nord au sud en commençant par la partie Rue Verte Voie.

HELFAUT

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : Site 1 (densification) : AN 45 ; AN 46
 Site 2 (AU) : AN 261 (en partie) ; AN 257 (en partie) ; AN 211
 Site 3 (AU) : AN 307
 Site 4 (densification) : AC 597 ; AC 560 ; AC 561 ; AC 598 ; AC 599

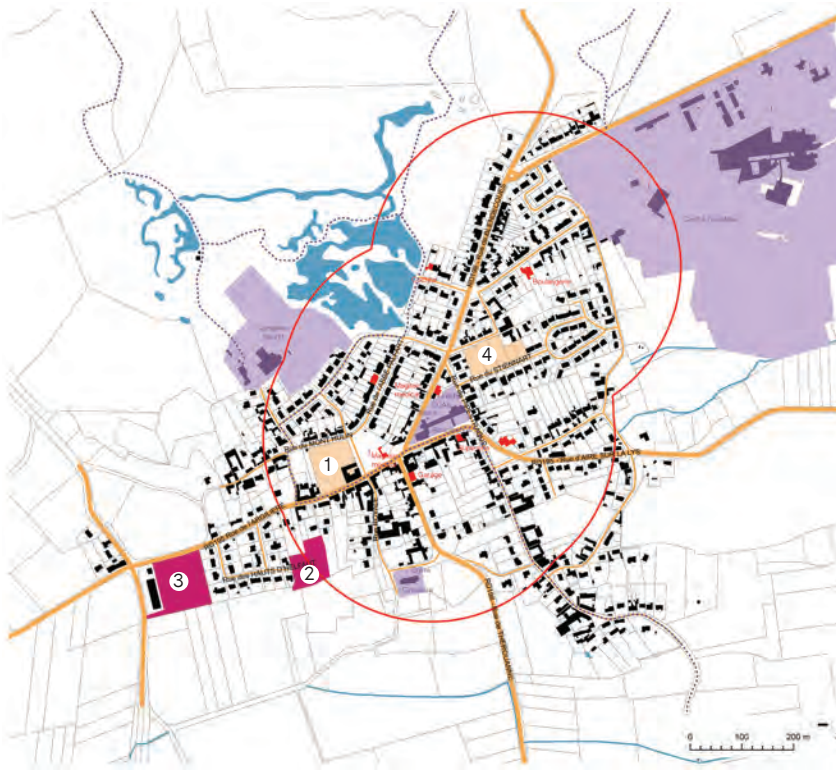
SUPERFICIE : Site 1 (densification): env. 7 000 m² **soit 0.7ha**
 Site 2 (AU) : env. 5 400 m² **soit 0.5ha**
 Site 3 (AU) : 10 014 m² **soit 1 ha**
 Site 4 (densification) : 5 706 m² **soit 0.6 ha**

VUE SUR LA PARCELLE



HELFAUT

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



Accès site 1 depuis la rue du Mont Hulin



Accès site 2 depuis la rue des Hauts d'Helfaut



Accès site 3 depuis la RD 195



Parking rue de l'Argilière

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ACCÈS AU SITE :

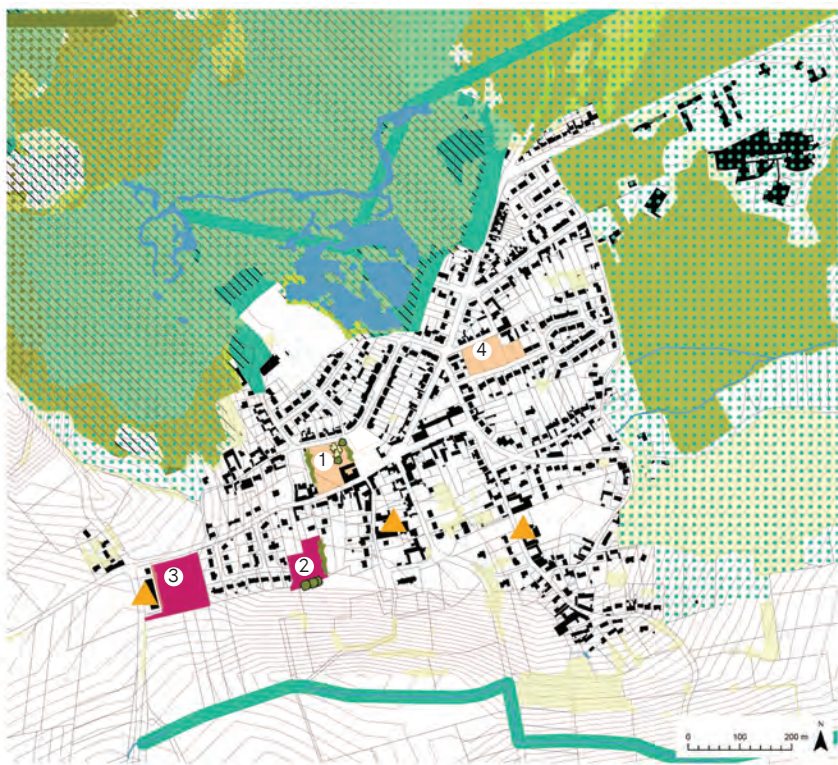
- Les deux premiers sites sont localisés dans un périmètre de 300m autour des équipements et services. Le site 3 est lui plus excentré du fait de contraintes environnementales mais reste tout de même dans un rayon de 800m autour du centre.
- Le site 1 est accessible via trois rues: la D 195 au sud, la rue de l'Abbé Palfart à l'est, la rue du Mont Hulin au nord. La desserte du site 2 est possible uniquement depuis la rue des Hauts d'Helfaut. Le site 3 est desservi par la D 195 et la RD 212.
- Un arrêt de bus jouxtant le site 1 est repéré sur la place. Il permet l'accès aux transports scolaires mais également à la ligne 2 du réseau MOUVEO connectant Helfaut à Saint-Omer. Le reste des arrêts permet d'accéder à l'hôpital.

1.2. COMMERCE ET SERVICES :

- La commune dispose de plusieurs équipements publics en centre-bourg (bibliothèque, mairie, complexe sportif). L'Hôpital, localisé à plus de 300m des sites, forme un pôle d'équipement qui rayonne au sein de la Communauté d'Agglomération.
- Les commerces sont tous compris dans le périmètre des 300m de la centralité du village et proposent des services à proximité de la plupart des sites d'aménagement (boulangerie, coiffeur, supérette...).
- En termes touristique, un itinéraire de randonnée (GRP de l'Audomarois) longe le site 1 au niveau de la rue de l'Argilière et se connecte au sentier de la rivière jaune permettant la découverte des Bruyères et de la Coupole.

HELFAUT

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- Plusieurs cours d'eau entourent le centre-bourg, dont un circulant à 200m du site 2.
- 2. Les Bruyères révèlent également une présence en eau relativement importante, d'où le zonage de zones humides repéré au SDAGE et au SAGE non loin du site 1.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Deux ZNIEFF de type 1 s'entrecroisent sur la commune : Celle du Plateau siliceux d'Helfaut à Racquingham dont le périmètre s'étend jusqu'à moins de 200 m des sites, et celle des ravins de Pihem et Noir Cornet et Coteau de Wizernes au nord-ouest de la commune.
- Ces espaces, repris en cœurs de biodiversité au sein de la Trame Verte et Bleue, sont support de deux corridors à maintenir : l'un forestier, l'autre de zones humides.
- Un autre corridor de zones humides à maintenir est localisé à 200m au sud du site 2 le long du petit cours d'eau.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- ▲ Trois exploitations agricoles en activité sont situées à proximité du village dont celle accolée au site 3 relève de l'Installation Classée pour l'Environnement (ICPE). Toutefois, cette ferme bien qu'encore classée n'est plus en activité depuis 10ans.
- ☀ En termes paysager, le site 1 correspond à une ancienne zone d'exploitation agricole accolée à la ferme encore visible. Elle s'accompagne d'un ancien verger où quelques arbres fruitiers demeurent le tout entouré de haies. Le site 2, quant-à lui, possède quelques arbres disposés parallèlement à la pente.



Site 1 : éléments de végétation



Site 2 : haies en bord de parcelles vue depuis la rue des Hauts d'Helfaut



Site 2 : végétation en bordure des parcelles vue depuis l'église

HELFAUT

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET DES FORMES URBAINES

LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

L'habitat de la commune s'est développé le long d'axes nord/sud (rue Pipestraque, rue de Théroouanne...) reliant Théroouanne et Saint-Omer. De ce fait, le bâti patrimonial est repéré davantage sur les périphéries du village actuel.

📍 A proximité des sites, l'habitat traditionnel agricole correspond principalement à des corps de fermes (en U ou à cour carrée), notamment autour de l'église et à des longères avec quelques pignons remarquables en pierre blanche.

📍 Le site 2 offre une perspective de qualité sur l'église, monument emblématique du paysage.

📍 Par ailleurs, le site 1 jouxte une grande demeure en brique édifée entre 1850 et 1939 au niveau de la rue de l'Argillère. Cette voie et son prolongement à la rue d'Aire-sur-la-Lys concentre une partie des bâtis les plus anciens du village.

1.2. FORMES URBAINES :

Les deux sites sont bordés de maisons individuelles offrant plutôt une faible densité :

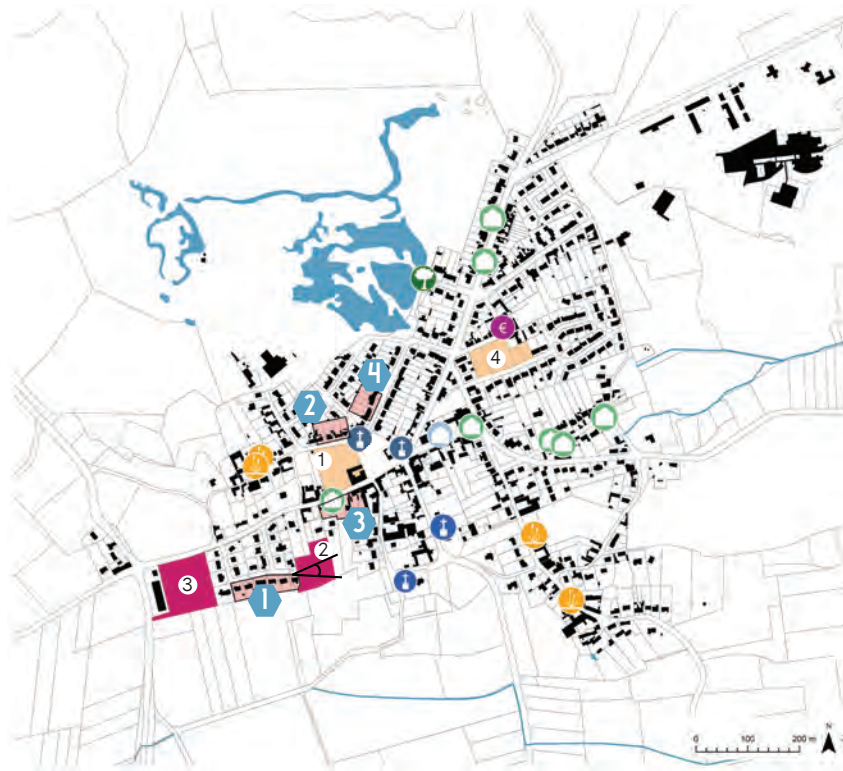
1 750 m² en moyenne

2 660 m² en moyenne

Des densités un peu plus importantes, liées à un habitat mitoyen, jouxtent également ces sites :

3 550 m² en moyenne

4 495 m² en moyenne

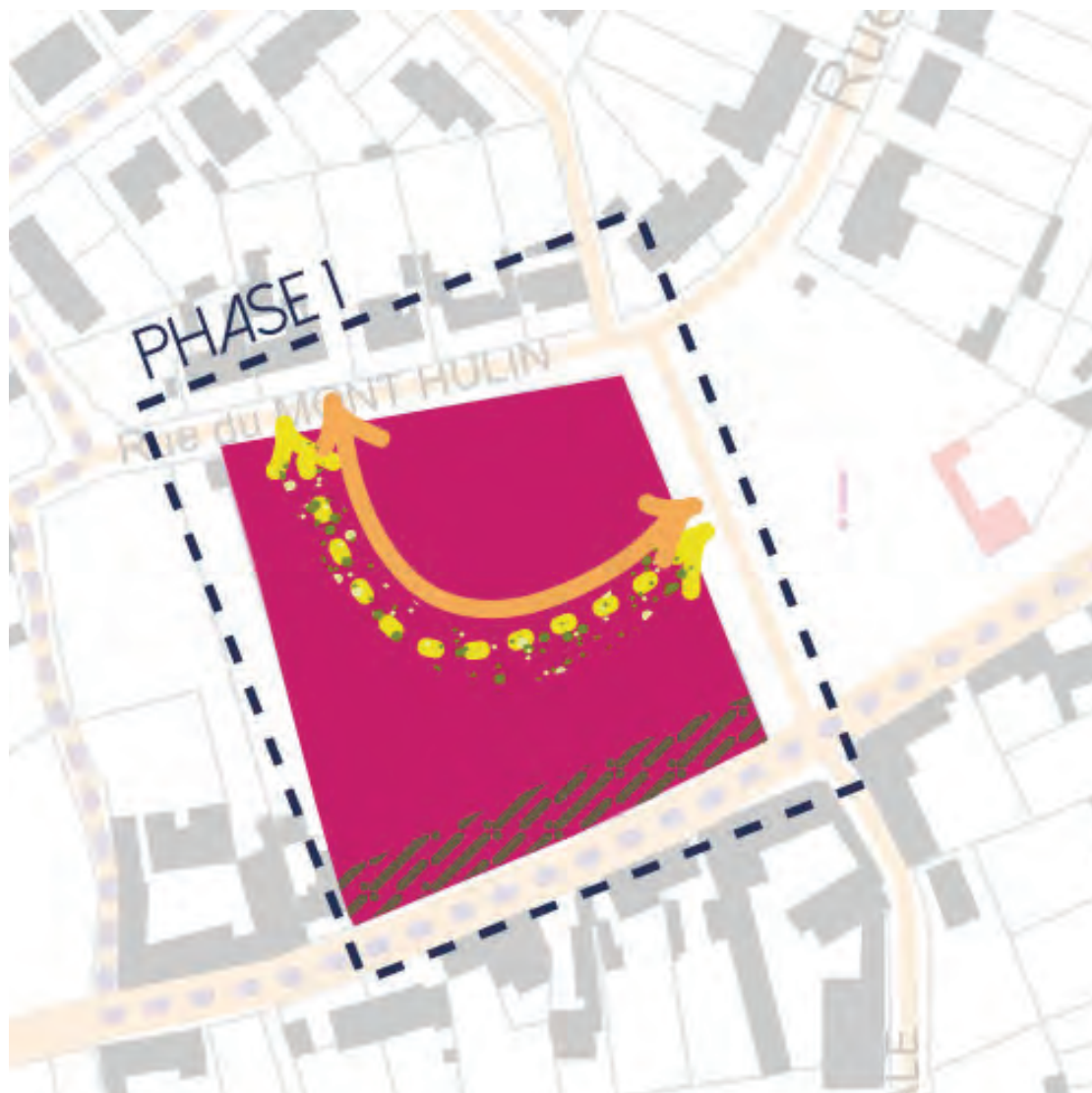


HELFAUT



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE - SITE 1 :



LÉGENDE :

- Zone à vocation habitat
- Principe d'alignement des constructions le long de la RD195
- Traitement paysager à prévoir
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte motorisée
- Principe de phasage

HELFAUT

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 1 :

- Favoriser l'insertion paysagère du site en veillant à harmoniser l'implantation, la forme du bâti avec celui existant.
- Assurer des connexions douces avec les équipements et commerces du centre-bourg.

SITE 1 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 21 logements dont un minimum de 6 logements en locatif social. Ainsi, au moins 25% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 30 logements/ha

SITE 1 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site avec une voie en sens unique entre la place (rue de l'Abbé Palfart) et la rue du Mont Hulin.
- Accompagner la voie de desserte par une liaison piétonne traversante et sécurisée qui permettront de rejoindre les équipements, services, commerces et sentiers de randonnées.
- Une attention particulière sera portée sur le lien entre le futur quartier, la place et l'espace vert public.
- Proposer un front bâti le long de la RD195 de manière à retrouver l'alignement

historique de ferme et à préserver le caractère de centre-bourg urbain.

- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

HELFAUT



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE - SITE 2 :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Espace public à réaliser
- Haie existante à préserver
- Traitement paysager à prévoir
- Traitement des franges pavillonnaires à créer
- Transition espaces agricoles/ espaces bâtis à assurer
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte principale motorisée
- Vue sur l'église à préserver
- Principe de phasage

HELFAUT

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 2 :

- Prévoir des connexions entre les sites et les équipements à proximité.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Favoriser l'insertion paysagère du site en veillant à harmoniser l'implantation, la forme du bâti avec celui existant.

SITE 2 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 9 logements.
- Densité minimale de 18 logements/ha

SITE 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site depuis la rue des Hauts d'Helfaut par une voirie principale qui se poursuivra par une liaison douce offrant une connexion à l'église et autres équipements. Des voiries secondaires pourront être prévues dans l'aménagement.
- La voie d'accès motorisée se prolongera sur un espace public central permettant de retrouver une organisation en U typique du patrimoine agricole de la commune. L'association de l'espace public avec la voie de desserte maintiendra la perspective de qualité sur l'église d'Helfaut.
- Prévoir un traitement paysager des franges avec l'habitat pavillonnaire bordant le site.
- Assurer une transition avec les espaces agricoles en préservant les haies existantes à l'est et en créant un linéaire de haie multistrata en bordure du dénivelé au sud.
- En termes de phasage, l'aménagement du site 2 se réalisera en dernier.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

HELFAUT



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE - SITE 3:



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace vert planté à créer
- Traitement paysager à prévoir
- Traitement des franges avec le bâti agricole à réaliser
- Transition espaces agricoles/ espaces bâtis à assurer
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de continuité paysagère
- Principe de phasage

HELFAUT

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 3 :

- Prévoir des connexions entre les sites et le centre du village.
- Sécuriser l'accès au site par les voitures et les piétons.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Favoriser l'insertion paysagère du site notamment en lien avec sa situation en surplomb et sa proximité avec des bâtiments agricoles.
- Assurer une continuité paysagère avec les espaces verts et bocagers à proximité (forêt et haies).

SITE 3 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 18 logements
- Densité minimale de 18 logements/ha.

SITE 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

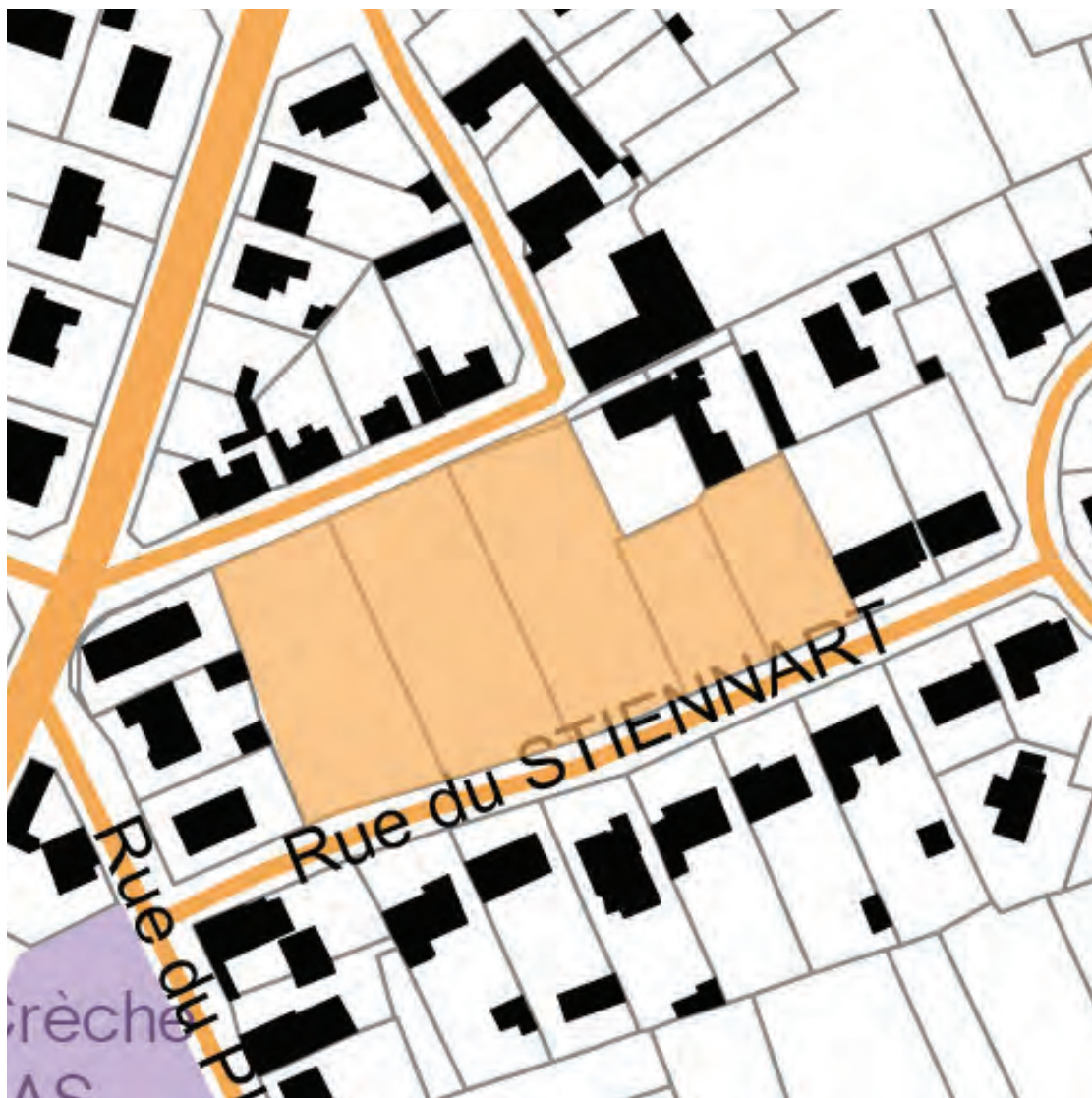
- Garantir une circulation motorisée du site par la création d'une voie de desserte reliant la RD 212 à la RD 195. La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le département. Des voies secondaires pourront être réalisées pour permettre l'accès aux habitations.
- Assurer une connexion piétonne entre le site et le village en aménageant un trottoir le long de la RD 195.
- Poursuivre la sécurisation aux abords de la RD 195 en réalisant un traitement paysager qui servira d'espace tampon avec la départementale. Cette zone pourra être plantée d'arbres, de haies ou toute autre végétation.
- Proposer une zone plus dense en bordure est du site entourée d'un habitat plus lâche.
- Prévoir un traitement paysager des franges avec le bâti agricole situé à l'ouest.
- Créer un espace vert planté à l'est permettant à la fois de traiter le vis à vis avec l'habitat pavillonnaire existant mais également de favoriser la continuité paysagère entre les espaces boisés et bocagers se trouvant à proximité. Cette zone pourra aussi être le support d'une liaison douce.
- Assurer une transition avec les espaces agricoles au sud de manière à insérer le bâti dans le paysage.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

HELFAUT



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 4 - SITE DE DENSIFICATION :



SITE 4 - DESCRIPTION

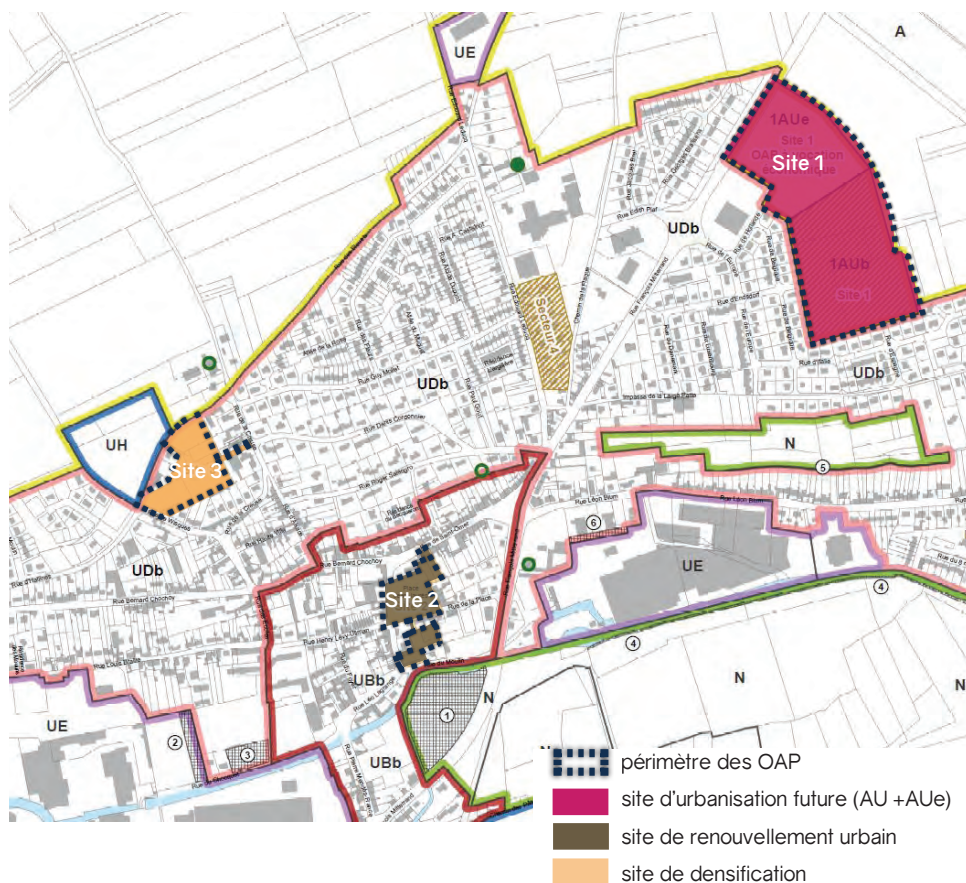
Situé entre les rues du Stiennart et la rue du Camp en plein coeur du village et à proximité de la mairie et de l'école, le site offre une opportunité intéressante de densification du tissu urbain existant.

SITE 4 - PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement du site 4 assurera la construction, a minima de 9 logements soit une densité minimale de 15 logements/ha.

WIZERNES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DES SITES

CADASTRE : Site 1 (AU et AUe) : ZE 44 ; AH 153 ; AH 155 ; AH 307 ; AH 306
 Site 2 (renouvellement) : XD 18 (en partie)-30-82-104--189-201-202-229 et la Grande place
 Site 3 (densification) : AN 194-195-196-403-407-486-487-488-513-525

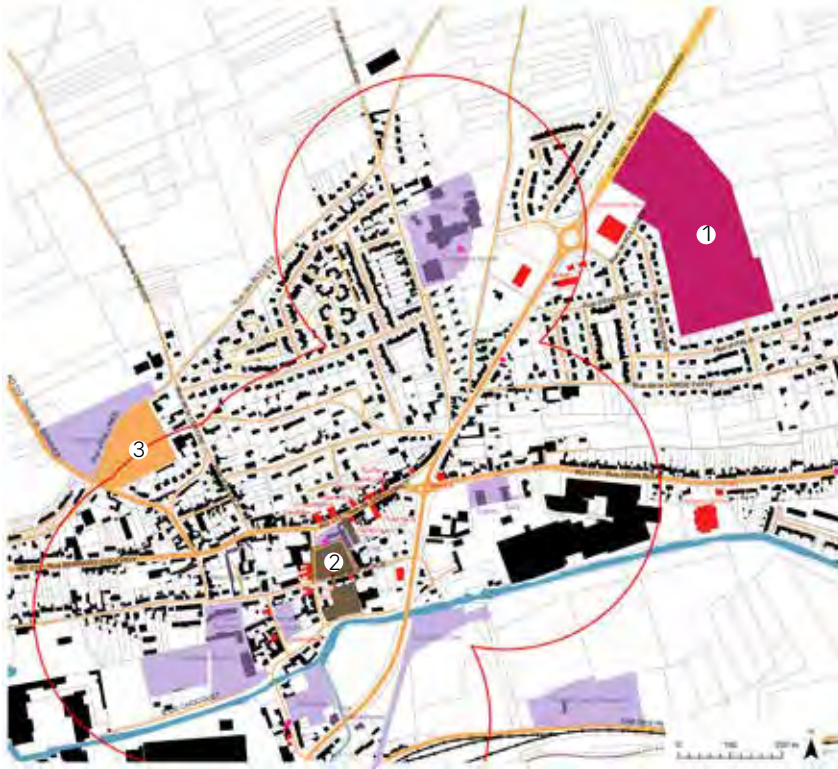
SUPERFICIES : Site 1 : 67 661 m² soit **6,8 ha** dont env. 4ha à vocation d'habitat
 Site 2 (renouvellement) : 0,97 ha
 Site 3 (densification) : environ 12 550 m² soit **1,2 ha**

VUE SUR LA PARCELLE



WIZERNES

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. ACCÈS AU SITE :

- Le site 1, localisé en entrée de village, se trouve légèrement en retrait des centralités de la commune (périmètres de 300m) tout en restant dans un rayon 800 m. Sa desserte est assurée par les voiries traversant le lotissement accolé qui comprend également plusieurs liaisons douces notamment entre les rues d'Endsdorf et la RD 928. Des voies cyclables bordent également la RD 928 au nord du site.

Le site de renouvellement urbain, intégré au centre-bourg, s'organise autour de la place Jean Jaurès. Il dispose déjà d'une desserte interne constituée de voies communales (rue Léo Lagrange, voie de place Jean Jaurès, rue de la Place...). Au nord un arrêt de bus est repéré («Hôtel de Ville») il permet notamment de garantir l'accès à la ligne 5 du réseau urbain MOUVEO. Cette ligne possède également un arrêt non loin du site 1, au niveau de la RD 928.

1.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Un premier pôle de commerces de proximité (boulangerie, coiffeur, cafés...) se concentre dans le centre du village à moins de 100m du site 2. Le site 1, quant à lui, jouxte un deuxième pôle commercial situé au nord et comprenant notamment un supermarché.
- Les équipements publics (école, mairie, bibliothèque...) sont davantage présents au sud de la commune dans un rayon de 500m autour du site 2. Toutefois, le site 1 se trouve à proximité du collège localisé au nord du village.

WIZERNES

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- L'Aa passe à plus de 500m du site 1 mais longe le site de renouvellement urbain.
- /// Un enjeu de zone humide y est repéré au SDAGE. Par ailleurs, le fond de vallée est répertorié dans le PPRI de la Vallée de l'Aa Supérieure en zone rouge pour le risque d'inondation par débordement de rivière. Ce risque remonte jusqu'à la partie au sud de la place (site 2) qui est identifiée en zone bleu clair pour ce même phénomène. Un risque de ruissellement d'eau est également repéré à proximité du site 1 au PPRI
- avec un axe d'écoulement préférentiel du nord au sud. Un fossé présent au sud permet d'ailleurs de gérer une partie de ces eaux de surface.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Une ZNIEFF de type 1 est recensée au sud du secteur humide : «La Vallée de l'Aa entre Lumbres et Wizernes».

Deux corridors de la Trame Verte et Bleue sont identifiés dans la commune :

- • Un corridor de zones humides à conforter le long de l'Aa au sud du site 2,
- • Un corridor bocager à conforter traversant le site 1.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- ▲ Quelques exploitations agricoles en activité sont localisées dans le centre et au nord de la commune, mais aucune ne relève de l'installation classée.
- Le site de renouvellement urbain (site 2) propose plusieurs type de végétation dont des arbres d'ornement autour de la place et des jardins privés visibles ou non depuis l'espace public.



Site de renouvellement urbain : bord de l'Aa



Site de renouvellement urbain : végétation présente sur la place Jean Jaurès

WIZERNES

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- Historiquement, la commune s'organisait autour de deux axes nord-sud de franchissement de l'Aa dont un reliant Noir Cornet à la place actuelle. Ce passage regroupe aujourd'hui quelques édifices religieux et artisanaux au sud du site 2.

- Le site de renouvellement urbain (site 2) se trouve au niveau de la nouvelle place communale datant de la reconstruction. Il s'y regroupe majoritairement un patrimoine domestique en briques rouges datant du XIXe et du siècle suivant.
- Un patrimoine industriel est également présent aux abords de l'Aa.

Le site 1, quant à lui, est localisé à proximité de lotissements récents mixant habitat mitoyen et habitat de type pavillonnaire.

I.2. FORMES URBAINES :

Le lotissement à proximité du site 1 est composé d'un habitat mixte présentant des densités variables plus ou moins fortes :

- 1 650 m² en moyenne
- 2 182 m² en moyenne

Globalement, sur le reste du village des densités plutôt fortes dominent avec un habitat de type mitoyen qui est particulièrement présent aux abords du site 2 :

- 3 310 m² en moyenne
- 4 220 m² en moyenne
- 5 550 m² en moyenne



Pavillons au sein du lotissement accolé au site 1



Habitat mitoyen rue d'Italie (site 1)



Site 2 : Patrimoine domestique jouxtant le site



Site 2 : Patrimoine domestique

WIZERNES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 1 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Fossé à préserver
- Espace vert paysager à réaliser
- Transition ville/ campagne à traiter
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion douce
- Principe de phasage



WIZERNES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 1 :

- Assurer une connexion douce du site au centre-bourg et aux équipements à proximité.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Intégrer le site dans le paysage pour valoriser l'entrée du village.

SITE 1 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 86 logements dont un minimum de 26 logements en locatif social. Ainsi, au moins 30% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 22 logements / ha.

SITE 1 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Réserver le nord de la zone aux activités commerciales et artisanales et le sud du site à une vocation habitat.
- Aménager une voie de desserte principale connectant la rue d'Italie à la rue d'Endsdorf.
- Offrir des liaisons douces paysagères et séparées de la voirie pour desservir l'ensemble du site et se connecter aux aménagements cyclables existants le long de la RD928, ainsi qu'aux aménagements piétons existants de la rue principale vers le centre-ville.
- Prévoir des noues au sein du site pour la gestion des eaux de ruissellement notamment au niveau des espaces verts. Le fossé existant au sud devra être maintenue et sera en partie intégrer au sein d'un espace vert.
- Créer un espace tampon végétal entre la zone d'activités et la future zone d'habitat.
- Développer une zone de transition avec les espaces agricoles à l'est afin de permettre une bonne intégration paysagère de ce secteur. Cet espace sera support de liaisons douces et des perméabilités seront préservées afin de garantir la possibilité de connexions routières futures.
- Proposer une zone plus dense au centre du site de manière à créer un gradient de densité entre futurs bâtis/espaces agricoles et futurs bâtis/bâtis existants accolés.
- En termes de phasage, l'opération d'aménagement débutera au sud en accroche des voies préservées du lotissement existant.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

WIZERNES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 2 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Périmètre de l'OAP
- Vocation principale artisanale et commerciale
- Espace public à aménager
- Vocation principale d'habitat
- Espace commun de type parvis à aménager
- Traitement paysager à réaliser
- Espace vert à créer
- Principe de desserte motorisée
- Principe de connexion douce

WIZERNES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 2 :

- Intégrer le futur aménagement dans le tissu bâti existant à forte valeur patrimoniale.
- Maintenir un centre-bourg organisé autour d'un espace public central.
- Veiller à la protection des personnes et des biens par rapport au risque d'inondation (niveau d'exposition faible) sur la partie sud du site.

SITE 2 - PROGRAMMATION :

- Aménagement d'un pôle de santé (maison médicale, pharmacie...).
- Aménagement d'un îlot de logements par la réalisation de 18 à 36 logements.

SITE 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Organiser deux zones dans le site de renouvellement avec au nord un pôle de santé en proximité directe des commerces et au sud un îlot de logements. Les deux zones seront connectées par la place du centre-bourg gardant sa vocation d'espace public.
- Aménager la place en maintenant des accès voitures et en développant les infrastructures en faveur des piétons de manière à sécuriser leur circulation. La requalification de la place s'accompagnera d'un traitement paysager incluant des zones végétalisées.
- Réaliser une zone d'habitat au niveau de l'ancienne brasserie en démolissant tout ou une partie des anciens bâtiments pour construire de nouveaux logements. Prévoir sur cet espace une desserte depuis la rue du Moulin qui sera accompagnée d'un coeur d'îlot pouvant accueillir des parkings. Dimensionner les voies pour permettre à chaque usager de circuler en toute sécurité.
- Accompagner l'aménagement par un traitement paysager des franges pavillonnaires.

WIZERNES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 3 - SITE DE DENSIFICATION :



SITE 3 - DESCRIPTION

Situé entre les rues d'Hallines, de la Creuse et la RD 212, le site offre une opportunité intéressante de densification du tissu urbain existant.

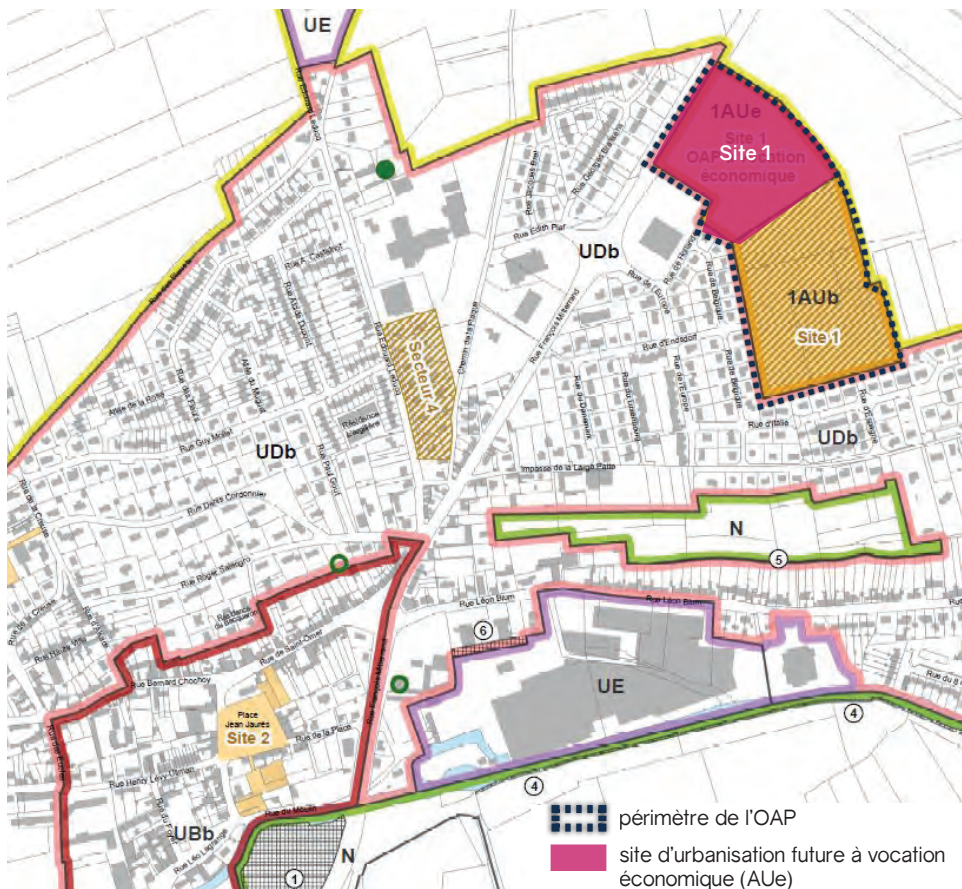
SITE 3 - PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement du site 3 assurera la construction, a minima de 18 logements soit une densité minimale de 18 logements/ha.

WIZERNES

LOCALISATION DE LA ZONE À URBANISER À VOCATION ÉCONOMIQUE

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DES SITES

CADASTRE :

Site AUE : ZE 44 en partie

SUPERFICIE :

Site AUE : environ 28 000 m² soit 3 ha

VUE SUR LA PARCELLE



WIZERNES

DIAGNOSTIC



LÉGENDE COMMENTÉE :

- Le site, localisé en entrée de village, se trouve légèrement en retrait des centralités de la commune (périmètres de 300m) tout en restant dans un rayon 800 m. Il est
 - situé en prolongement d'un pôle commercial et jouxte notamment un supermarché. Il se trouve également près de lotissements récents ce qui explique l'absence de bâtiments patrimoniaux autour.
- La desserte de la zone est assurée par la rue de Hollande qui offre également un accès motorisé aux habitations situées au sud. Plusieurs liaisons douces sont présentes à proximité notamment en bordure de la départementale au nord du site ou encore entre les rues d'Endsdorf et la RD 928.
- La ligne 5 du réseau urbain MOUVEO dispose d'un arrêt non loin au niveau de la RD 928.
- Pour finir, un corridor bocager à conforter, identifié dans la Trame Verte et Bleue, traverse la parcelle. Il permet notamment d'assurer un lien entre les espaces bocagers de relais présents à Longuenesse et la basse vallée de l'Aa.
- > Un risque de ruissellement d'eau est également repéré au PPRI de la Vallée de l'Aa supérieure avec un axe d'écoulement préférentiel du nord au sud. Il conviendra donc d'être particulièrement vigilant à la gestion des eaux de pluie au sein du site.



Habitats présents au sud de la zone



Supermarché situé à l'ouest du site



Entrée de ville et sortie sur la départementale au nord



Vue au sud depuis le parking du supermarché

WIZERNES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 1 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LEGENDE :

 Projet en cours (PA autorisé)

 Vocation économique

 Espace de tamponnement des eaux pluviales à prévoir

 Espace vert paysager à réaliser

 Transition ville/ campagne à traiter

 Principe de desserte motorisée

 Principe de connexion douce

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE :

- Assurer une connexion douce du site au centre-bourg et les secteurs d'habitat à proximité.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Intégrer le site dans le paysage pour valoriser l'entrée du village.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Réserver le nord de la zone aux activités commerciales et artisanales et le sud du site à une vocation habitat.
- Aménager une voie de desserte principale en impasse avec un retournement venant se connecter à la rue Hollande vers l'ouest.
- Offrir des liaisons douces paysagères et séparées de la voirie pour desservir l'ensemble du site et se connecter aux aménagements cyclables existants le long de la RD928.
- Prévoir un espace de tamponnement des eaux pluviales, qui s'accompagnera de noues au sein du site pour la gestion des eaux de ruissellement notamment au niveau des espaces verts.
- Développer une zone de transition avec les espaces agricoles à l'est afin de permettre une bonne intégration paysagère de ce secteur. Cet espace sera support de liaisons douces.

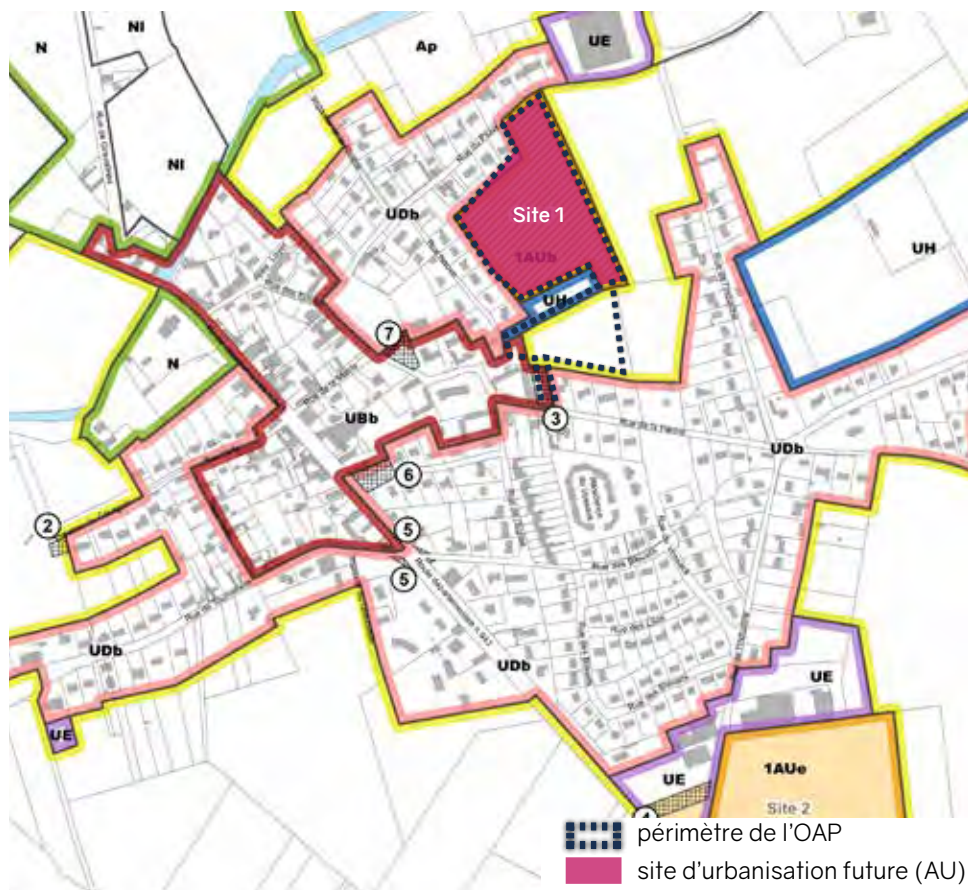


VALLÉE DE LA HEM



NORDAUSQUES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE :

Zone AU : ZA 48 ; ZA 59 (en partie)

Autres espaces compris dans l'OAP : ZA 54 ; AB 93 (en partie)

SUPERFICIE :

Zone AU : environ 35 750 m², soit 3,6 ha

Parcelles nommées «Les Libis»

VUE SUR LA PARCELLE



NORDAUSQUES

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Le site est localisé dans un périmètre de 300 m autour des équipements.
- La desserte du site est assurée au nord depuis une route communale la rue du Plouy.
- Deux arrêts de bus scolaires sont placés à moins de 300 m à vol d'oiseau du site.
- Un itinéraire cyclotouristique, les 3 Cayelles, passe rue de l'industrie à l'est du site.
- Des liaisons douces en dehors de la voirie principale ont été aménagées dans les lotissements les plus récents.

I.2. COMMERCES ET SERVICES :

- Le site jouxte le nouveau cimetière de la commune et se situe à proximité immédiate de l'église. Les autres services tels que l'école, la mairie et des équipements de loisirs se concentrent au bout de la rue du Plouy, à l'ouest du site. Seul le stade est localisé en dehors de la centralité, à l'est du site tout en restant dans un périmètre de 500 mètres.
- Une diversité de commerces, des artisans de bouche à la pharmacie, se regroupent quant à eux sur l'ancienne route nationale (RD 943).



Accès depuis du Plouy



Virage de la rue Neuve menant à l'Eglise



Liaison douce aménagée

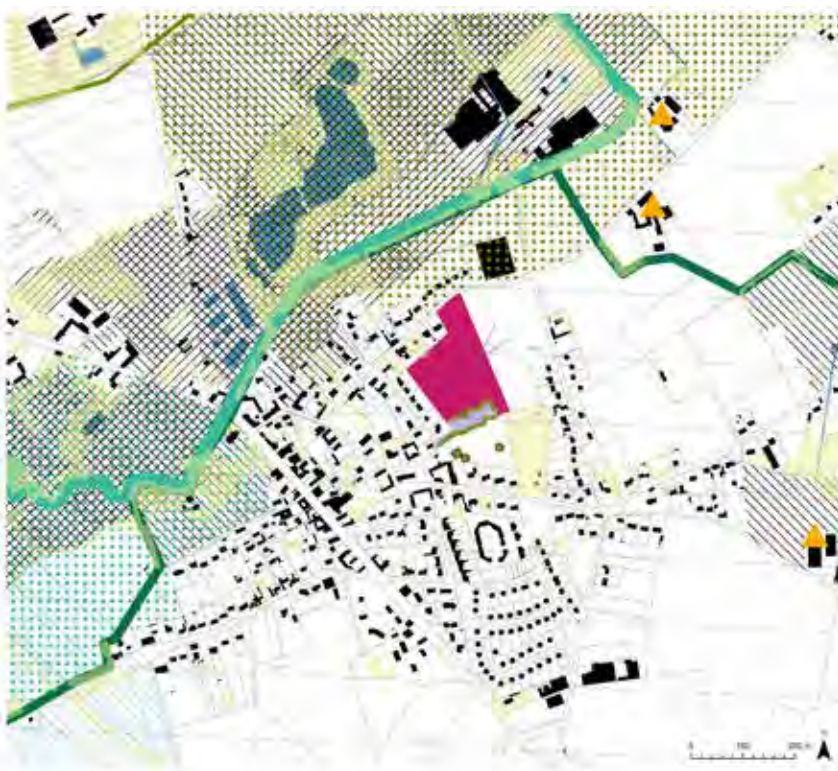


Nouveau cimetière



NORDAUSQUES

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. L'EAU :

- La Hem passe à moins de 200 m au nord du site. Plusieurs plans d'eau et d'anciennes cressonnières constituent un espace de loisirs à proximité du camping.
- \\ Un enjeu de zone humide est repéré par le SDAGE et le SAGE aux abords de ces différents éléments ainsi que certains boisements et prairies. Par ailleurs, un risque inondation est connu le long de la vallée de la Hem (PPRI) mais ne concerne pas le site.

1.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

Deux ZNIEFF de type 1 se chevauchent sur la commune :

- Celle de la Haute Vallée de la Hem entre Audenfort et Nordausques dont le périmètre atteint la rue du Plouy, et celle de la Forêt d'Eperlecques et ses lisières.

Trois corridors de la Trame Verte et Bleue sont ainsi précisés :

- Un corridor de zones humides à maintenir le long de la Hem
- Un corridor bocager à conforter s'appuyant en partie sur le cours d'eau
- Un corridor forestier à restaurer plus au nord en lien avec la forêt d'Eperlecques.

1.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

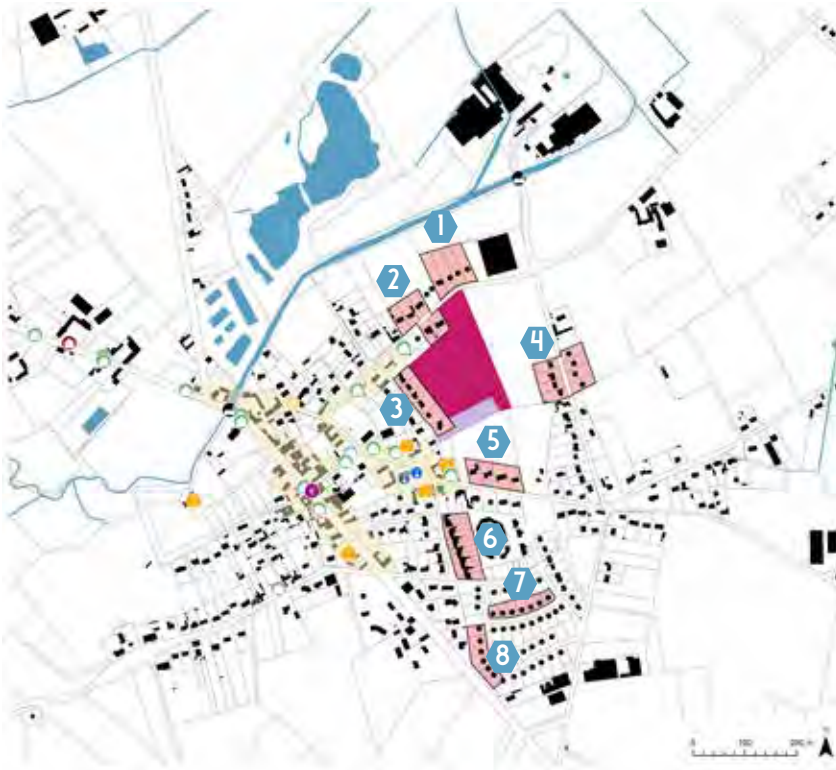
- ▲ Des exploitations agricoles en activité sont visibles à l'est. La plus proche localisée à 400m du site est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les éléments de végétation sont présents davantage au sud du site comprenant notamment un boisement et une trame bocagère (haie et arbres isolés) autour d'une ancienne pâture. De plus, la parcelle dispose d'une vue intéressante sur le relief du Bois de Recques.



NORDAUSQUES



DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET FORMES URBAINES



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

Le site se trouvant aux abords du centre ancien, plusieurs éléments patrimoniaux domestiques et agricoles sont repérés sur la partie ouest. Il jouxte notamment un logement patronal en brique rouge au nord et la ferme Béague au sud (édifiée avant la fin du XVIII^{ème} siècle) rappelant les différents matériaux locaux. A l'est de cette bâtisse est accolée la première zone d'exploitation de la ferme. Elle renfermait un verger, un potager et des pâtures pour les animaux. A proximité du site, l'habitat traditionnel correspond principalement à des corps de ferme (en U ou à cour carrée), notamment autour de l'église, et à des longères avec quelques pignons remarquables en pierre blanche.

I.2. FORMES URBAINES :

Quelques densités aux abords immédiats du site ainsi que dans d'autres secteurs du village ont été étudiées.

Les habitations bordant le site offrent une faible densité :

1 1650m² 2 1190m² 3 920m² 4 975m² 5 1250m²

Cependant, des densités moyennes sont présentes, y compris dans le récent :

6 570 m² 7 540 m² 8 685 m²

La forme prédominante sur les abords du site est la maison pavillonnaire en recul de la voirie et à distance des limites séparatives. Une autre forme d'habitat, en front à rue, se concentre autour de l'ancienne nationale.



Logement patronal en brique rouge



Ferme Béague vue depuis la rue de la Mairie



Vue sur l'église Saint-Martin



Pavillons rue Neuve

NORDAUSQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 1 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace vert paysager à créer
- Parking paysager à aménager
- Espace vert à préserver
- Traitement des franges pavillonnaire à réaliser
- Franges urbain/rural à traiter
- Haie dense existante à conserver
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Principe de connexion douce
- Vue à préserver
- Principe de phasage



NORDAUSQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE I :

- Désenclaver le site en le connectant aux équipements existants.
- Assurer la perméabilité écologique du site avec les espaces humides et bocagers présents au nord (Vallée de la Hem).
- Maîtriser les eaux de surfaces afin de limiter les risques de ruissellement.
- Maintenir les caractéristiques paysagères majeures du site.
- Préserver les éléments patrimoniaux du site liés à la ferme Béague.

SITE I - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 37 logements dont un minimum de 7 logements en locatif social. Ainsi, au moins 20% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 18 logements/ha

SITE I - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site depuis la rue du Plouy et préserver une connexion future vers l'est. Des voies secondaires pourront être réalisées pour compléter la circulation au sein du site.
- Prévoir des liaisons douces offrant des connexions plus directes aux équipements et aux autres voies douces déjà existantes. Elles permettront notamment de relier le site d'urbanisation à un futur parking aménagé au sud en traversant l'ancienne pâture manoir qui sera préservée. Elles traverseront également le site en son coeur en s'appuyant sur des espaces paysagers aménagés à cet effet.
- Proposer une densité moyenne sur les zones limitrophes d'habitat pavillonnaire existant et offrir une densité plus forte (environ 25 log. / ha) en coeur de site.
- Traiter les franges avec l'habitat pavillonnaire existant bordant le site.
- Préserver la vue sur le bois de Recques (au nord).
- Gérer la transition entre le village et la campagne (urbain/rural) à l'est grâce à un traitement paysager. Cet espace permettra de répondre aux enjeux de biodiversité par la mise en place, par exemple de haies bocagères multi-strate permettant d'assurer les continuités écologiques.
- Maintenir des haies denses sur les limites du cimetière.
- Préserver l'ancienne pâture accolée à la ferme Béague pour maintenir une bonne lisibilité autour de cette ferme patrimoniale.
- En termes de phasage, l'aménagement de la zone devra débuter depuis la rue du Plouy.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

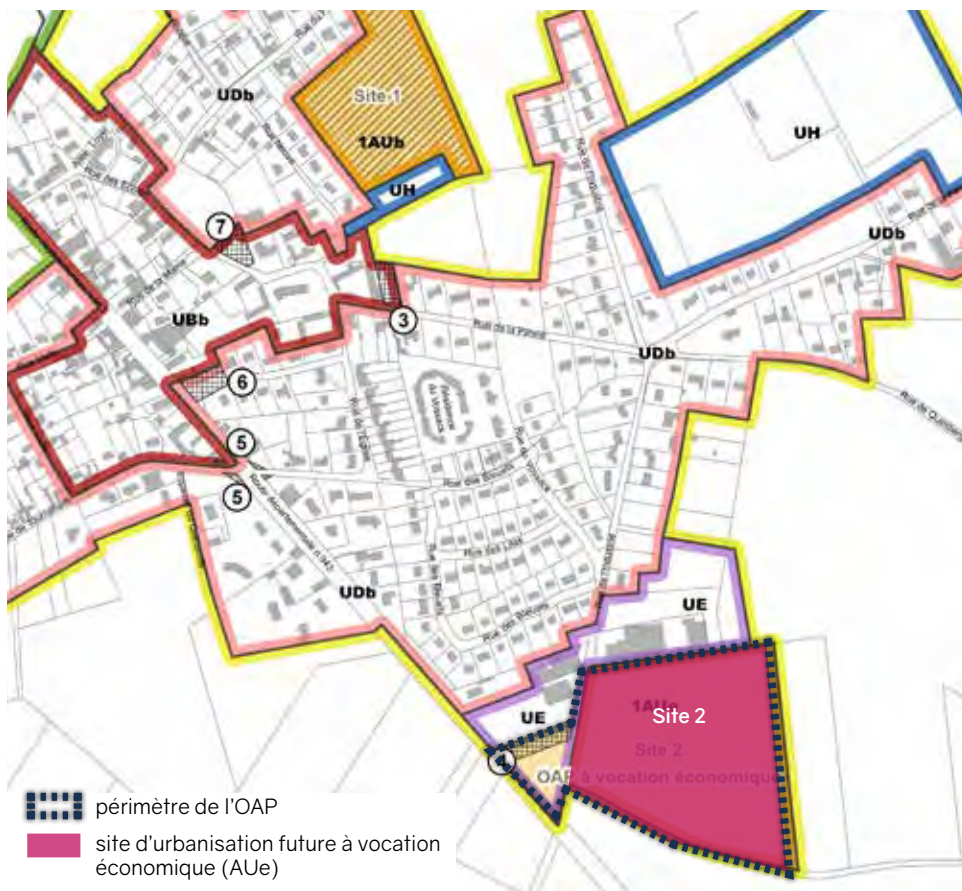
NORDAUSQUES



LOCALISATION DU SITE D'URBANISATION À VOCATION ÉCONOMIQUE



LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : ZC 7 ; ZC 87

SUPERFICIE : 43 098 soit 4.3 ha

Parcelles nommées LE VOSSACK



VUE SUR LA PARCELLE



Vue vers le nord depuis la rue de l'Industrie

NORDAUSQUES

DIAGNOSTIC



LÉGENDE COMMENTÉE :

- Le site, localisé en périphérie du village, offre une opportunité de mise en valeur de l'entrée sud de Nordausques depuis la RD 943. Celle-ci est d'ailleurs marquée par un alignement d'arbres présent en bordure ouest de la voie.
- L'accès à la zone s'effectue à l'ouest via la rue de l'Industrie qui se connecte à la route départementale au sud. Un chemin agricole jouxte également la parcelle au sud.
- Des liaisons douces sont présentes dans les lotissements au nord et rejoignent le chemin de randonnée, situé rue de la Panne. Un arrêt de bus, d'ailleurs positionné dans cette même rue, sert notamment pour le transport à la demande du réseau MOUVEO.
- La parcelle borde une zone d'activités existante regroupant des bâtiments commerciaux et d'autres entreprises. Elle se trouve également à proximité d'habitations nouvellement construites, ce qui explique la faible concentration en bâtiments patrimoniaux. Une ferme est toutefois repérée en patrimoine agricole au nord. Elle s'accompagne d'une zone humide, identifiée dans le SAGE du Delta de l'Aa mais qui ne concerne pas le site.

Un corridor forestier à conforter est repéré dans la Trame Verte et Bleue au sud de la parcelle pour connecter les forêts d'Eperlecques et de Tournehem.



Vue de la Rue de l'Industrie



RD 943
Vue sur l'entrée de ville via la RD 943



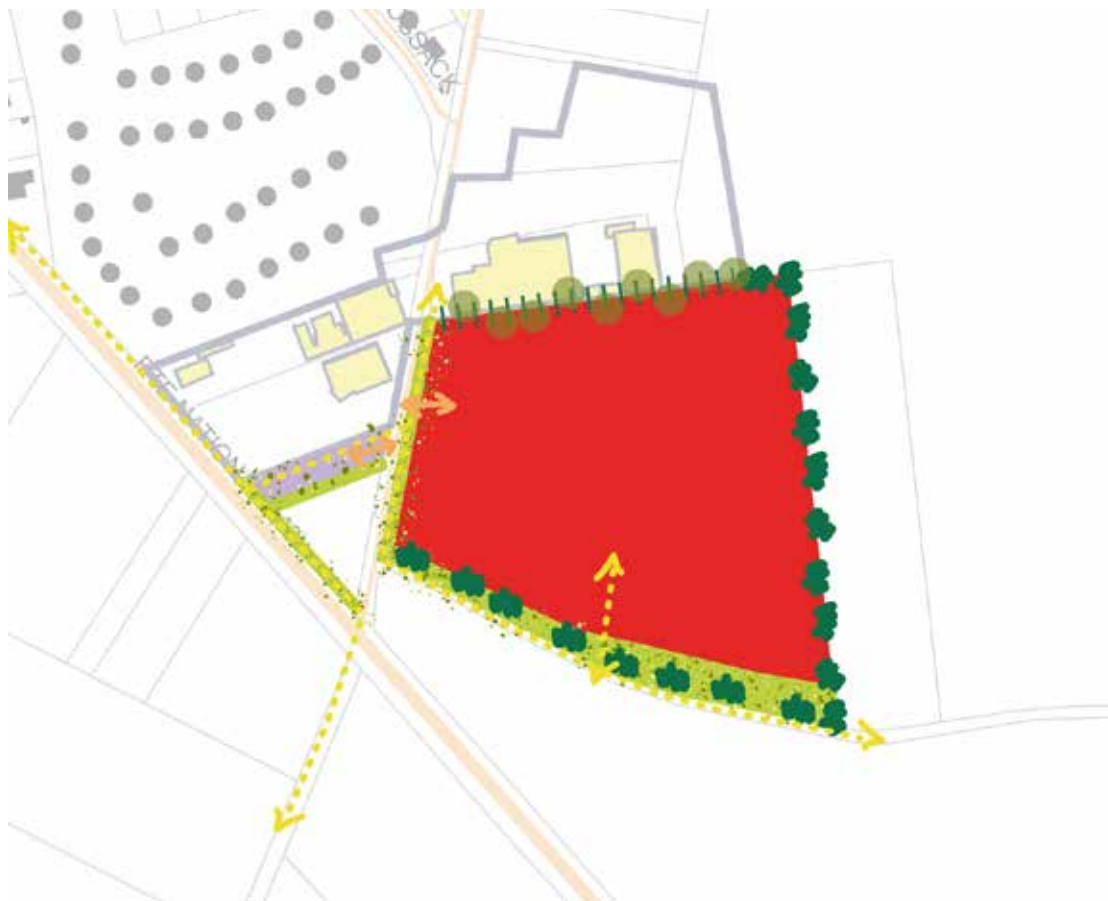
Chemin agricole longéant le sud du site

NORDAUSQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 2 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- | | |
|---|---|
|  Vocation économique |  Transition ville/campagne à prévoir |
|  Parking paysager à créer |  Vis-à-vis à traiter |
|  Traitement paysager à réaliser |  Accès motorisé à prévoir |
|  Espace vert à créer |  Principe de connexion douce |

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE 2 :

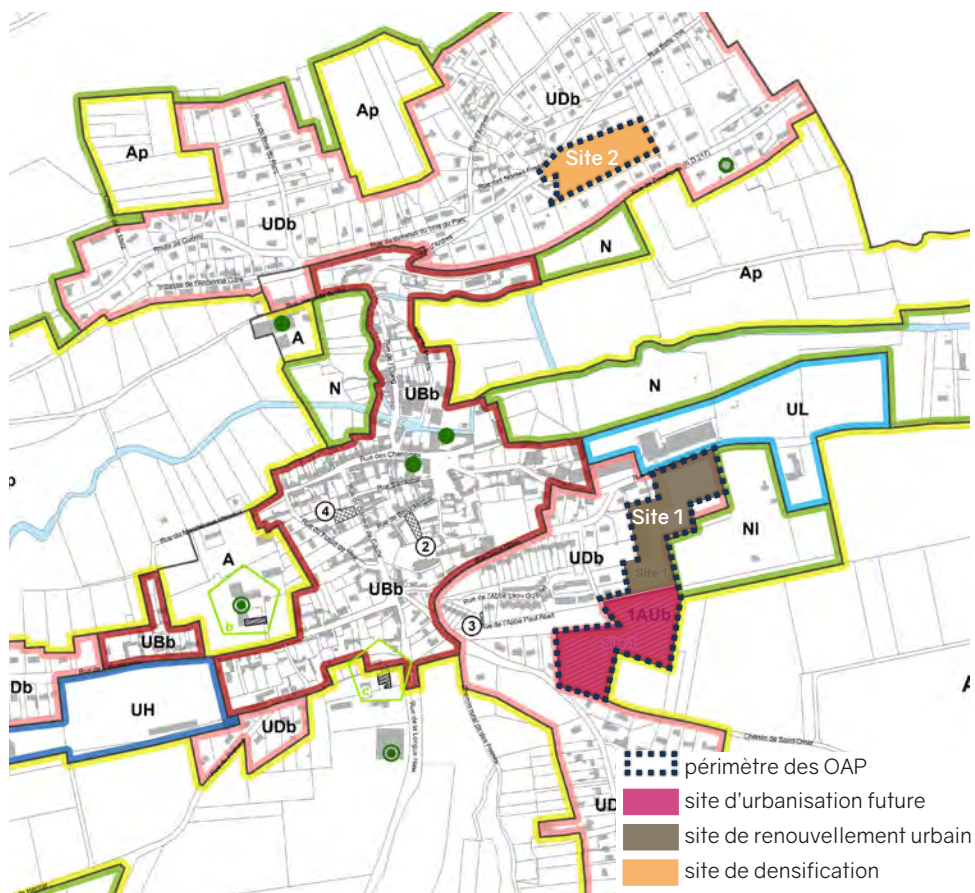
- Mettre en valeur l'entrée du village en assurant notamment l'intégration paysagère des bâtiments.
- Permettre une circulation douce autour du site.
- Assurer une perméabilité écologique entre le site et son environnement.

SITE 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site uniquement depuis la rue de l'Industrie de manière à préserver le chemin agricole au sud.
- Assurer une connexion douce entre le site et ce chemin agricole. Celui-ci rejoindra une autre voie douce aménagée le long de la rue de l'Industrie. Les liaisons douces s'appuieront sur des espaces verts paysagers qui assureront une perméabilité verte sur le site.
- Traiter le vis-à-vis avec les bâtiments existants à l'est.
- Traiter les franges entre les espaces bâtis et agricoles pour permettre une intégration paysagère de la zone et mettre en valeur l'entrée du village. Un espace tampon paysager au sud accompagnera ce traitement et pourra servir pour la gestion des eaux pluviales.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.
- Indépendamment de l'aménagement de la zone économique, la partie ouest sera valorisée via :
 - le traitement de l'entrée de ville en réalisant des espaces paysagers permettant d'intégrer les bâtiments existants. La partie longeant la départementale sera plantée d'arbres de haut-jet en écho à l'alignement d'arbres présent en face.
 - la création d'un parking paysager dont l'accès se fera uniquement par la rue de l'Industrie. Il sera traversé par une liaison douce connectant à la départementale et à la rue de l'Industrie.

TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE :

Site 1 (renouvellement urbain) : AC 12 ; AC 6 ; AC 160 ; AC 165 ; AC161

Site 1 (partie AU) : AC 50 ; AC 103

Site 2 (densification) : AB 61 ; AB 62

SUPERFICIE :

Site 1 (renouvellement urbain) : 19 035 m² **soit 1,9 ha**

Site 1 (partie AU) : 15 838 m² **soit 1.5 ha**

Site 2 (densification) : 10 184 m² **soit 1.0 ha**

Parcelles nommées LE DESSUS DE L'EGLISE, LE LONG BAS COEUR

VUE SUR LA PARCELLE



Vue depuis le chemin de Saint-Omer



Vue depuis le nord

TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

LÉGENDE COMMENTÉE :

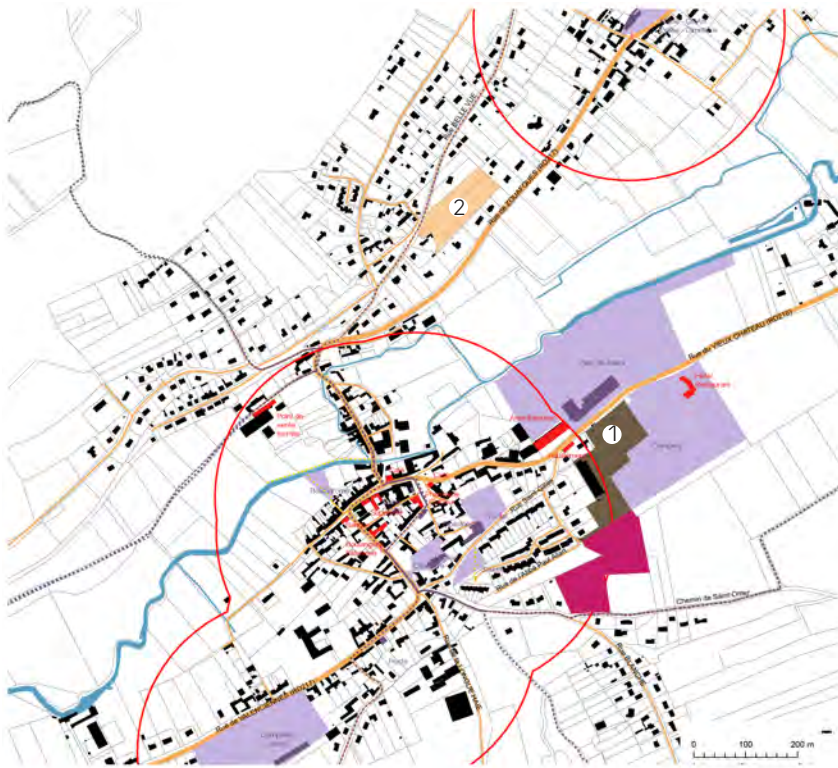
I.1. ACCÈS AU SITE :

- Le secteur de l'OAP 1 est composé d'un site de renouvellement urbain et d'un site d'urbanisation future. Il se situe pour partie dans un périmètre de 300 m à vol d'oiseau autour des équipements du centre-bourg.
- La desserte du site est assurée depuis le nord par la RD 218 et se connecte par l'ouest à la rue de lotissement nommée l'Abbé Léon Guerlet
- Le Chemin de Saint-Omer, situé plus au sud, est support de randonnées pédestres (le GRP Audomarois et le Bois d'Elloo).
- Autour de l'école, plusieurs liaisons douces ont été développées pour pallier les impasses, ainsi qu'aux abords de la Hem pour une vocation de loisirs.
- L'arrêt de bus scolaire le plus proche se localise d'ailleurs devant l'école.

I.2. COMMERCES ET SERVICES :

Le site 1 jouxte un camping intégré dans une zone touristique plus globale comprenant Bal Parc. Les autres services tels que l'école, la bibliothèque et la mairie se concentrent dans le centre historique du village, aux abords de la Place et de l'église, à l'ouest du site. Seuls les équipements sportifs sont plus éloignés du site.

- Une diversité de commerces, avec notamment supérette et pharmacie, se regroupent quant à eux sur la place mais également sur la RD217 qui traverse le centre du village.
-



Accès depuis le chemin de Saint-Omer



Accès depuis l'allée Paul Allard



Liaison douce menant à l'école



Emprise piétonne matérialisée rue de l'Abbé Léon Guerlet



TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ENJEU LIÉ À L'EAU :

- La Hem passe à moins de 400 m du site 1. Un enjeu de zone humide est repéré dans le SAGE et le SDAGE sur le fond de vallée. Par ailleurs, un risque inondation est connu le long de la Vallée de la Hem (PPRI) mais n'impacte pas directement le site.

I.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Deux ZNIEFF de type 1 sont recensées sur la commune : Celle de la Haute Vallée de la Hem entre Audenfort et Nordausques et celle du Mont de Guémy au nord du village.
- Trois corridors de la Trame Verte et Bleue sont ainsi précisés :
 - Un corridor de zones humides à maintenir le long de la Hem,
 - Un corridor bocager à conforter s'appuyant en partie sur le cours d'eau,
 - Un corridor pelouses et landes à restaurer à l'ouest du village.
- Un cœur de biodiversité de pelouses et de landes à confirmer est repéré à 200 m au sud du site 1.

I.3. AUTRES ENJEUX :

- ▲ Quelques exploitations agricoles en activité se situent à l'ouest du site 1, à plus de 300 m, dont quelques unes relèvent de l'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).



Vue sur les coteaux boisés au nord



Haie d'aubépines à l'extrémité nord du site

TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

AMBIANCE BÂTI

LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

-  Le site 1 est localisé à proximité du centre historique de Tournehem-sur-la-Hem riche d'un nombre important d'éléments patrimoniaux (de type domestique, commercial / artisanal / tertiaire et agricole), constituant notamment un ensemble remarquable de constructions en craie.
-   
-   Il offre une vue sur l'église Saint-Médard, inscrite au titre des monuments historiques dont le périmètre englobe le secteur d'urbanisation future. Une vue sur l'église de Zouafques est également présente.
- 

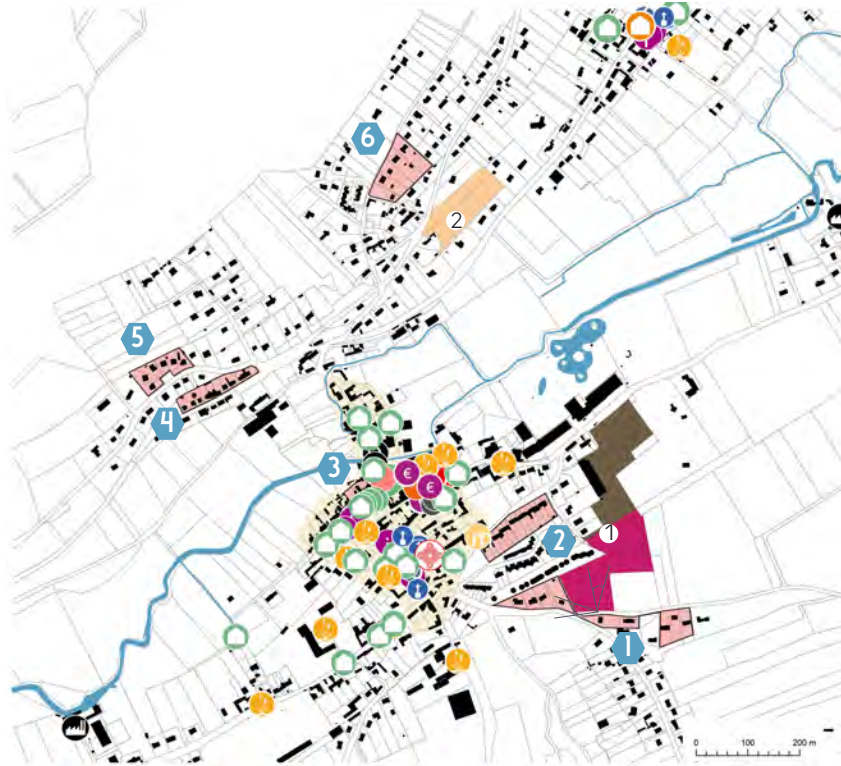
I.2. FORMES URBAINES :

Les densités aux abords immédiats du site 1 peuvent être très différentes :

-  1 A l'ouest, un lotissement de la fin du XX^{ème} siècle : parcelles de 560 m² en moyenne
-  2 Au sud, des constructions récentes : parcelles de 1 220 m² en moyenne

Plus on s'approche du centre ancien, plus les densités sont importantes et inversement :

-  3 Au centre : parcelles de 255 m² en moyenne
-  4 A 100 m : parcelles de 465 m² en moyenne
-  5 A 200 m : parcelles de 810 m² en moyenne
-  6 A 500 m : parcelles de 1 630 m² en moyenne.



TOURNEHEM-SUR-LA-HEM



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 1 - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE:

- Site de renouvellement urbain
- Zone à vocation habitat relevant d'une densité plus forte
- Zone à vocation habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace public
- Espace public
- Traitement paysager
- Transition ville / campagne
- Principe de desserte
- Vue à préserver
- Principe de phasage



TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Assurer la perméabilité écologique du site avec les espaces humides et bocagers présents au nord (Vallée de la Hem).
- S'adapter à la topographie des versants de la Vallée de la Hem en veillant à l'intégration paysagère des bâtis.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Prendre en compte dans l'aménagement la proximité avec l'église (périmètre des Monuments Historiques)

PROGRAMMATION :

- **Site de renouvellement urbain** : Réalisation a minima de 18 logements en locatif social - Densité minimum de 20 logements/ha - vocation commerciale autorisée.
- **Site AU** : Réalisation a minima de 27 logements dont un minimum de 5 logements en locatif social. Ainsi, au moins 20% des logements du site seront des logements locatifs sociaux. - Densité minimale de 18 logements/ha.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Proposer une densité plus forte sur la partie nord pour favoriser une transition bâtie en cohérence avec le cadre environnant.
- Sur la partie sud, implanter le bâti de manière à s'adapter à la pente et à préserver à la vue sur l'église située à l'ouest.
- Intégrer le site dans le paysage, situé à la frange entre le village et la campagne par des aménagements paysagers.
- Préserver la végétation existante à l'est du projet, visant à un traitement paysager qualitatif avec les limites du camping.
- Offrir un espace vert qualitatif au cœur du site, permettant notamment de préserver la vue sur les versants de la vallée de la Hem et d'intégrer quelques places de stationnement paysager
- Adapter la gestion des eaux de pluie au dénivelé afin de limiter les ruissellements.
- Aménager la voirie en tenant compte de la topographie et l'accompagner d'un traitement paysager, avec des noues et des liaisons douces. L'accès par le nord se fera par la RD218 et l'accès par le sud sera déterminé de manière à connecter le projet à l'un des quartiers limitrophes alentours. La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le département.
- Créer une liaison piétonne qui traversera le site afin de faciliter les déplacements doux et de créer une connexion Nord-Sud.
- En termes de phasage, l'aménagement de la zone devra débuter par la partie Nord. La zone AU pourra quant à elle se réaliser en deux phases.

TOURNEHEM-SUR-LA-HEM



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 2 - SITE DE DENSIFICATION :



SITE 2 - DESCRIPTION

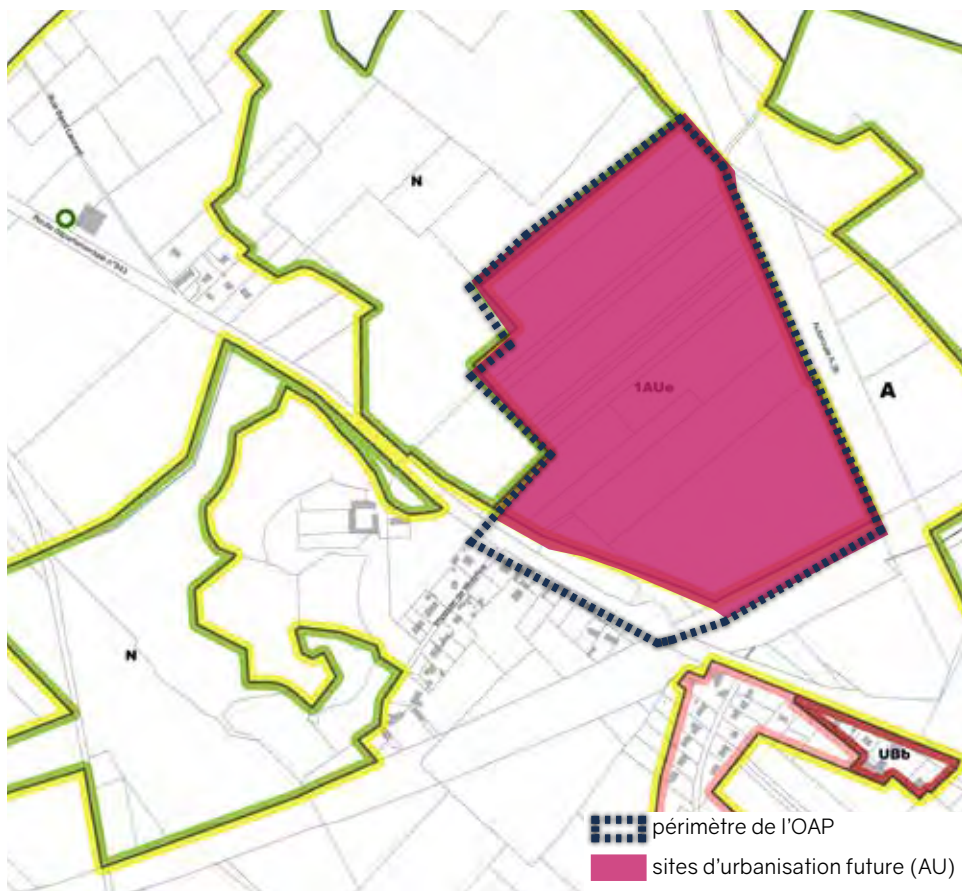
Situé en accroche de la rue Belle Vue, le site offre une opportunité de densification du tissu urbain existant.

SITE 2 - PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement du site 2 assurera la construction, a minima de 18 logements soit une densité minimale de 9 logements/ha.

ZOUAFQUES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE :

Site AU : ZA 2 à ZA 10 ; ZA 21-22 ; ZA 23 (en partie) ; ZA 24 à ZA 28

SUPERFICIE :

Site AU environ 177 900 m² **soit 18 ha**

Parcelles nommées LA PIERRE

VUE SUR LA PARCELLE



ZOUAFQUES

DIAGNOSTIC



LÉGENDE COMMENTÉE :

- La zone d'urbanisation future est encadrée par la RD 943 à l'ouest, l'A26 à l'est et la voie ferrée au sud. La desserte s'effectue donc uniquement via la départementale.
- Un arrêt de bus est présent au sud, à moins de 500 m du site, mais n'est pas directement accessible à pied.

Bien que le secteur de développement soit isolé du centre-bourg de Zouafques, il se trouve à proximité du hameau de Wolphus qui s'est développé près d'une ancienne ferme seigneuriale (patrimoine agricole). Ce corps d'habitations regroupe également une bâtisse identifiée en patrimoine domestique.

- \\ Enfin, des zones humides du SAGE du Delta de l'Aa ont été repérées au nord du secteur de développement. Ces zones se caractérisent principalement par des boisements comme par exemple le Bois du Télégraphe qui jouxte le site au nord.

- Un corridor forestier à conforter a également été identifié dans la Trame Verte et Bleue au sud du site.

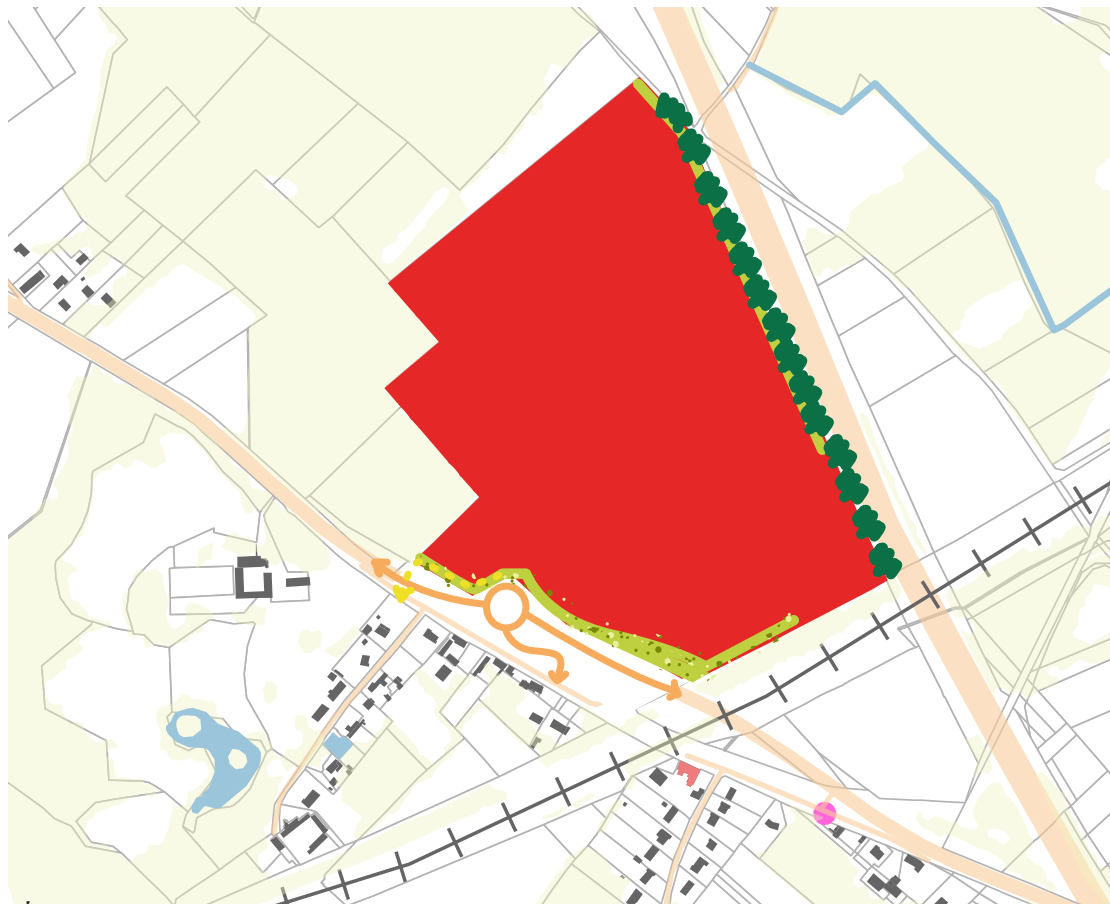


ZOUAFQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE :

- Vocation économique
- Espace vert paysager à réaliser
- Franges avec l'autoroute à traiter
- Principe de desserte motorisée
- Principe de connexion douce

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE :

- Favoriser l'insertion paysagère du site en veillant à l'intégration avec les éléments naturels et bâtis présents à proximité.
- Assurer les perméabilités écologiques entre le site et son environnement.
- Sécuriser l'accès au site et permettre une connexion douce avec les habitations situées à l'ouest.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Aménager un giratoire sur la départementale pour assurer une desserte sécurisée du site.
- Traiter les franges de manière paysagère avec l'autoroute, la départementale et la voie ferrée pour limiter l'impact paysager de la zone d'activité.
- La zone tampon avec la départementale accueillera une liaison douce connectant les habitations à l'ouest avec le site.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage ainsi que l'étude loi Barnier jointe au présent dossier de PLUi.

