

Plan Local d'Urbanisme de La Terre des 2 Caps

O.A.P.

Orientations
d'Aménagement et
de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
de la Communauté de Communes de La terre
des 2 caps du 11 mars 2026 approuvant la
modification n°1 du P.L.U Intercommunal.

Le Président

F. BOUCLET



PLUi approuvé : 4 décembre 2019
PLUi révisé approuvé : 11 juin 2025
Modification simplifiée n°1 - APPROBATION LE 11 MARS 2026

1 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT P.4

Éléments de définition des principes d'aménagement 5

1.1 - ACTUALISATION DU PLAN PAYSAGE DU BASSIN CARRIER DE MARQUISE 8

1.1.1 - CONTEXTE 9

1.1.2 - ORIENTATIONS pour la Colline Nord 12

1.1.3 - ORIENTATIONS pour la Colline Sud 18

1.1.4 - ORIENTATIONS pour l'ensemble du Bassin Carrier. 36

1.2 - ZONES DE RECONQUETE OU D'EXTENSION URBAINE 38

AUDRESSELLES

• Dessous de l'église 40

• La Briquetterie 48

BEUVREQUEN

• Centre Bourg 56

FERQUES

• Site Renouer 64

• Site de la Mine 74

HERVELINGHEN

• Rue du Charron 82

LANDRETHUN-LE-NORD

• Le Communal 90

LEULINGHEN-BERNES

• La Pierre Bleue 98

MARQUISE

• ZAC de la Plaine du Canet 102

MARQUISE / RINXENT

• Pôle Gare 110

RETY

• Centre-bourg 118

RINXENT

• Plaine Saint-Martin 126

SAINT-INGLEVERT

• Les Muraillettes 134

WACQUINGHEN

• Le Centre-bourg 142

WIERRE-EFFROY

• Plaine des Coutures 150

• Centre-bourg : Scierie 158

WISSANT

• Entrée Est.- Les Argilières 166

• Blanche Dune 174

Sommaire

1.3 - SECTEURS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENTS.....182

AUDINGHEN

- Pôle d'accueil touristique d'Haringzelles..... 184

AUDRESSELLES

- Entrée Nord..... 192

FERQUES

- Entrée «Carrières du Boulonnais»200
- Site Ecofactory208

LEUBRINGHEN

- Extension du camping.....216

LEULINGHEN-BERNES / MARQUISE

- Parc d'activités économiques224

MARQUISE

- 5ème Voie.232
- Pôle médico-éducatif.....240

WACQUINGHEN

- Extension du camping.....248

1.4 - ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER.....254

1- Les zones ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLUi 256

2- Les zones de développement futur à ouvrir à l'urbanisation par une procédure d'évolution du PLUi pour pouvoir être mises en oeuvre 258

1

Les orientations AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagements et de programmation sont présentées de manière littérale et graphique.

Les orientations sont formulées en 3 thématiques :

1. Desserte et déplacements
2. Densité urbaine et espace public
3. Environnement et paysage

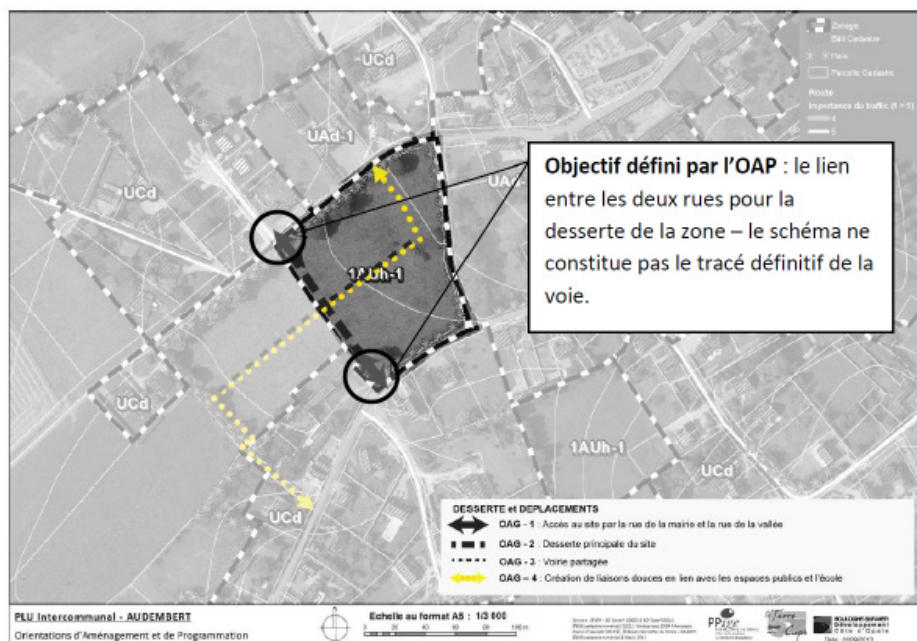
Glossaire

Éléments de définition des principes d'aménagements

OBJET ET APPLICATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le document d'urbanisme sont prévues en application de l'article L. 151- 2 avec un contenu encadré par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :

Le contenu des OAP (sectorielles) est défini par l'article R151-6 : «Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151- 10.»



Les OAP peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics et permettent, avec le règlement du PLUi, de définir les principes d'aménagement à réaliser afin d'assurer la cohérence d'aménagement d'une zone de projet.

En amont des opérations d'aménagement, les OAP permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi.

PRINCIPE DE LECTURE ET APPLICATION

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Quelle que soit leur précision, les orientations d'aménagement **s'appliquent en terme de compatibilité**, ce qui laisse aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement plus ou moins importante selon la nature des projets et le degré d'avancement des études. Les OAP, seules, n'ont vocation qu'à définir des principes d'aménagement et non à imposer des règles précises, ce qui est du ressort du règlement, opposable dans un rapport de conformité.

Exemple de lecture :

OAP desserte et déplacement :

La réalisation du réseau de voirie doit respecter les objectifs définis.

Par exemple : le lien entre deux secteurs ; le schéma de voirie représenté dans le dessin de l'OAP ne constitue pas une obligation sur le tracé précis du réseau. Les études d'aménagement permettront de définir précisément l'implantation de la voirie.

ELEMENTS DE DEFINITION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Voir annexe 3

La définition des principes d'aménagement est disponible dans le «cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de la Terre des Deux Caps»

Densité

Afin de favoriser une gestion économe du foncier, le SCOT de la T2C prescrit des minima de densité à atteindre par commune dans les nouvelles opérations d'aménagement :

- Communes du Littoral : au minimum 25 logements à l'hectare
- Communes de l'Arrière Littoral au minimum 17 logements à l'hectare.
- Communes de l'Arc Urbain et du Bassin Carrier : au minimum 25 logements à l'hectare. Cette densité sera plus élevée dans le pôle Marquise Rinxent où elle sera portée à 30 logements à l'hectare minimum.
- Commune des Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux : au minimum 17 logements à l'hectare.

La **densité minimale** correspond à une **densité « brute »** intégrant les voiries, espaces publics, équipements collectifs et espaces verts, les espaces de traitement des eaux pluviales aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace de l'opération.

Peuvent être néanmoins exclus de la superficie prise en compte, les espaces réservés aux équipements à vocation intercommunale ou « inter-quartiers » (école, station d'épuration, parcs, espaces publics, voiries structurantes ayant une fonction de desserte communale,...). Dans l'hypothèse d'un projet mixte habitat / services / équipements, les parties non affectées à l'habitat doivent être soustraites de l'emprise total du projet. Tout projet d'aménagement afin de répondre au mieux à la densité minimale préconisée par le SCOT pourra proposer une diversité de logements : des surfaces variées pour répondre aux besoins actuelles, des typologies de logements diverses (maisons, appartements, studios, loft, etc.) et des formes de logements diversifiés (logements ccolés, logements intermédiaires, logement individuel, etc.).

PRINCIPE DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

Pour chaque site d'OAP, un tableau reprenant des éléments de rappel est présenté dans la partie « 2 : densité urbaine ».

Sauf, précision dans l'OAP, ces éléments de programmation sont ceux énoncés dans le PADD et ne sont pas opposables aux opérations.

1. L'entité paysagère fait référence aux secteurs paysagers de la Terre des 2 Caps présentée dans le diagnostic du PLUi.
2. La densité du SCOT a permis de définir les besoins en foncier sur le territoire. Cette densité minimale ne s'applique pas aux opérations au cas par cas mais sur le PLUi global (voir Diagnostic du PLUi). Il ne s'agit donc pas d'un calcul de densité de la zone.

De plus, l'application de la densité doit tenir compte de la mixité des fonctions prévus dans chaque opération (équipements publics, activités diverses,...)

3. Le chiffre indiqué correspond à la surface de la zone à urbaniser inscrite dans le plan réglementaire A.
4. Le Secteur de Mixité Sociale (art. L151-15 du CU) est inscrit dans le plan réglementaire A. Dans les secteurs ainsi identifiés, un pourcentage minimum de programmes de construction à destination d'habitation doit être affecté à des logements financés par des prêts aidés ou conventionnés par l'Etat (accession, PLS, PLUS, PLAI). La non-inscription d'une zone en «SMS» n'empêche pas la réalisation de logements aidés.

Principe de programmation logements

①	Entité paysagère	Centre-bourg
②	Densité SCOT*	17 logts / ha
③	Surface zone	... ha
④	Secteur de mixité sociale	oui / non

Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone



1.1 - Actualisation du Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise

1.1.1 - CONTEXTE

1.1.2 - ORIENTATIONS pour la Colline Nord

1.1.3 - ORIENTATIONS pour la Colline Sud

1.1.4 - ORIENTATIONS pour l'ensemble du Bassin Carrier

1.1.1 - CONTEXTE

Le Plan de Paysage du Bassin carrier de Marquise 1993 - 2023 est exemplaire pour avoir permis à 9 communes et 5 exploitations de carrières de bâtir un projet paysager d'aménagement à long terme (30 ans) commun. L'enjeu était de mettre en forme le dépôt de 57 millions de mètres cube (l'équivalent en volume de 13 MontsSaint-Michel) de matériaux stériles issus de l'exploitation des carrières.

Jusqu'alors, les accords se faisaient commune par commune avec chacun des carriers et sans considération paysagère, en stockant le maximum de matériaux sur le minimum de surfaces.

Il convient de préciser que les gisements de calcaires massifs exploités permettent d'imaginer une exploitation pour certains sites de près d'une centaine d'années au rythme actuel.

Ce travail a été possible grâce à l'initiative du Ministère de l'Ecologie et du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'opale sur la base des propositions d'une équipe de paysagistes, Jacques Sgard et l'agence ARIETUR, pour la construction d'un futur paysage à 30 ans.

C'est ainsi qu'après un travail de concertation de près de 3 ans, un protocole d'accord a été signé en novembre 1994 entre les collectivités locales (District de Marquise devenu Communauté de communes de la Terre des 2 Caps, communes de Marquise, Ferques, Rinxent, Réty, Landrethun-le-Nord, Leulinghen-Bernes, Leubringhen, Caffiers et Fiennes pour une faible part), les exploitants carriers (Carrières du Boulonnais, Carrières de la Vallée Heureuse, Carrières du Stinkal, Magnésies et Dolomies de France, Carrières Randon reprise depuis par la précédente société), l'Etat, le Conseil Régional et le Conseil Général. Des concertations ont été menées auprès des habitants. Un document de présentation et une maquette au 1/5000ième ont été produits.

Les grands principes de ce protocole sont restés tels que les avaient formulés Jacques Sgard dans le document d'accompagnement : *“Le modelage des dépôts de stériles et leur mise en végétation sont conçus de façon à s'intégrer dans la structure générale du relief et de la végétation existante autour du site. Dans la partie Est (Carrières de Stinkal, Carrières Randon, Magnésie et Dolomie de France), rattachement au Bois de Beaulieu; dans la partie centrale (Carrière de la Vallée Heureuse et Carrières du Boulonnais), disposition en “cordons” de part et d'autre des excavations de façon à constituer des reliefs linéaires d'apparence naturelle comparable à ceux du Mont de Couple et orientés dans la même direction”.*

Les collines sont plantées d'essences locales sur une grande partie des 2/3 inférieurs (en fonction de l'exposition, du tracé des courbes de niveau et des terrains existants en pied de versant), et sont laissées en landes dans le 1/3 supérieur.

L'engagement contractuel de 1994 est devenu taire au travers de la mise en comptabilité des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme, Schéma de Cohérence Territoriale) avec le plan de paysage et au travers des autorisations préfectorales d'extensions de carrières reprenant les éléments du Plan de Paysage.

Les carriers, quant à eux, ont adapté leurs techniques de mise en dépôt pour une réalisation conforme au Plan de Paysage. Des accords fonciers ont pu aboutir et une société “Carrières et paysages” commune aux Carrières du Boulonnais et les Carrières de la Vallée Heureuse a été créée pour la réalisation d'un dépôt commun.



Actualisation du Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise

Ainsi, depuis 18 ans, un comité de suivi au minimum annuel, regroupant tous les partenaires signataires du protocole a permis de suivre la mise en oeuvre en s'assurant du respect de ce protocole, tout en rendant possible quelques évolutions ponctuelles en fonction d'aléas imprévus.

Parallèlement à ce comité de suivi, un observatoire photographique au sol a été mis en place à partir de 25 points de vue depuis 1995, ainsi qu'un outil cartographique SIG de suivi de la mise en œuvre des nivellements et des plantations.

Suite à des demandes des carriers liées à des volumes plus importants de terrains de découverte sur certaines parties du gisement, à la présence de stations d'espèces floristiques protégées, de la possibilité nouvelle dans un moyen terme pour des carriers de prévoir de stocker en certains sites de carrières, il a été décidé de procéder à une actualisation du plan de paysage pour 30 nouvelles années.

Il a été aussi convenu, grâce à la proposition et aux financements de l'UNICEM Nord-Pas de Calais et du Parc Naturel Régional, de réaliser en amont une étude sur la biodiversité du bassin carrier et de ses abords (soit sur une surface de près de 2500 hectares). Cette étude a eu comme double objectif une meilleure connaissance sur les abords pour aider au choix d'éventuelles extensions mesurées de dépôts ainsi que sur la biodiversité créée par l'activité carrières. Elle a été menée par le bureau d'études Biotopie (Etude de la biodiversité du bassin carrier de Marquise - septembre 2012 - Bureau d'études Biotopie)

Une étude paysagère a permis, sur les bases des résultats de l'étude de biodiversité, des demandes des carriers ainsi que des nouvelles données règlementaires et urbanistiques (SCOT, charte du Parc...), tout en gardant les principes du protocole initial, d'actualiser le plan de paysage pour les 30 prochaines années. De nouveaux outils de suivi de l'évolution de ce paysage en création ont été choisis.

Localisation de la Colline Nord



1.1.2 - ORIENTATIONS pour la Colline Nord

• Dépôt de Bellefontaine :

L'extension vers le nord et l'est est envisageable sous réserve de venir épouser la ligne de crête côté nord (courbe 85) et sous réserve des autorisations de dépôt dans le secteur des prairies sur la rive droite du Blacourt.

Dans ces conditions, le dépôt de Bellefontaine se trouve augmenté de 2,3 M. m³

• Dépôt de la Malassise :

Le comité de suivi du 27 Mai 2019 a validé la demande des "Carrières du Boulonnais" d'étendre la zone de dépôt de la petite Malassise. La zone de dépôt se trouve en limite d'une bande de boisement en partie Nord et en limite de la carrière sur sa partie sud. Les études des nouveaux profils nécessitent un étalement sur la partie Est en respectant des talus de 3 pour 1 en face nord du dépôt et des talus de 2 pour 1 en face sud du dépôt (face intérieure). La cote n'est pas modifiée est restée à 115m.

• Dépôt des Communes :

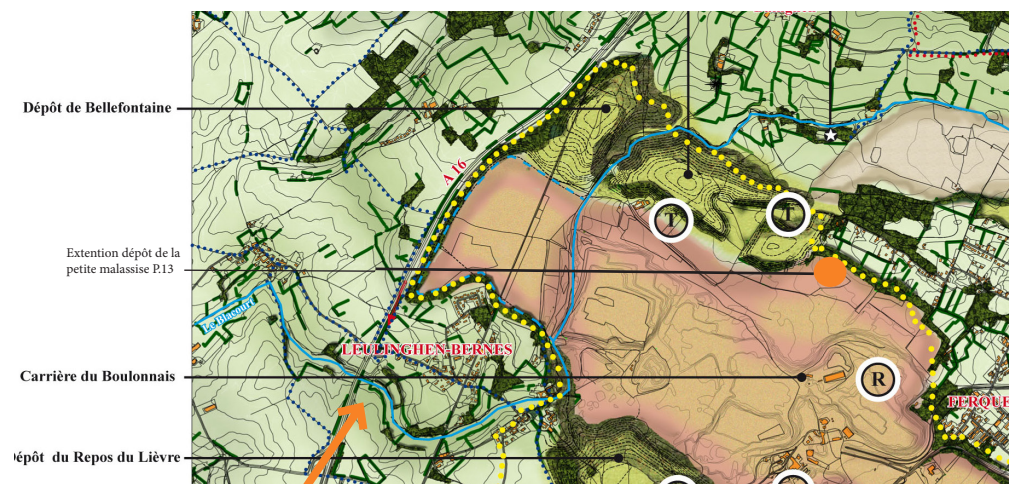
Ce dépôt est définitivement abandonné pour la préservation d'espèces protégées.

• Dépôt des Noces :

Ce dépôt est toujours envisagé dans le cadre de l'exploitation à long terme du gisement plus au Nord.

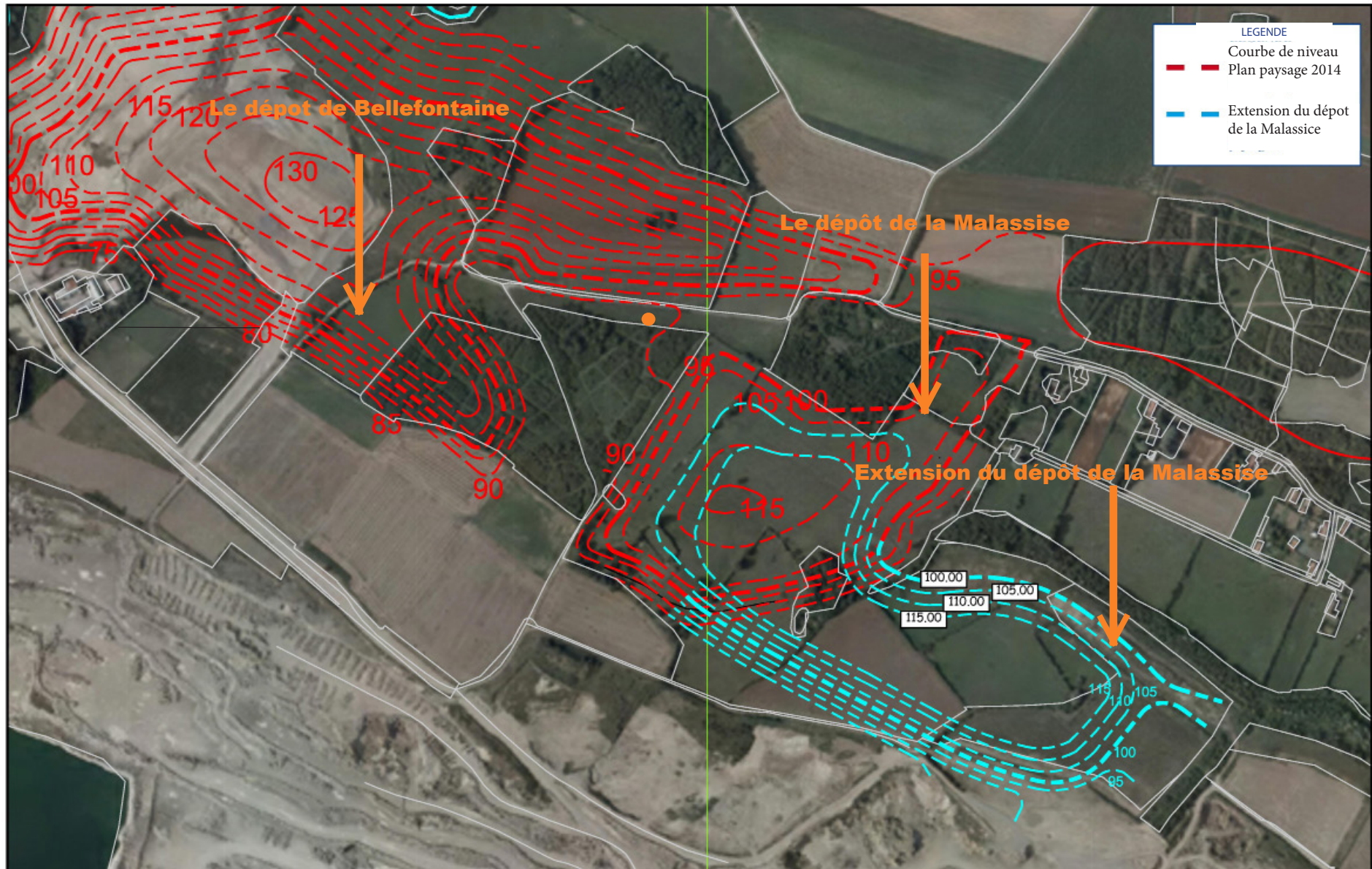
• Limite Ouest - Leulinghen-Bernes :

Le développement à long terme de la zone d'extraction de la carrière - au nord de la commune de Leulinghen-Bernes - s'accompagnera d'un traitement paysager et de boisement, comme prévus initialement par le plan de paysage du bassin carrier actualisé en 2013. Ces plantations permettront de limiter l'impact de la zone d'extension et d'atténuer les limites entre la carrière et le centre de la commune.



Traitement paysager des limites entre la zone d'extraction et la commune de Leulinghen-Bernes

Orientations altimétriques pour le modelage des dépôts

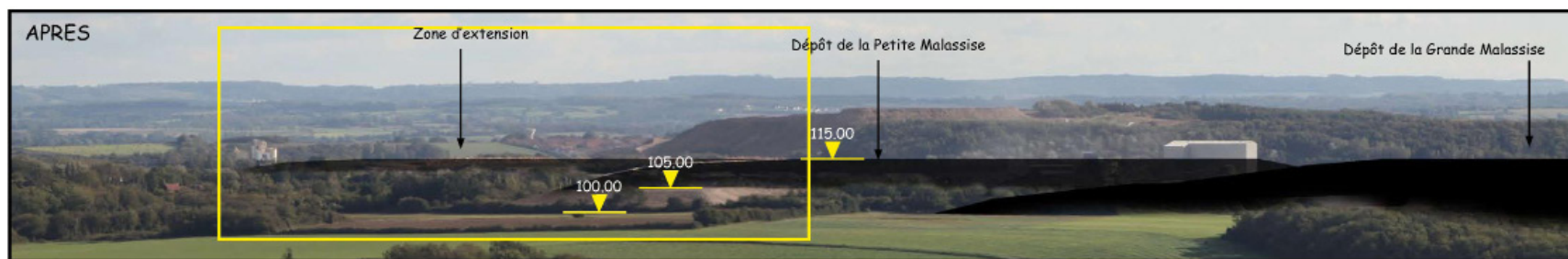
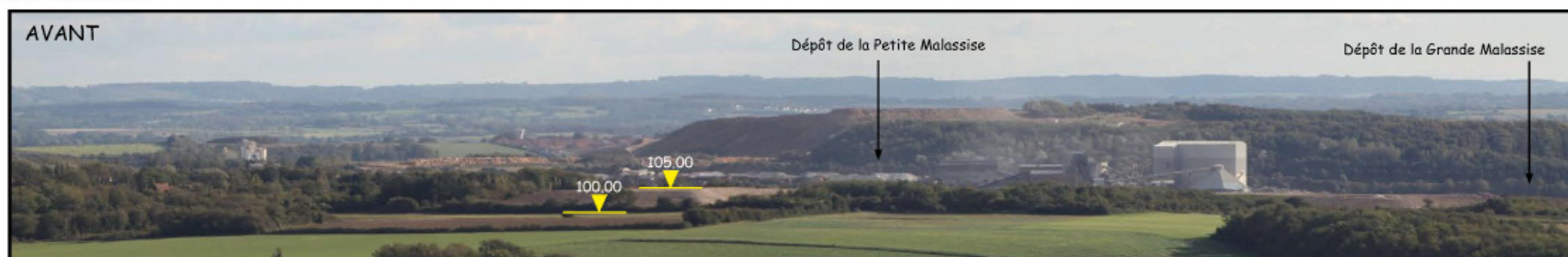
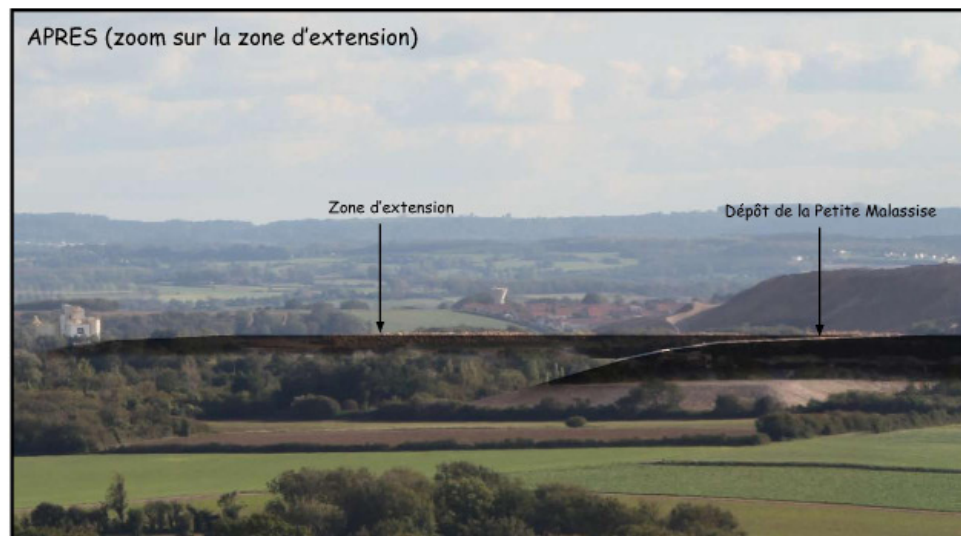


Actualisation du Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise

VUE VERS BELLEFONTAINE : Les photomontages permettent de visualiser les futures collines.

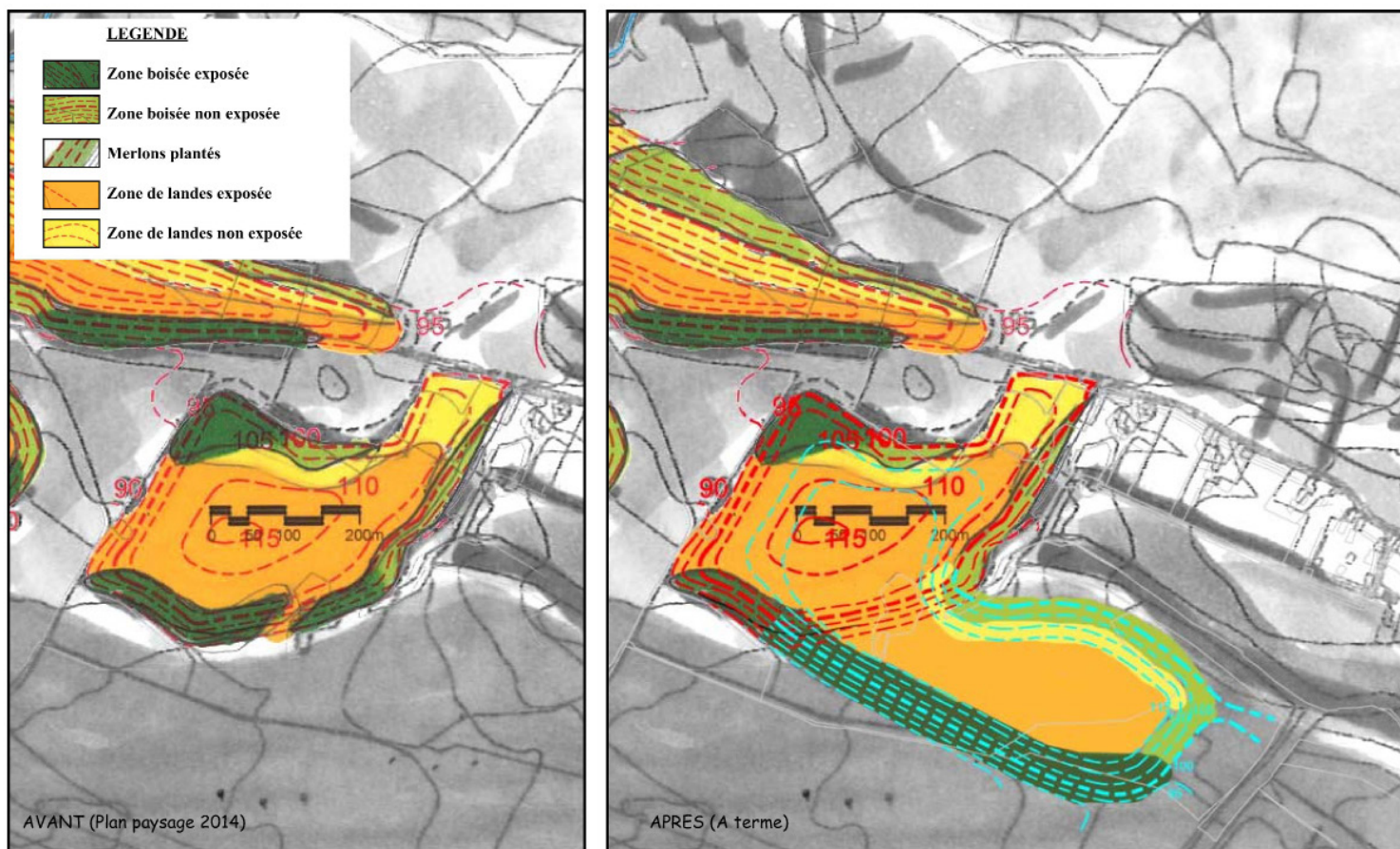


VUE VERS LA MALASSISE



Actualisation du Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise

EVOLUTION DU PLAN DE PLANTATION



Localisation de la Colline Sud



Actualisation du Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise

1.1.3 - ORIENTATIONS pour la Colline Sud

- **Dépôt du Repos du Lièvre :**

L'extension vers l'ouest du dépôt n'aura pas d'impact paysager sur la colline sud sous réserve que son extrémité nord ouest se termine en pente douce vers le fond de vallon boisé du Blacourt. (cf. silhouette sud de la colline sud).

Cette liaison vers le vallon se fera par l'intermédiaire d'un écran boisé (épaisseur minimale de 25 m.) en arrière des bâtiments agricoles existants.

Pour éviter un linéaire en plateau systématique, deux légers bombements viendront accompagner les lignes de boisements.

Le dépôt reprendra lui-même une forme vallonnée vers le nord pour respecter le fonctionnement hydraulique du secteur.

L'exploitation en carrière le long du Blacourt sera décalée d'au moins 15 m. de celui-ci pour conserver une partie du boisement existant rive gauche. Le boisement rive droite, propriété des "Carrières du Boulonnais" représente une masse boisée suffisante pour isoler la carrière des habitations en fond de vallon.

Cette extension représente un volume de + 3,9 M. m³ par rapport au volume initial.

- **Dépôt du Moisi :**

Ce dépôt a été abandonné suite à une surestimation des volumes et suite au projet de nouveaux bureaux des «Carrières du Boulonnais» à proximité de cet emplacement.

Orientations altimétriques pour le modelage des dépôts



Actualisation du Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise

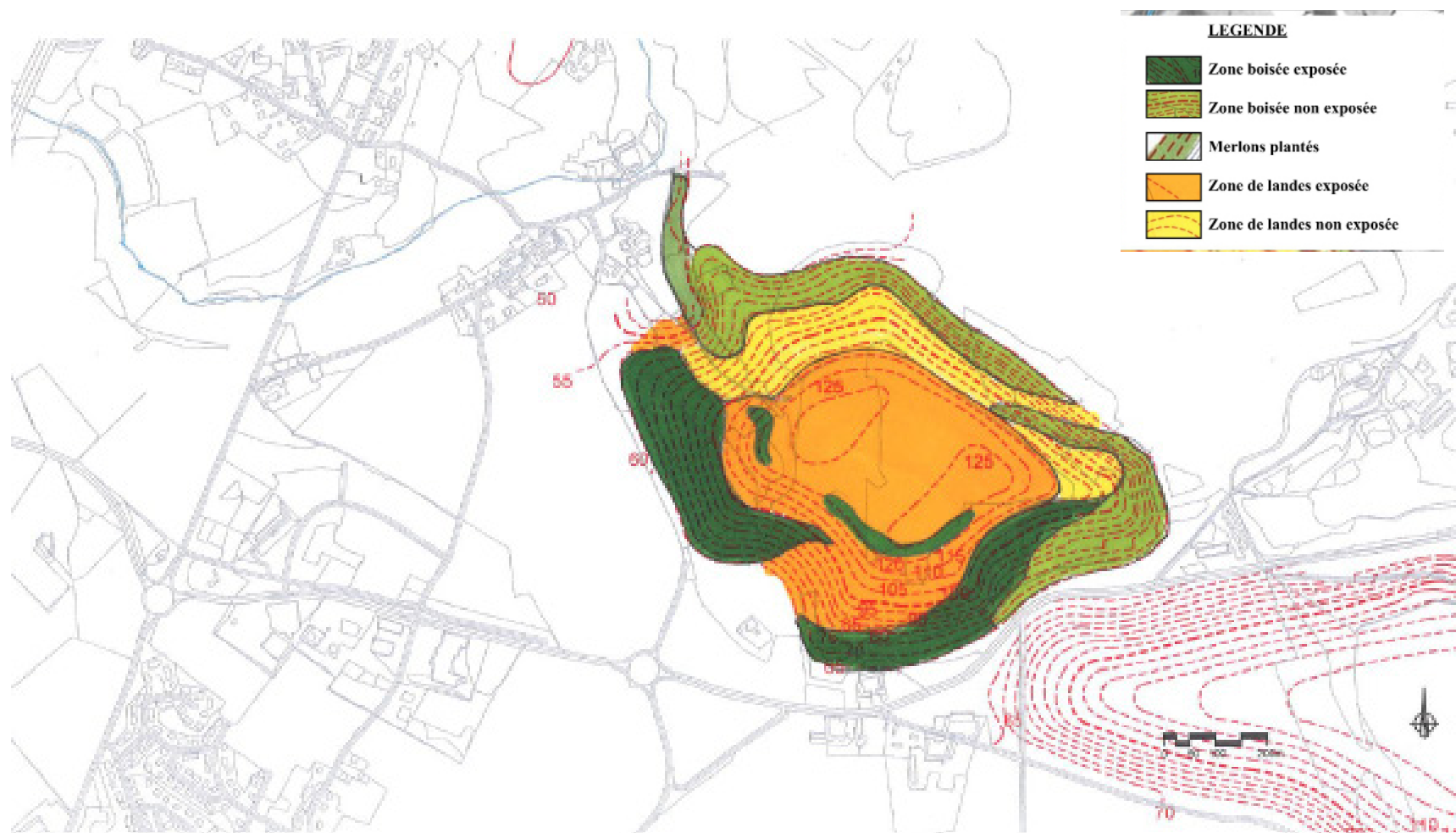
Les photomontages permettent de visualiser les futures collines.



Vue vers le Repos du Lièvre



PLAN DE PLANTATIONS DU DEPÔT DU “REPOS DU LIEVRE”



Orientations altimétriques pour le modelage des dépôts



- **Dépôt de la Plaine du Clocher :**

Demande d'extension du dépôt dans son extrémité sud ouest sur une emprise destinée initialement à l'exploitation du gisement. (Secteur situé entre le volume actuel de la Plaine du clocher et la route entre Hydrequent et le Parc d'Activité de Marquise, à l'est de la ferme de Blequenecques. (Gain envisagé de 2,3 M. m³).

L'extension du dépôt de la Plaine du Clocher n'aura pas d'impact paysager sur la Colline Sud car à cet emplacement les volumes du dépôt de la Plaine du clocher et du Repos du Lièvre se fondent en un volume unique qui constituera la colline sud. Le paysage en chicane entre les 2 dépôts de la RD 231 facilite cette lecture de paysage sous la forme d'une colline unique.

La forme de l'about du dépôt en arrière de la ferme de Blequenecques sera adoucie tandis que les pentes se raidiront (1 pour 3 à 1 pour 2) au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ferme pour la création d'un bassin de décantation en partie supérieure.

Le volume complémentaire ainsi défini représente + 3,2 M.m³.

- **Dépôt d'Hydrequent :**

Compensation possible de la pente de volume due aux pentes plus faibles pour une surépaisseur du dépôt côté sud vers le hameau d'Hydrequent.

Ces apports n'auront pas d'incidence sur le plan paysager et le dépôt restera suffisamment éloigné pour ne pas gêner les habitations d'Hydrequent.

Les Carrières de la Vallée Heureuse qui exploitent le dépôt envisagent également une extension provisoire contre le dépôt côté carrière dans l'attente d'une zone de remblai en fond de carrière à échéance 10/15 ans.

Les photos et photomontages permettent de visualiser les futures collines.



Actualisation du Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise

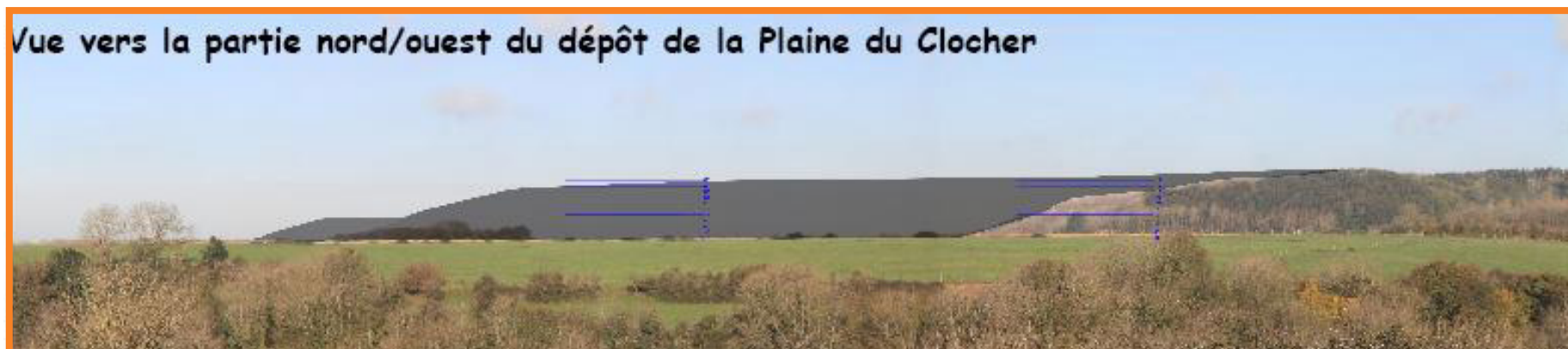
2

O.A.P. AMÉNAGEMENTS

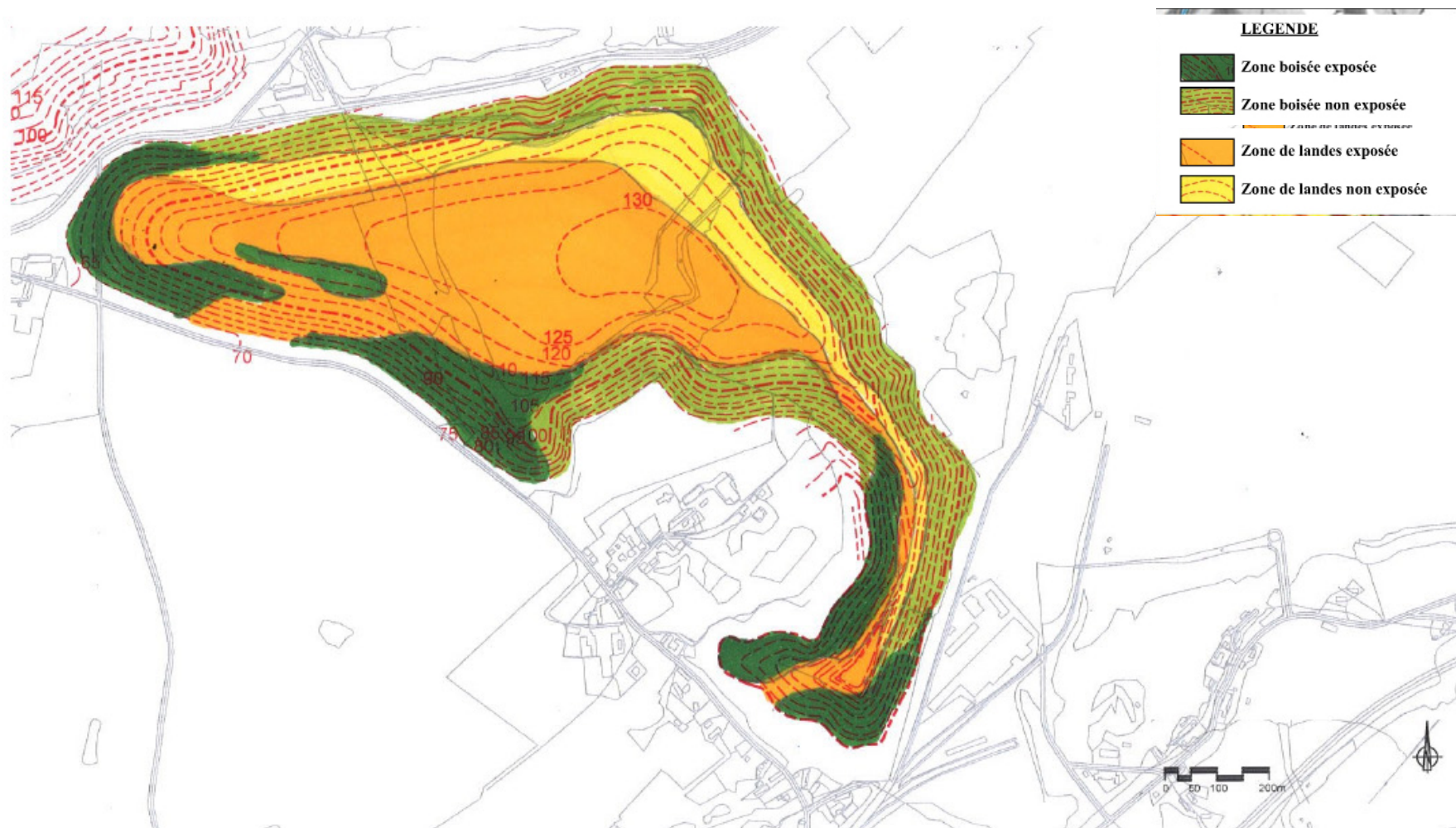
le Bassin carrier de Marquise



Vue vers la partie nord/ouest du dépôt de la Plaine du Clocher



PLAN DE PLANTATIONS DU DEPÔT DE “LA PLAINE DU CLOCHER”



Actualisation du Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise

2

O.A.P. AMÉNAGEMENTS

le Bassin carrier de Marquise

- **Les barreaux :**

Sous l'appellation «Les Barreaux» sont repris le dépôt de la Basse Normandie et le dépôt de la Plaine de Réty au sud est du bassin carrier

En 1994, dans le cadre du Plan de Paysage, 3 hypothèses étaient envisagées et c'est en 1997 que la solution définitive a été retenue avec l'agrandissement de la Carrière de la Basse Normandie vers la RD 243, la création de 2 dépôts de part et d'autre de future zone d'exploitation et la déviation de la RD 191.

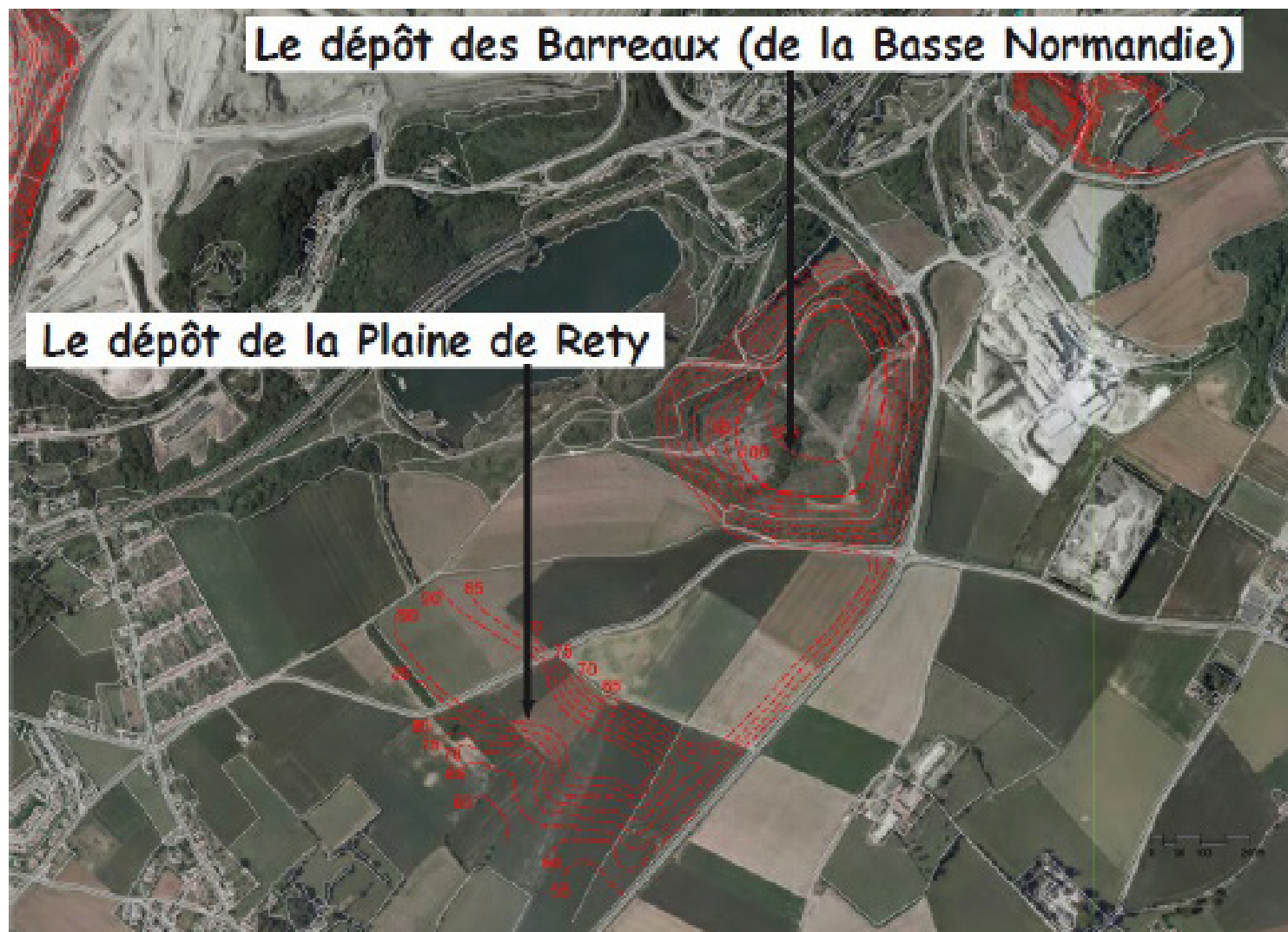
L'actualisation du Plan de Paysage est l'occasion d'y intégrer ces 2 dépôts avec les dispositions prises en terme d'intégration paysagère (liaisons sur les courbes de niveaux existantes et plan de plantations).

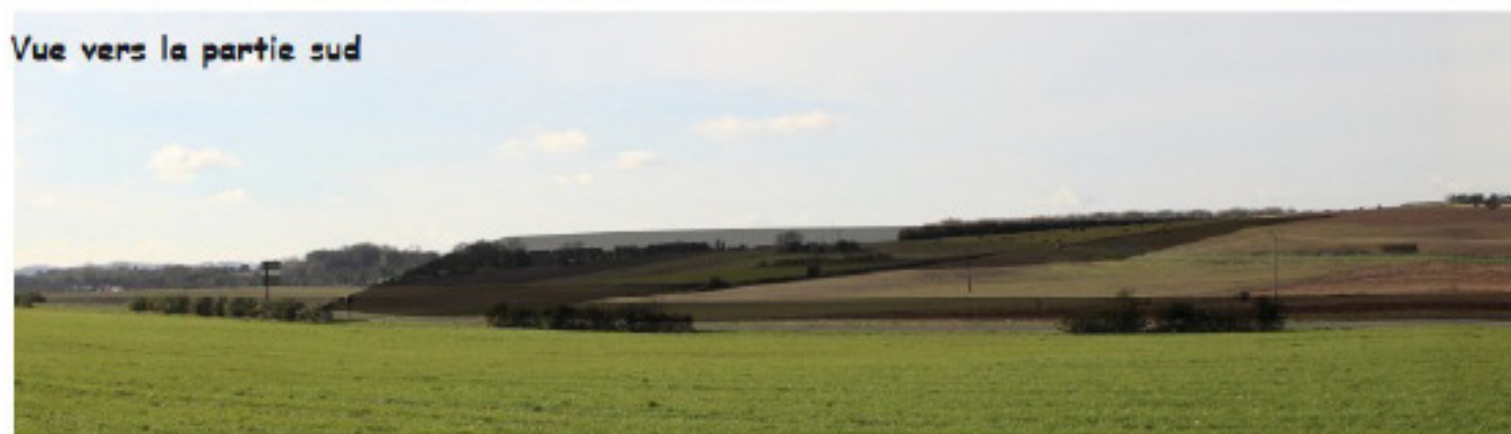


Actualisation du Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise

2

O.A.P. AMENAGEMENTS





Le rattachement au Bois de Beaulieu :

Le rattachement au bois de Beaulieu reprend l'emprise des 2 sociétés de carrière «Stinkal» et «Magnésie et Dolomie de France».

Pas de modifications majeures dans ce secteur où l'intégration paysagère se fait par l'insertion des dépôts dans les massifs boisés des bois de Beaulieu et de Fiennes.

- **Dépôt des Grès et écran boisé autour de la carrière du Banc Noir :**

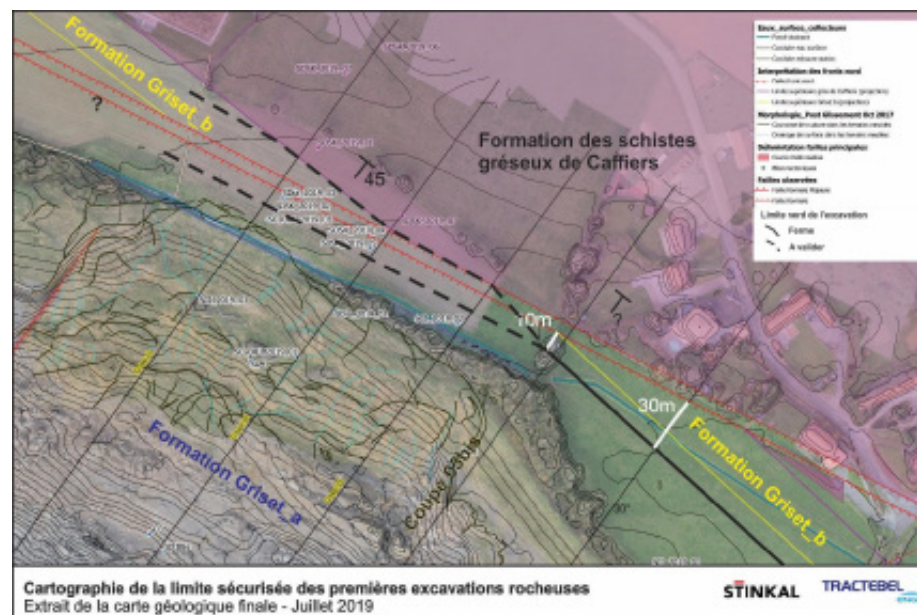
L'étude sur la biodiversité révèle le grand intérêt de la prairie, de la mare et de la végétation arbustive périphérique du plateau supérieur du dépôt des Grès arrivé à son terme. Il s'agit là d'une zone test particulièrement intéressante pour voir l'évolution des collines à terme. (emplacement à reprendre en zone test pour l'observatoire photographique). Suite à l'acquisition du terrain bâti au bout de l'impasse de la Cédule, l'écran boisé sur merlon présentera un linéaire rectiligne par rapport au Plan de Paysage initial et la propriété bâtie est à intégrer dans la zone d'exploitation.



Actualisation du Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise

2

O.A.P. AMENAGEMENTS



Modification du zonage sur la limite Nord de la Carrière du Griset Validation du Comité de suivi des carrières – Octobre 2019

Suite à l'effondrement survenu en 2017 sur le secteur du dépôt des grès dans les carrières de Stinkal, et afin de pallier à de nouveaux mouvements de terrains et stabiliser la zone d'extraction, un ajustement de la limite nord est nécessaire.

Au vu des conditions géologiques (formation des schistes gréseux de Caffiers) et la proximité des habitations du Hameau des Communes (sur la ville de Ferques), il a été convenu, après enquête public en 2019, d'ajuster le zonage du front de taille du dépôt des grès – et d'inscrire cette modification en zone NC au Plan A du PLUi.

L'extension de la limite Nord n'aura pas d'impact paysager sur le hameau des Communes, toutefois elle sera traitée de façon paysagère et boisée, comme prévu initialement par le plan paysager du bassin carrier actualisé en 2013.

Projet de comblement et de mise en valeur du front de taille de la carrière du Griset



• Carrière du Griset :

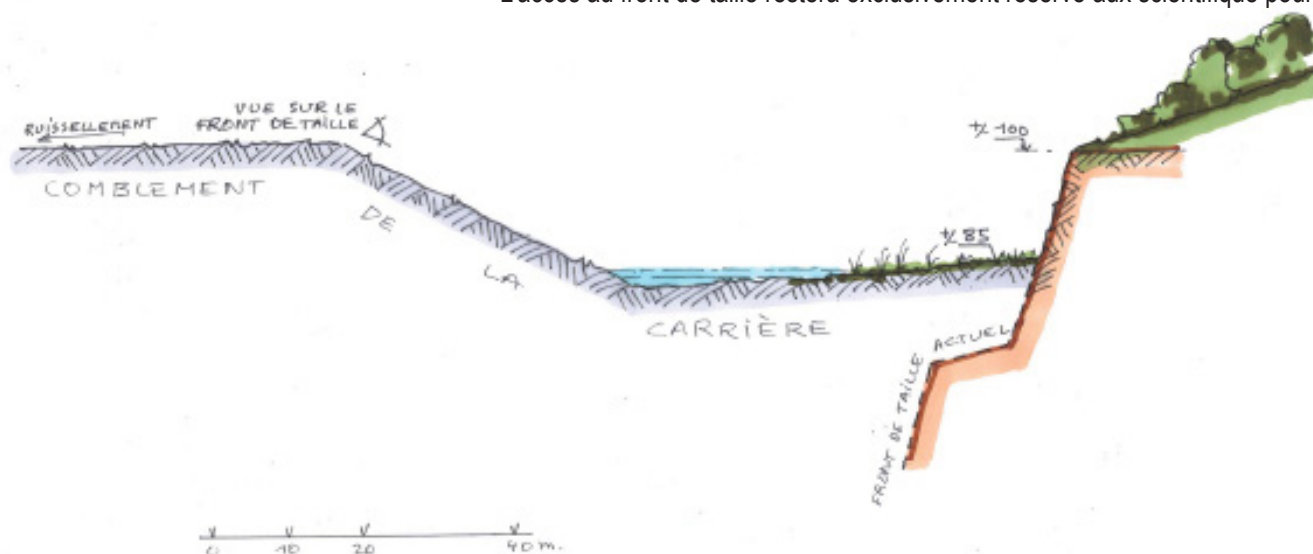
La carrière est en cours de comblement par des matériaux stériles issus de l'exploitation (terre de découverte) pour un volume total de 4,5 M. m³ à réduire légèrement dans le cas du maintien d'un front de taille.

En effet, la falaise côté est présente un grand intérêt géologique; un projet a donc été élaboré avec les différents partenaires intéressés :

- Le carrier pour répondre au besoin de dépôt des matériaux stériles
- La "Société Géologique du Nord" pour la présentation du patrimoine géologique.
- Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale
- La DREAL

A l'issue du comblement de la carrière, le site présentera un fort potentiel en terme de paysage (vue en retrait sur la carrière), biodiversité (création d'une zone humide en pied de falaise) et découverte géologique.

L'accès au front de taille restera exclusivement réservé aux scientifiques pour des raisons de sécurité.



Actualisation du Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise

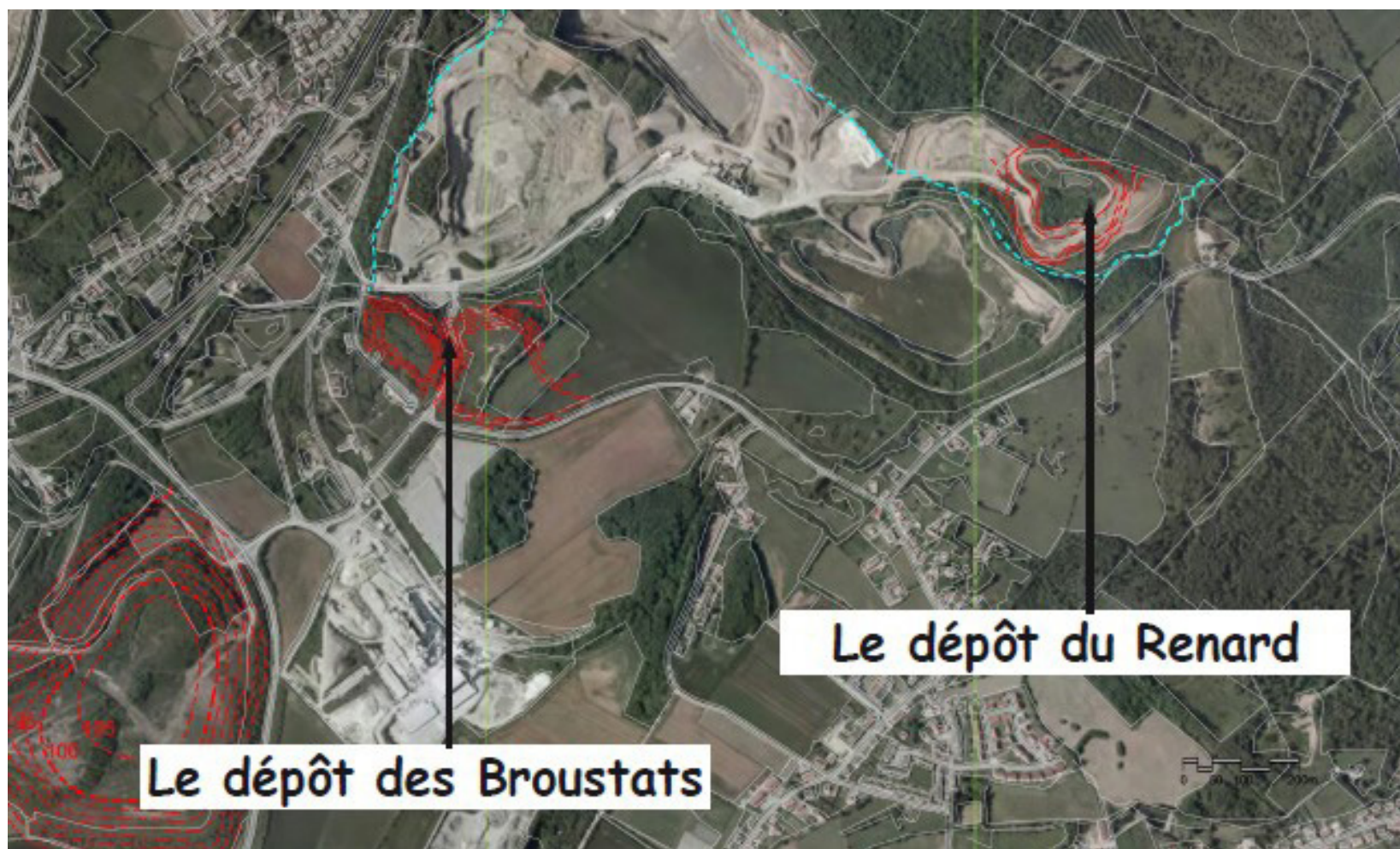
2

O.A.P. AMENAGEMENTS

- **Dépôt du Renard et des Broustats :**

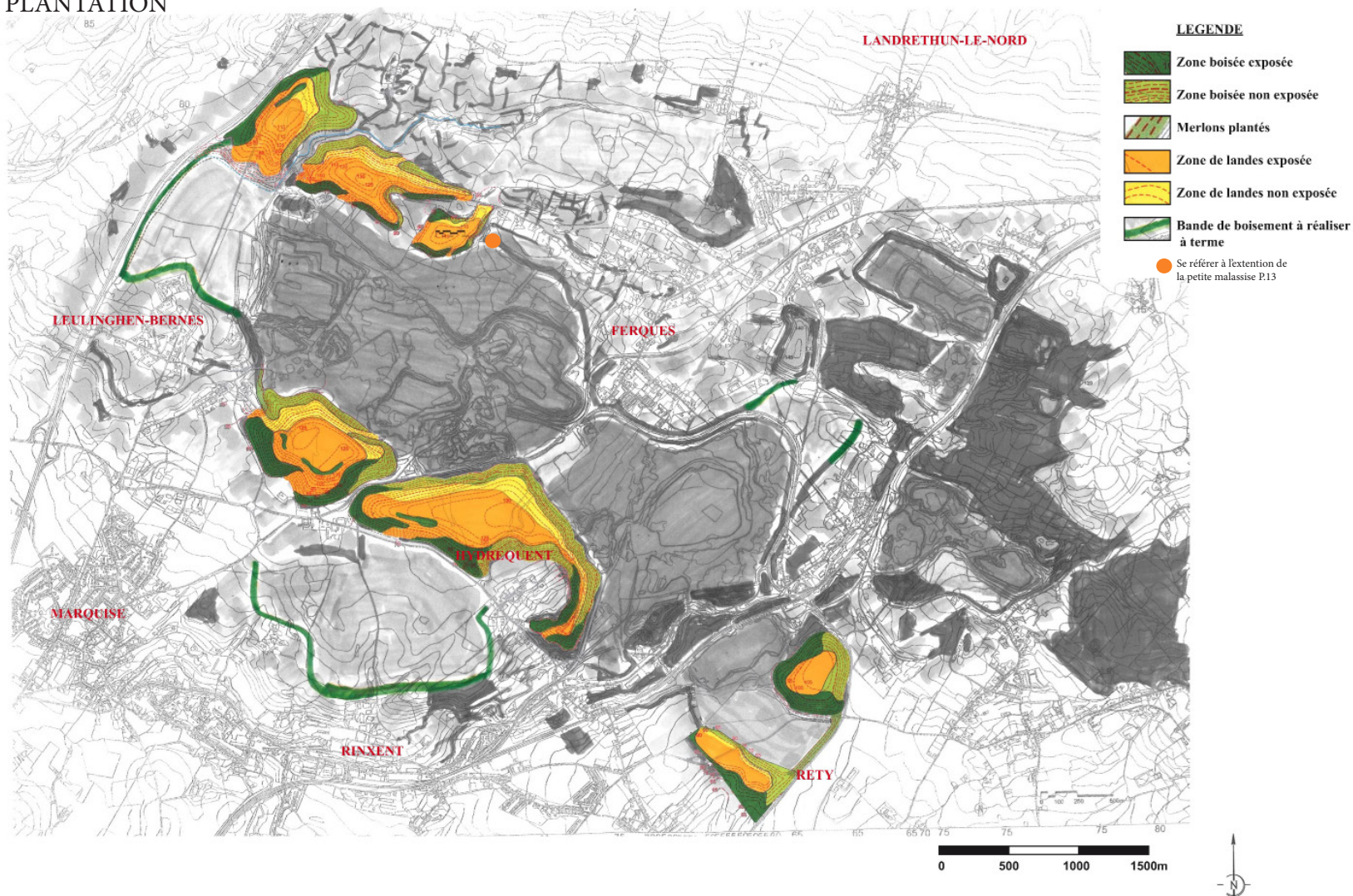
Environ 1,2 M. m³ restent à déposer actuellement sur les 2 dépôts du Renard et des Broustats.

Les dépôts supplémentaires sont envisagés en remblaiement de carrières notamment en assise de la future déviation du Crembreux.



1.1.4 - ORIENTATIONS pour l'ensemble du Bassin Carrier

PLAN DE PLANTATION



This topographic map illustrates the landscape around Montfaucon, highlighting several key areas and features:

- Landmarks and Landfills:** The Bois de Beaulieu, Abbaye de Beaulieu, and Carrière de la Parisienne are identified as significant sites. Other locations include Carrière Magnésie et Dolomie de France, Dépôt du Renard, and Dépôt des Broustats.
- Infrastructure:** Major roads such as N16, D907, and D908 are shown. Waterways like the Cuesta, Le Bec, and Le Crémont are also depicted.
- Environmental Features:** The map shows existing bocage hedges (Haies bocagères existantes en 2012) and various types of woodlands (Boisement).
- Planning and Management:** Specific zones are designated for biodiversity management (Zone test pour la gestion de la biodiversité) and material disposal (Zone de remblai à terme de matériaux stériles). A network of paths, including a Grand Randonnée GR, is also indicated.

1.2 - ZONES DE RECONQUETE OU D'EXTENSION URBAINE

AUDRESSELLES

- Dessous de l'église.....40
- La Briqueterie48

BEUVREQUEN

- Centre Bourg56

FERQUES

- Site Renouer.....64
- Le site de la Mine.74

HERVELINGHEN

- Rue du Charron.....82

LANDRETHUN-LE-NORD

- Le Communal.90

LEULINGHEN-BERNES

- La Pierre Bleue.....98

MARQUISE

- ZAC de la Plaine du Canet 102

MARQUISE / RINXENT

- Pôle Gare 110

RETY

- Centre-bourg 118

RINXENT

- Plaine Saint-Martin..... 126

SAINT-INGLEVERT

- Les Muraillottes 134

WACQUINGHEN

- Centre-bourg..... 142

WIERRE-EFFROY

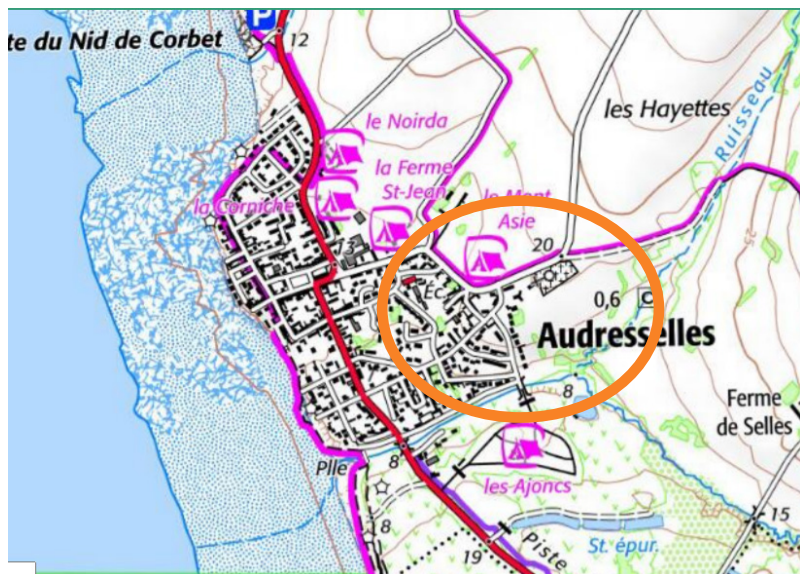
- Plaine des Coutures.....150
- Centre-bourg - Scierie..... 158

WISSANT

- Entrée Est. - Les Argilières 166
- Blanche Dune 174

1 - LOCALISATION

Situé à la sortie du village entre l'église et l'espace remarquable dunaire, le site repéré en 1AUh-2 dans le plan de zonage est un balcon donnant sur le camping municipal. Cet espace est en relation directe avec l'urbanisation existante et les espaces naturels de la Manche.



Source IGN - Echelle 10000ème

2 - Principes généraux

Comme toute commune littorale, Audresselles se doit de mettre en œuvre la loi littoral. Considérée comme pôle d'appui dans le PADD du SCoT de la Terre des Deux Caps, c'est une station touristique qui doit se développer. Sa configuration urbaine oriente une urbanisation future en dents creuses et en extension maîtrisée de l'urbanisation.

À ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer une greffe avec l'urbanisation en place et la configuration actuelle du village : L'église non intégrée au tissu urbain est un repère visuel très fort.
- Amorcer une liaison douce le long de la Manchue
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité de forme, mixité sociale)
- Garantir une intégration optimale des aménagements et des constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : soit 25 logements/ha

Le dessous de l'église



PLU Intercommunal - AUDRESSELLES - Dessous de l'Eglise

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Source : IGN - BD Topo 2015, AGE ALP DOP - MARS 2015
GeoSource - OpenGIS 2022, EDCO
Realisation : BCG 2024



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

L'accès au site se fait en contact de l'existant au sud ouest de la zone par l'aménagement d'un sentier existant en voie partagée à double sens. **OAG-1.**

Un accès secondaire est à créer au nord de la zone, en entrée de village. Ce carrefour sera à aménager. (qualité paysagère/sécurité des usagers). **OAG-2.**

Un bouclage optimal de la zone desservira au mieux chaque logements. **OAG-3.**

L'entrée, au sud, amorcera des traversées douces pour aller le long du ruisseau de La Manchue et vers les monts du Gris Nez. un accès en cheminement doux, au nord ouest de la parcelle, facilitera l'accès à l'école et à la mairie. **OAG-4.**

En limite sud de la zone à aménager le cheminement existant vers le camping est maintenu. **OAG-5.**

3.2 - Densité urbaine et espace public

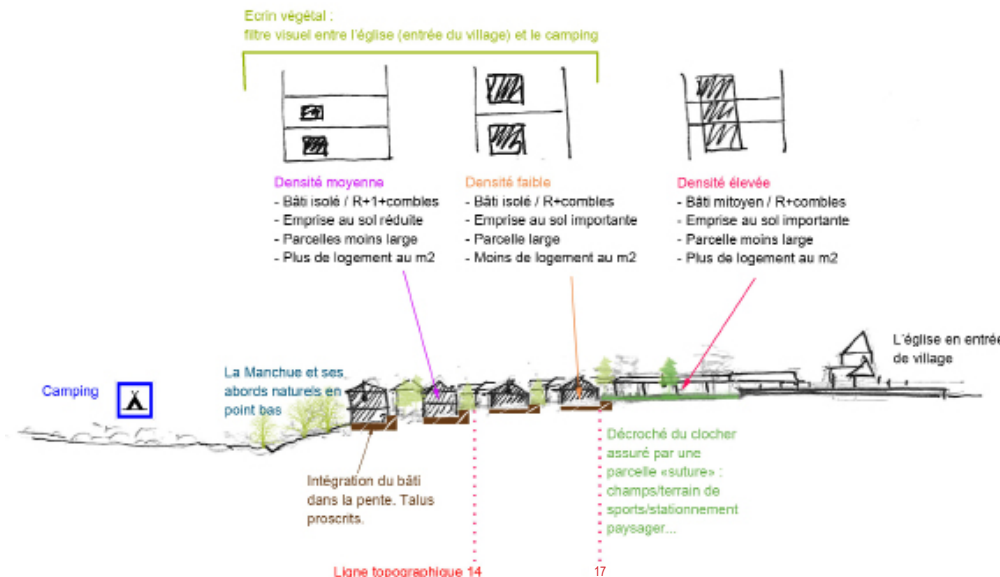
C'est à la confluence des divers cheminements et voies de dessertes énoncées précédemment qu'un espace public renforcera la cohésion entre le tissu urbain existant, celui à venir et le milieu naturel. **OAG-6.**

Au nord, un espace de suture non bâti, entre l'église et le nouvel aménagement, se portera garant du maintien du détachement du pôle religieux. **OAG-7.**

Les parties aménagées pour l'habitat devront respecter le seuil minimal de densité fixé par le SCoT de la Terre des Deux Caps pour l'entité « littoral », soit 25 logements à l'hectare. La zone à l'échéance du PLU est d'une superficie de 1,5 ha soit une quarantaine de logements.

L'environnement orientera la typologie urbaine. Au contact de l'existant la configuration mitoyenne sera préconisée pour une plus grande densité. Au contact des dunes et de la Manchue, les habitations seront plus éloignées des unes des autres.

La topographie orientera le gabarit de l'habitat. L'urbanisation ne commencera qu'au-dessous de la ligne topographique des 17m d'altitude avec un gabarit R+comble. Le relief permettra ensuite le R+1+comble lorsque le tissu sera plus aéré permettant quand même une certaine densité. **OAG-8 / coupe.**



Source : BE Philippe THOMAS

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Littoral
Densité SCOT	25 log/ha
Surface zone AUh	1,42 ha
Secteur de mixité sociale	35%

3.3 - Environnement et paysage

La prise en compte du relief et du milieu naturel en point bas du site orientera l'accompagnement paysager de l'aménagement. Le talus existant sera préservé.

Le tissu aéré préconisé ici permettra une infiltration du végétal dans la masse urbaine. Cela l'intégrera au mieux et créera un filtre visuel sur le camping depuis l'entrée de commune sur la D191E2. **OAG-9.**

Ce filtre végétal structurera l'espace public proposé. Aussi la récupération des eaux pluviales en point bas sera un apport qualitatif pour cet espace de rencontre et de pause. **OAG-11 et 12.**

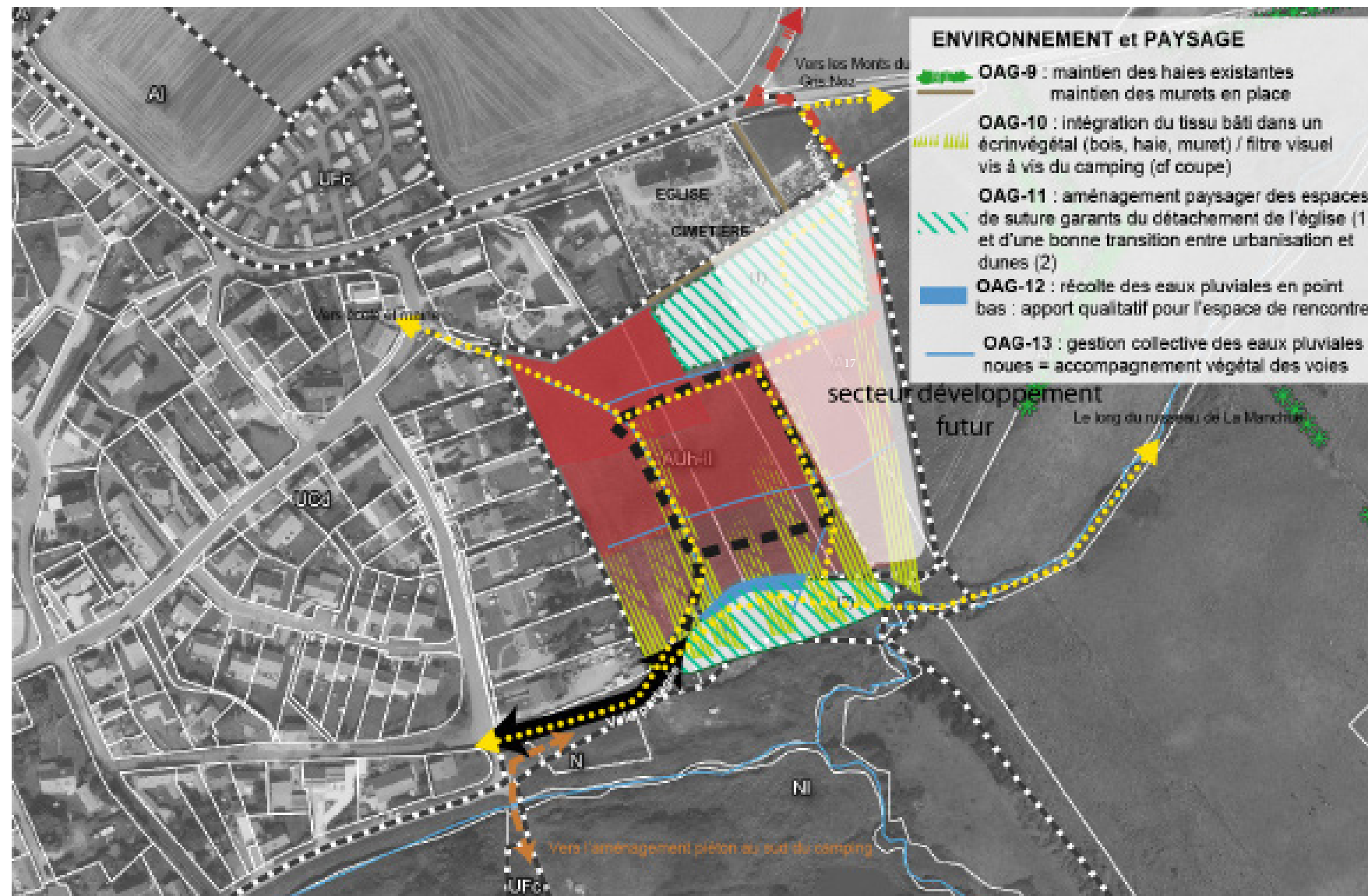
Des dispositifs de gestion des eaux pluviales seront mis en oeuvre dans le projet et dimensionnés pour les besoins du projet en tenant compte de conditions initiales du site (ruissellement, capacité d'infiltration, débit de rejet à respecter, capacité et proximité des réseaux...). La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique (bassins noues...) notamment le long des dessertes.

Suivant la pente, la gestion des eaux pluviales, se fera en aérien au travers d'un réseau de noues paysagères. **OAG-13.**

De beaux murets sont référencés comme éléments de patrimoine bâti sur la commune. Ces derniers seront à développer ainsi que les haies basses. La densité végétale, hormis proche de la Manchue, n'est pas en accord avec l'ambiance paysagère ouverte du village. **OAG-9 et 10.**

Maintenir un espace de suture entre les nouvelles habitations et l'église est important au regard de l'ambiance paysagère communale. L'église devra conserver son détachement. Cet espace pourra alors pallier le manque de terrain de sport ou gérer modérément le stationnement de manière qualitative ou encore rester en occupation agricole. **OAG-11.**

Le dessous de l'église



PLU Intercommunal - AUDRESSELLES - Dessous de l'Eglise

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Révisé : 11/2019 - 11/2025 - 11/2025 - 11/2025 - 11/2025 - 11/2025
Géomètre : 404 787 243 243 243 243 243 243
Rédaction : 11/2019 - 11/2025



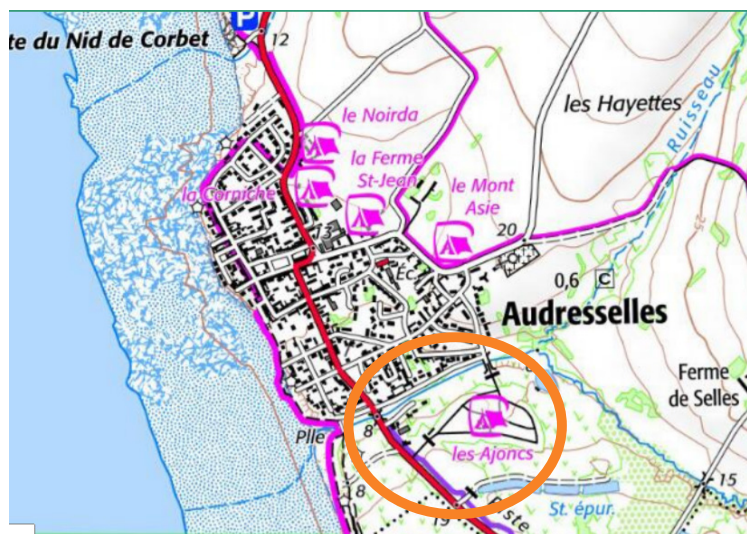
1 - LOCALISATION

La commune d'Audresselles souhaite renforcer son offre de logements via le développement du site de la briqueterie en entrée sud de la commune. Le site de développement s'intègre en continuité de l'urbanisation existante et utilise pour partie les bâtiments existants en entrée de commune : hangar communal et salle des fêtes.

Accessible depuis la RD 940, le projet permettra une qualification de l'entrée de ville ainsi que de l'accès au camping.

La commune d'Audresselles a le souhait de réinvestir et de transformer le site de la Briqueterie via un programme mixte avec nouvelle offre de logements pour les résidents ainsi que la réhabilitation de l'actuelle salle des fêtes et de son parvis.

Le projet est concerné par un SECTEUR DE MIXITE SOCIALE identifié au plan réglementaire



Source IGN - Echelle 10000ème

2 - Principes généraux

Considérée comme pôle d'appui dans le PADD du SCoT de la Terre des 2 Caps, Audresselles est une commune littorale avec une pression accrue du développement des résidences secondaires et touristiques. L'enjeu est de redonner une capacité d'accueil pour les résidences principales tout en tenant les conditions imposées par la loi littoral.

La configuration du village oriente une urbanisation future en dents creuses, en renouvellement urbain, et en extension maîtrisée de l'urbanisation.

À ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer une greffe avec l'urbanisation en place et la configuration actuelle du village : L'église non intégrée au tissu urbain est un repère visuel très fort.
- Amorcer une liaison douce le long de la Manchue
- Permettre le développement d'une offre d'habitat adaptée à la population locale (prix, caractéristiques, typologie)
- Garantir une intégration optimale des aménagements et des constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : soit 25 logements/ha
- Travailler sur la qualité d'entrée de ville en tenant compte de la topographie
- Permettre le renouvellement des équipements publics de la commune
- Assurer une bonne connexion avec les voiries de desserte.

La Briqueterie



PLUi approuvé : 4 décembre 2019
PLUi révisé approuvé : 11 juin 2025
Modification simplifiée n°1 - APPROBATION LE 11 MARS 2026

Orientations d'Aménagement et Programmation

3 - Les orientations d'aménagement

Le site de développement bénéficie d'une accroche directe sur la RD940 qui nécessitera une mise à jour des aménagements dans un objectif d'intégration paysagère et de sécurisation de l'ensemble des flux. **OAG 4**

Pour répondre au programme souhaité et tenir compte du dénivelé du site, la desserte VL est organisée en deux accès depuis la RD940 :

- La requalification et reprofilage de l'actuel accès au camping et à la salle des fêtes pour les besoins liés aux équipements et à l'accueil en stationnement. **OAG 1**
- La création d'une nouvelle voirie partagée au gabarit adapté pour la desserte des logements à créer ; cette entrée s'appuie en priorité sur l'accès actuel à requalifier. Cf. annexe 3 du règlement. **OAG 2**

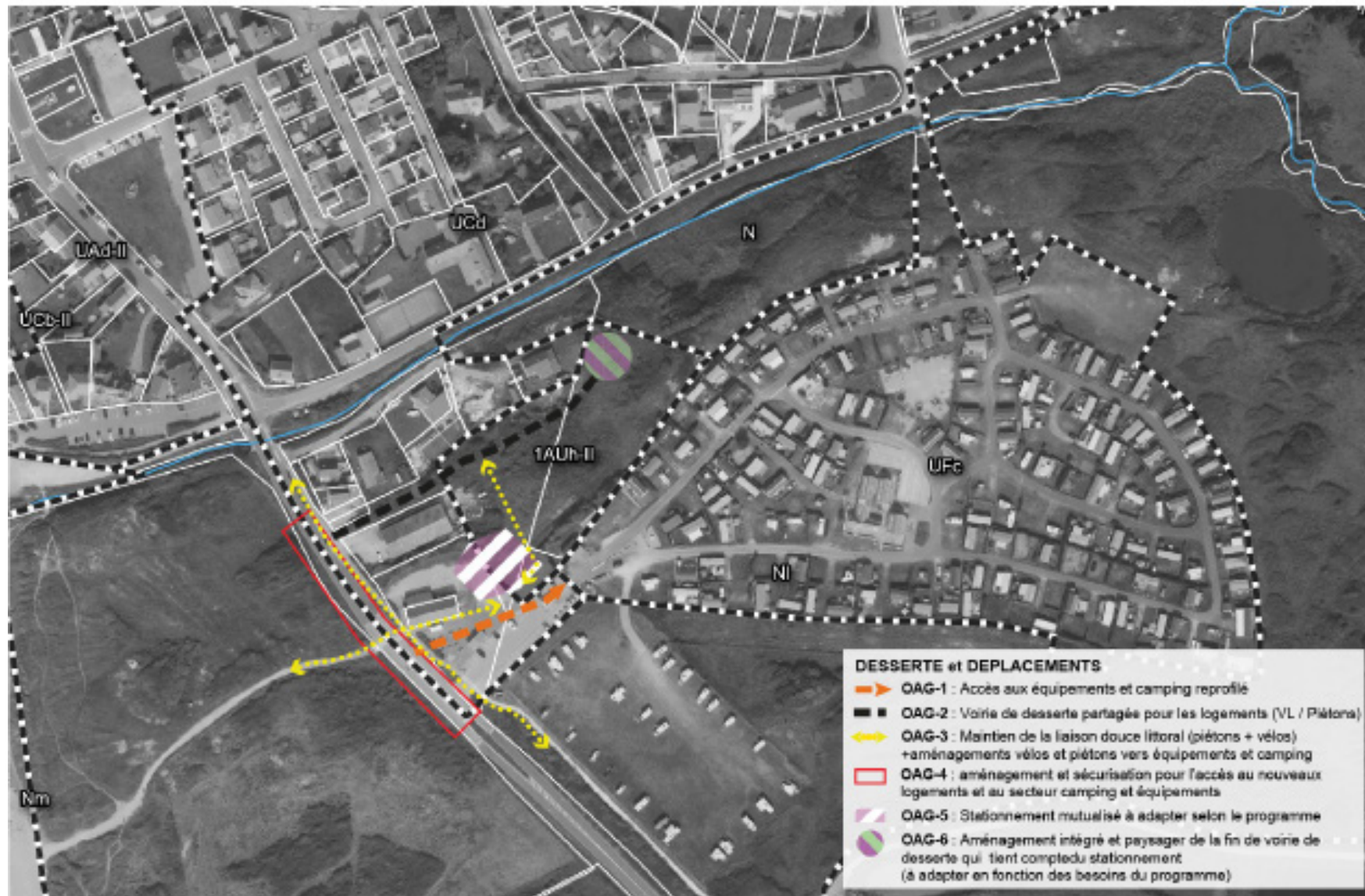
Pour tenir compte du schéma de desserte de la zone, un espace de retournement est à prévoir en fin de voirie de desserte des logements. Cet espace doit être travaillé comme un espace de vie de proximité et être intégré paysagèrement. Selon les besoins à confirmer, il peut inclure une partie des stationnement sde l'opération de logements. **OAG.6**

3.1 - Desserte et déplacements

En lien avec la programmation des équipements et de l'opération de logements, un stationnement paysager et mutualisé sera privilégié, le stationnement linéaire sur la voirie est à éviter. La définition du nombre places nécessaires et leur organisation sera définie dans la phase de conception. **OAG.5.**

L'aménagement de la zone tient compte des mobilités douces existantes et à développer pour faciliter l'accès aux équipements (salle des fêtes, camping) et faire le lien avec la zone de développement habitat. **OAG.3**

La Briqueterie



PLU Intercommunal - AUDRESSELLES - La Briqueterie

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000

0 50 100m

Source : IGN - BD Topo 1:25 000 IGN/BDP - MARS 2025
Géotrace - ORIENTOS 2023 - R000
Réalisation : BDP 2025



3.2 - Densité urbaine et espace public

Le dénivelé marque fortement le terrain. Trois plateaux sont décalés d'environ 2 à 2,50 m de hauteur. La topographie est à prendre en compte dans les enjeux et le coût du projet avec l'objectif de s'inscrire au maximum dans la topographie existante. **OAG.12**

Plateau bas : développement de l'offre de logements :

Pour assurer le développement d'une offre de logements adaptés aux besoins de la commune et cohérente avec les enjeux d'intégration dans le tissu villageois en entrée de ville, la partie logement est composée par un habitat groupé/accolé ou en bande et/ou intermédiaire dont la hauteur est limitée à un gabarit R+1+C. **OAG.7**

En lien avec la voirie de desserte à créer, l'entrée des logements (et leur espace de stationnement) se situerait en façade nord et chaque logement bénéficierait d'une façade favorablement orientée (sud-est).

L'architecture soignée de ces logements et leur implantation participe à la dynamique de renouvellement de l'image du centre ville avec une attention particulière sur le maintien de la perspective vers l'église du village. **OAG 8**

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Littoral
Densité SCOT	25 log/ha
Surface zone AUh	0,65 ha
Secteur de mixité sociale	80%

Afin d'assurer la collecte des déchets en cohérence avec la desserte de la voirie, un point de collecte est à dimensionner et aménager en entrée de site permettant un ramassage rapide et sécurisé. **OAG.9**

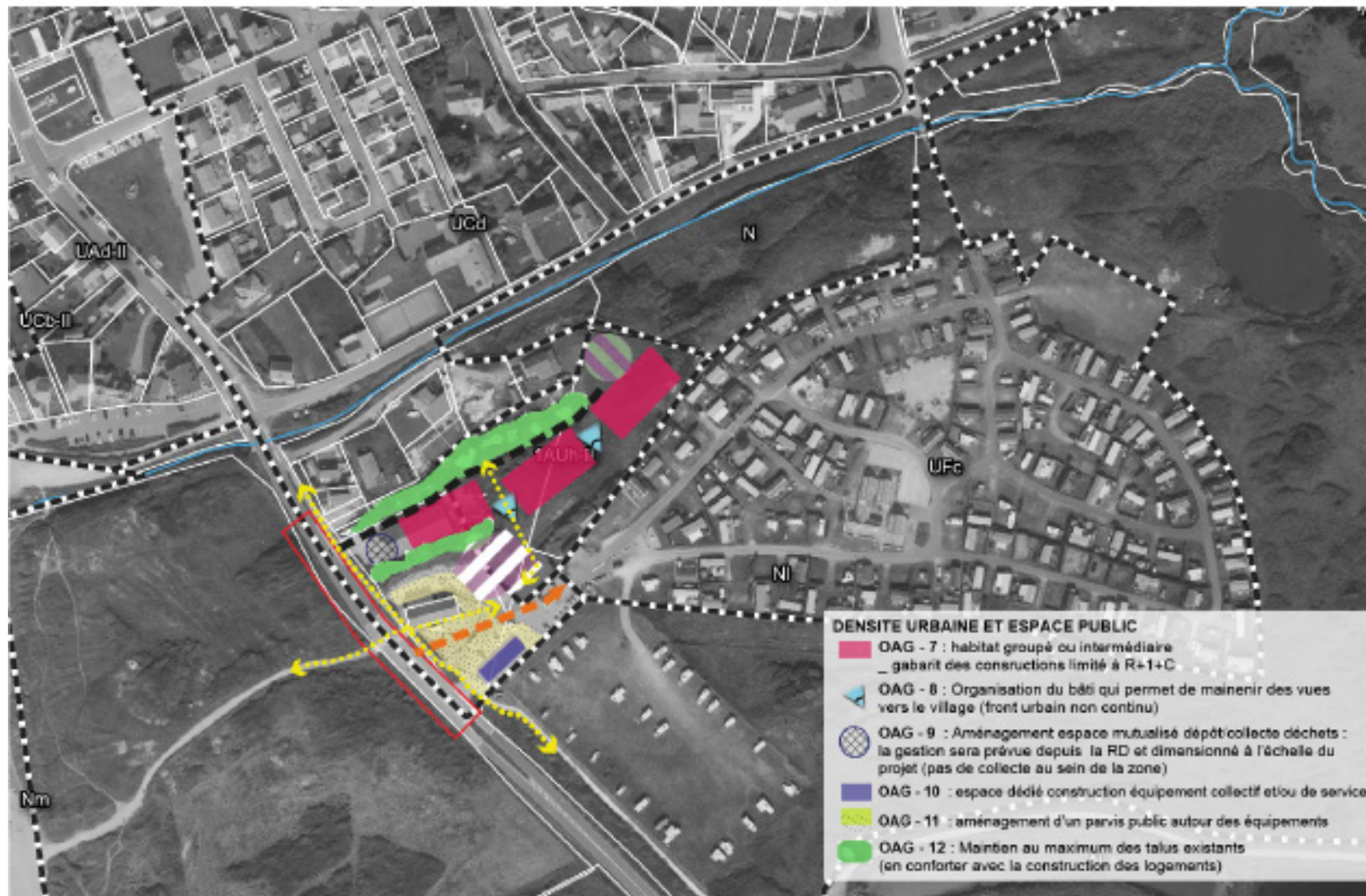
Plateau haut : accessibilité camping et équipements :

Le projet urbain et paysager, c'est-à-dire : l'accès ou les accès, le développement des modes doux, les stationnements, les espaces récréatifs et les aménagements paysagers attenants à l'ensemble du projet sont à programmer et à concevoir en même temps que le projet architectural.

OAG 11

Complémentaire à la salle des fêtes actuelle qui pourra faire l'objet d'une extension, un espace réservé à la construction d'un équipement d'intérêt collectif et/ou culturel est identifié en entrée de la commune. Ce potentiel équipement favorisera une architecture ouverte sur le paysage et connecté au parvis à créer. **OAG.10**

La Briqueterie



PLU Intercommunal - AUDRESSELLES - La Briqueterie

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Source : IGN - BD Topo 1:25 000 RGE PLU DGRP - MARS 2025
Geo-Inform - GEMEPSS 2020 4000
Realisation : BDGP 2025



3.3 - Environnement et paysage

Le projet global d'aménagement doit favoriser les espaces de nature et s'intégrer à l'environnement du site. Le dénivelé du site doit être préservé au maximum. La végétation locale, très particulière, doit inspirer les futures plantations pour faciliter l'entretien de ces espaces.

En lien avec le développement du site et pour tenir compte de la qualité paysagère du lieu en entrée de commune, le projet intègre le traitement de l'espace tampon avec le camping. Cette frange paysagère intègre la conception des éventuels jardins liés aux logements et peut être support de mobilité douce et de gestion des eaux de ruissellement. **OAG.13**

En continuité de la zone aménagée, il est identifié un espace potentiel de renaturation qui pourra être mobilisé dans la conception du projet d'aménagement.

Développé sur un terrain identifié, via les études préalables du PLUi, espace au potentiel de zone humide à restaurer, le projet vise une utilisation rationnelle du foncier avec un aménagement cohérent et qualitatif. Pour tenir compte de l'état initial du site, il sera maintenu un espace non constructible avec restauration de la zone humide. Est attendu un traitement paysager au sein de l'opération dans la continuité de l'espace de renaturation (trame arbustive, massif de vivaces, ganivelles...). **OAG.14**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés en fonction des besoins du projet lors de la phase d'élaboration du projet et en tenant compte des caractéristiques du site. Les aménagements viseront :

- Une gestion alternative au «tout tuyau»
- La récupération des eaux de toiture pour réutilisation au sein des espaces verts du projet
- L'utilisation, notamment pour les espaces de voiries et stationnement, des matériaux drainants afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

OAG.15

La Briqueterie



PLU Intercommunal - AUDRESSELLES - La Briqueterie

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Sources : IGN - BD Topo (2015) ; RGE (2017) ; DGF - MARS 2025
Cartographie : Géoportail 2023, Géoportail
Relevés : BDE 2023



1 - LOCALISATION

Le Projet d'habitat de Beuvrequen se situe dans l'épaississement du centre villageois, au Sud de la mairie et l'école. La parcelle est accessible par la rue de l'Épître. Le projet propose un béguinage et des logements individuels et collectifs.

Le développement répond aux choix de la commune de maîtriser son urbanisation en favorisant la proximité des services et équipements.



2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet d'habitat du site « centre bourg » s'inscrit dans la logique de recentrage de l'urbanisation sur les bourgs existants sur le territoire. Beuvrequen s'est engagé dans un projet d'aménagement exemplaire : « le courtil de l'Eglise » qui se compose de 24 logements en accession à la propriété et de 9 locatifs. C'est dans cette dynamique que le village souhaite aujourd'hui proposer de nouveaux logements.

- Le projet du site dit « centre bourg » permettra d'épaissir le centre bourg existant autour de ses équipements (école / mairie). A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :
- Assurer une greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer des cheminements piétons à l'intérieur de l'opération permettant de desservir l'ensemble des logements et de relier l'opération aux espaces publics structurants.
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en gardant une forme d'urbanisation rurale.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements à l'Hectare
- Respect des préconisations du SAGE

Centre Bourg



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

La desserte de la zone à aménager se fera depuis la rue de l'Épître par une voirie de desserte dont le gabarit sera adapté à la vocation résidentielle de la zone (profil de voirie limité). Pour limiter l'impact de la voirie cette voirie pourra être envisagée en un sens unique de circulation. **OAG-1.**

Cette organisation viaire vise à limiter les entrées / sorties directes sur la rue de l'Épître par 2 accroches principales à traiter et sécuriser. **OAG-3.**

L'aménagement de la zone intègre et favorise les déplacements doux afin de donner accès aux services existants à proximité (mairie/école) **OAG-2.**

Centre Bourg



PLU Intercommunal - BEUVREQUEN

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 500

Source : IGN - BD Topo 2023, IGN ALTI 2019 - MAJE 11 2023,
GeoPortail - Ortho 2018 3000, IGN
Régulation : 2020 2025

0 300



2

O.A.P. AMENAGEMENTS

BEUVREQUEN - Centre Bourg

3.2 - Densité urbaine et espace public

Pour renforcer son centre-bourg et répondre aux besoins des différentes populations, la commune souhaite mettre en oeuvre une opération d'habitat mixte. L'opération d'habitat se répartie en 4 sous secteurs avec une densité progressive de la frange agricole vers le centre ville :

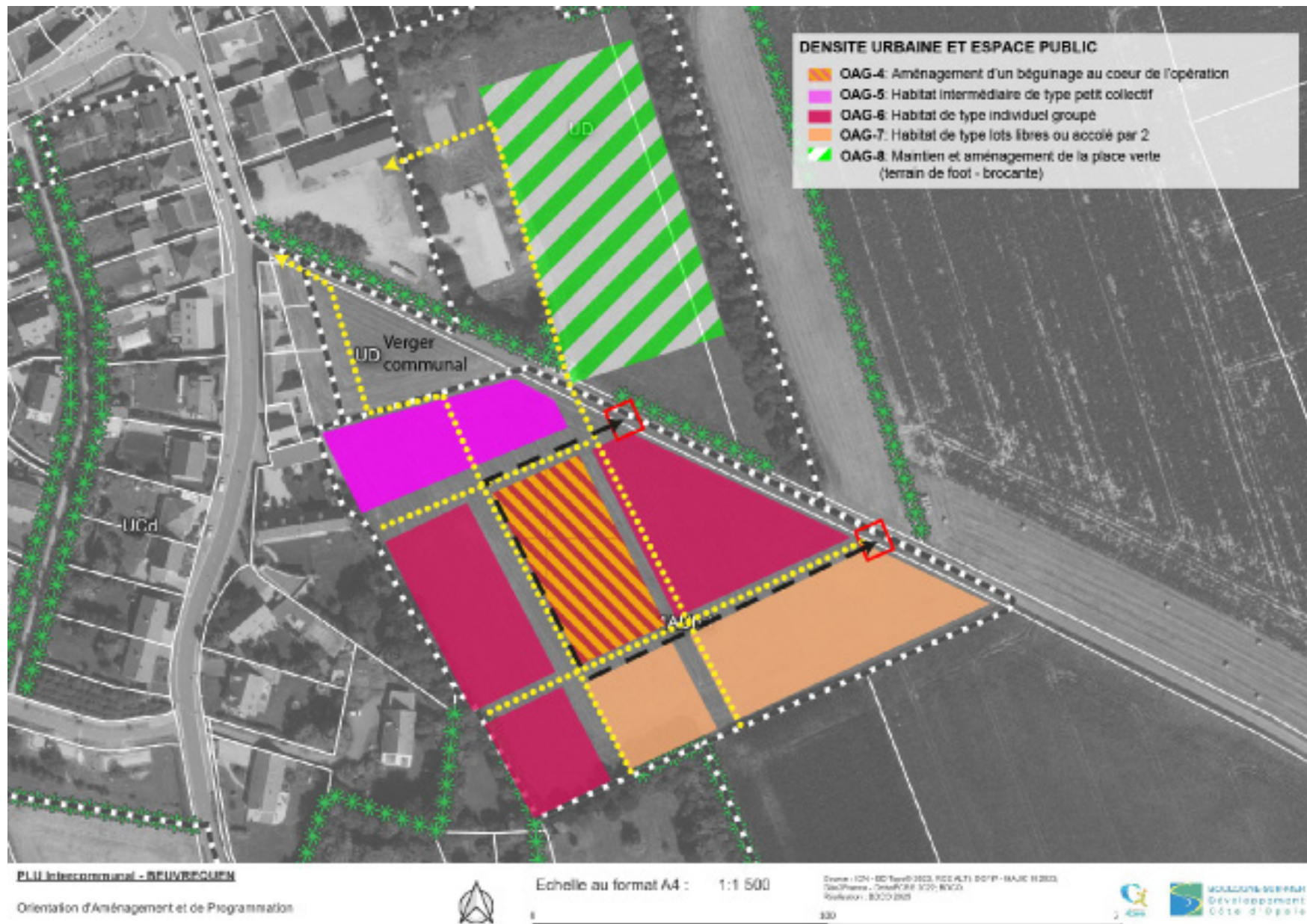
- un béguinage sera aménagé au coeurs de l'opération **OAG-4.**
- un habitat intermédiaire en limite nord en contact avec l'emplacement réservé qui permet de mutualiser les stationnements **OAG-5.**
- un habitat type individuel groupé ou accolé
- un habitat de type lot libre en frange sud **OAG-6** du secteur à aménager **OAG-7.**

Le futur projet bénéficie de la proximité des équipements existants et de l'aménagement d'un nouvel espace de proximité qui fait la jonction avec l'habitat existant au Nord **OAG-8.**

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Monts et Vallons
Densité SCOT	17 log/ha
Surface zone AUh	1,8 ha
Secteur de mixité sociale	non

Centre Bourg



PLUi approuvé : 4 décembre 2019
 PLUi révisé approuvé : 11 juin 2025
 Modification simplifiée n°1 - APPROBATION LE 11 MARS 2026

Orientations d'Aménagement et Programmation

3.3 - Environnement et paysage

Le projet d'aménagement marquera une nouvelle limite d'urbanisation en entrée sud de la commune. A ce titre un aménagement paysager de qualité est nécessaire pour permettre son intégration entre tissu urbain existant et espace agricole ouvert. En premier lieu, le projet s'appuie sur les éléments de paysage existants à maintenir et renforcer. C'est notamment le cas en limite ouest du site **OAG-9**. Sur cette limite ouest, la commune souhaite permettre aux logements existants le long de la rue de la Mairie de bénéficier de jardins privés. Un espace tampon non constructible sera maintenu entre habitat existants et aménagement de l'espace de stationnement pour répondre à cette demande **OAG-10**.

Pour renforcer cette intégration paysagère un maillage bocager est à recréer au sein de la zone. Ces plantations sont plus particulièrement à créer en accompagnement des voiries et parkings à créer ainsi qu'en limite avec l'espace agricole au sud. **OAG-11**.

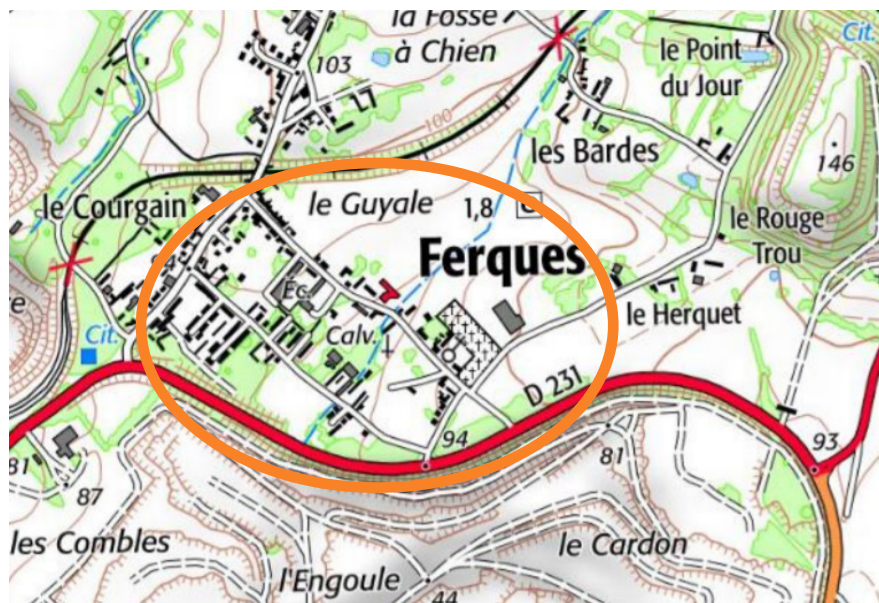
Des dispositifs de gestion des eaux pluviales seront mis en oeuvre dans le projet et dimensionnés pour les besoins du projet en tenant compte de conditions initiales du site (ruissellement, capacité d'infiltration, débit de rejet à respecter, capacité et proximité des réseaux...).

La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique (bassins noues...) notamment le long des dessertes. Le ruisseau en limite sud du site sera préserver et participe à cette gestion **OAG-12**.

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

1 - LOCALISATION

Le site RENOUE se situe en plein cœur du village. Les terrains concernés par le projet sont situés entre un ruisseau (au sud-est), l'école (au nord), et les rues Ellysée Clais (au nord-est) et du Courgain (au sud-ouest) ; ces terrains sont dans la zone UR car identifiés comme espaces de densification et renouvellement urbain en centre bourg..



IGN 10 000 ème

2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet RENOUE s'inscrit dans la logique des objectifs d'assurer un développement résidentiel complémentaire du pôle d'appui du village autour du pôle central de Marquise-Rinxent.

Le site s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine en entrée de village. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement du village (déplacements vers les espaces publics, l'école, et autour du nouveau centre de loisirs...) ;

- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement ;
- Créer des cheminements piétons à l'intérieur de l'opération, notamment vers l'école, le centre de loisirs, la halle, le béguinage ;
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) en complément de la mise en place du centre de loisirs, de la maison des jeunes dans la ferme et du réaménagement de la halle ;
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le ScoT et en créant un espace vert public central au sein de l'opération, dont une partie pourra accueillir des expansions de crues.

Pour tous les aménagements (matériaux des voiries, éléments d'intégration, mobilier...), on privilégiera des matériaux de qualité et écologiques (bois local ou certifié, matériaux locaux / à faible empreinte carbone...).

Site renouer



PLU Intercommunal - FERQUES - Site Renouer
Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 500



Source : IGN - BD Topo 2015, BGE ALBI-DGPR - MARS 2025
GeoFrance - OpenStreetMap 2022, BD Carthage
Boulogne-sur-Mer - BD Carthage 2024
100 m



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

NB : concernant les nouvelles voiries, les prescriptions portent sur les principes de relier des rues pour éviter les impasses ; mais une souplesse est laissée sur l'implantation de la voirie et sa forme (pas forcément rectiligne...).

La voie desservant l'opération du béguinage et des lots libres attenants doit se poursuivre en rue et se rebrancher sur la rue Elisée Clais au nord de la pâture. Elle pourra être en sens-unique ou en double-sens selon les usages futurs. **OAG-1.**

Une nouvelle liaison est à créer entre les rues Elisée Clais (à partir de l'accès créé par la rue du béguinage) et du Courgain. Cette liaison sera un cheminement doux à court terme, et peut devenir une voirie double-sens en fonction de l'évolution future de la pâture et des nouveaux besoins en circulation et stationnements. **OAG-2.**

Les venelles existantes sont requalifiées, de nouveaux cheminement accessibles sont créés, reliant le parvis de la halle au béguinage, au « local » et à la venelle des écoles. **OAG-3.**

Le stationnement lié aux nouveaux aménagements de la ferme sera prévu en poche ou en linéaire le long de la rue du Courgain (en dehors de la cours et en préservant la vue depuis celle-ci). 8 places minimum sont à prévoir dans un premier temps, modulable à plus long terme. **OAG-4.**

Selon la vocation donnée à la halle, un parking en stabilisé peut être aménagé derrière celle-ci. **OAG-5.**

Site renouer



PLU Intercommunal - FERQUES - Site Renouer
Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 500



SURVEILLANCE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT
Géométrie des tracés 2020-2025
Rédaction : 2020-2025
Ferques



3.2 - Densité urbaine et espace public

De manière générale, les parties aménagées pour l'habitat devront respecter le seuil minimal de densité brute fixé par l'OAP habitat pour l'entité «paysages de l'arc urbain et bassin carrier», soit 25 logements à l'hectare minimum.

Le programme se compose d'un centre de loisirs, d'une maison des jeunes, de logements (jusqu'à 14) et d'une halle dans la ferme Guilbert en première phase. La réhabilitation respectera l'esprit de ce corps de ferme patrimoniale. La ferme pourra faire l'objet d'une extension contemporaine dans sa partie nord-est, en continuité du bâtiment le plus au sud-est. **OAG-6.**

La pâture est aménagée de façon légère en espaces publics préservant une zone d'expansion de crue à proximité du ruisseau en première phase. **OAG-7.**

L'aménagement peut évoluer dans un second temps avec la construction d'environ 19 logements répartis sur 3 parcelles au nord-ouest du site et un aménagement adapté aux nouvelles circulations et nouveaux stationnements qui en découleront. Le schéma comprend une préconisation d'aménagement de 3 zones constructibles à vocation principale d'habitat, dans lesquelles les logements pourront s'insérer. On cherchera à limiter la place de la voiture (poche de stationnement au moins pour une partie...). La possibilité de constructions de commerce ou pour un libéral est laissée. **OAG-8.**

L'architecture des logements neufs près de la halle sera tenue : logements groupés, cohérence de l'alignement et de l'aspect extérieur des façades. **OAG-9.**

Pour l'ensemble des constructions, la recherche d'orientations permettant l'adaptation de la construction à la pente, une orientation bioclimatique des ouvertures et une préservation de l'intimité sera recherchée. **OAG-10.**

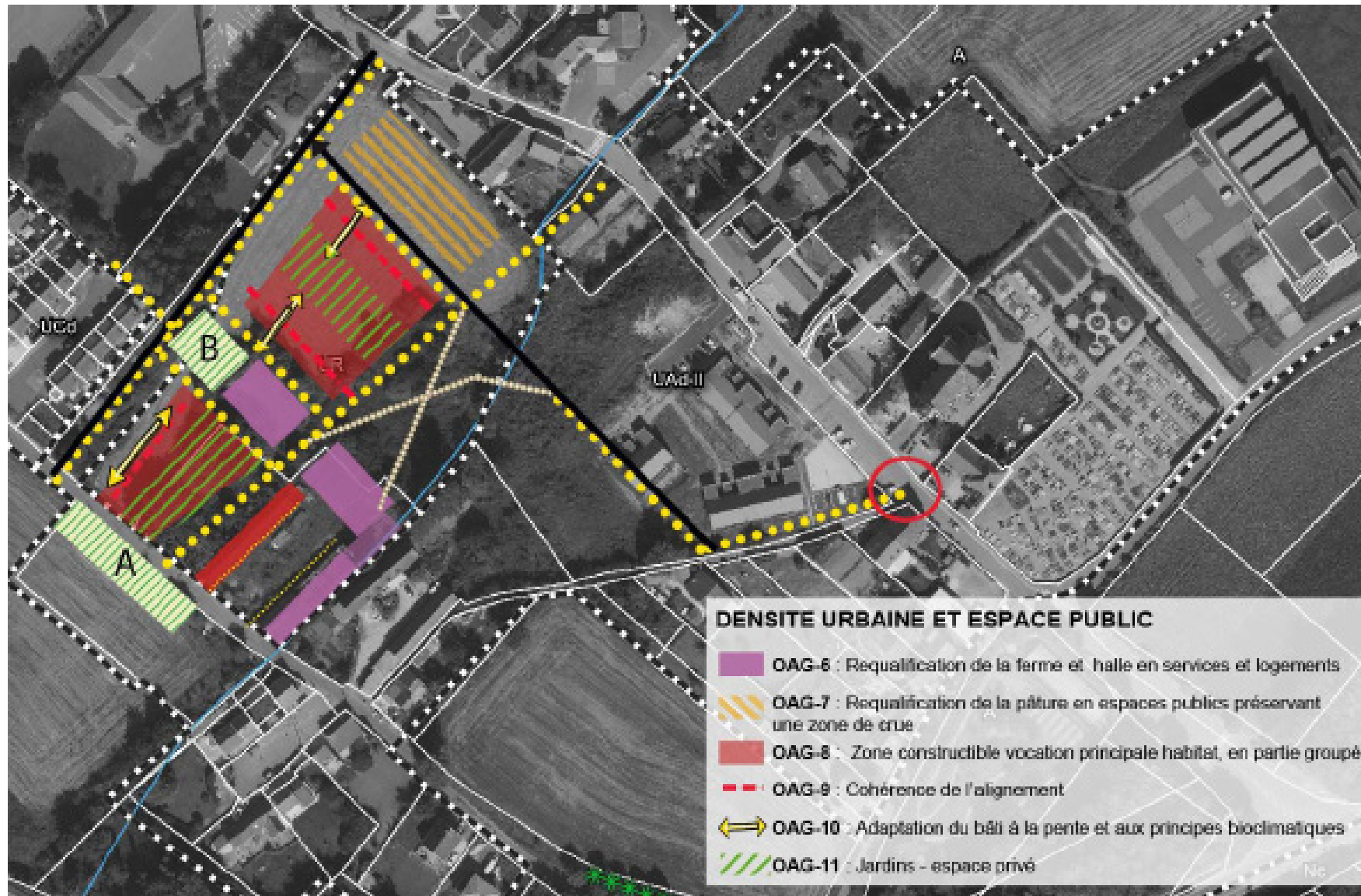
Implantation et orientation du bâti préserveront également des espaces de jardins cohérents et tenus. **OAG-11.**

Une architecture au minimum BBC en terme de performance, et offrant des bâtiments sains est souhaitée (écomatériaux biosourcés privilégiés).

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Arc urbain
Densité SCOT	25 log/ha
Surface zone UR	1.49 ha
Secteur de mixité sociale	33 %

Site renouer



PLU Intercommunal - FERQUES - Site Renouer

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 500



SAISON : 2019 - 2020
Date d'adoption : 11 juin 2025
Modification simplifiée n°1 - APPROBATION LE 11 MARS 2026



BOULOGNE-SUR-MER
Intercommunalité
Côte d'Opale

3.3 - Environnement et paysage

Les plantations seront réalisées par pré-verdissement en amont des opérations d'aménagement et au fur et à mesure des phasages. Pour toutes les plantations, le recours aux essences locales sera revendiqué ainsi que le respect de l'identité paysagère bocagère du village (également dans le choix d'un mobilier sobre, d'éléments qui ne soient pas surdimensionnés...). On permettra les bonnes conditions de vie des végétaux en limitant de préférence les fosses de plantation restreintes au profit d'espaces plantés en pleine terre plus généreux. L'ensemble des espaces seront traités en gestion différenciée.

Dans la moitié nord-est de la pâture, un jardin central d'infiltration des eaux pluviales composé d'essences locales adaptées est aménagé, avec des pentes très douces.

La prairie est maintenue : pas de boisement ni de retournement pour mise en culture. Le traitement paysager est progressif, avec plantation d'arbres isolés d'essences locales en port libre. **OAG-12**

Une bande de 25 m à partir de la rivière pourra être valorisée en tenant compte de la proximité à l'eau (aménagements légers, débroussaillage, fauchage avec exportation, etc.). **OAG-13 + COUPE.**

La limite privé / public est matérialisée dans l'espace public par une large lisière arbustive de composition naturelle libre, rythmée d'essences locales variées, mellifères et fruitières. Au niveau des 3 zones constructibles, plantation d'arbres et arbustes complémentaires en limites privé / public. Si une clôture des jardins privés est créée, elle sera dissimulée par une haie arbustive d'essences locales (jardins des logements en rdc de la ferme et des nouvelles constructions). Les boîtes aux lettres, coffrets techniques, poubelles seront intégrés par des éléments simples (par exemple en bois, et/ou avec des plantes grimpantes...) en recherchant une unité d'ensemble. **OAG-14.**

Des cheminements pourront être créés avec un aménagement adapté aux sols plus humides, comme des platelages en bois (situés de 5-10 cm à 1m du sol ; avec garde-corps en acier galvanisé de 1m à partir de 40 cm de hauteur). **OAG-15.**

Le chemin de la prairie pourra être en stabilisé et bordures affleurantes. **OAG-16.**

La placette de l'église est créée. **OAG-17.**

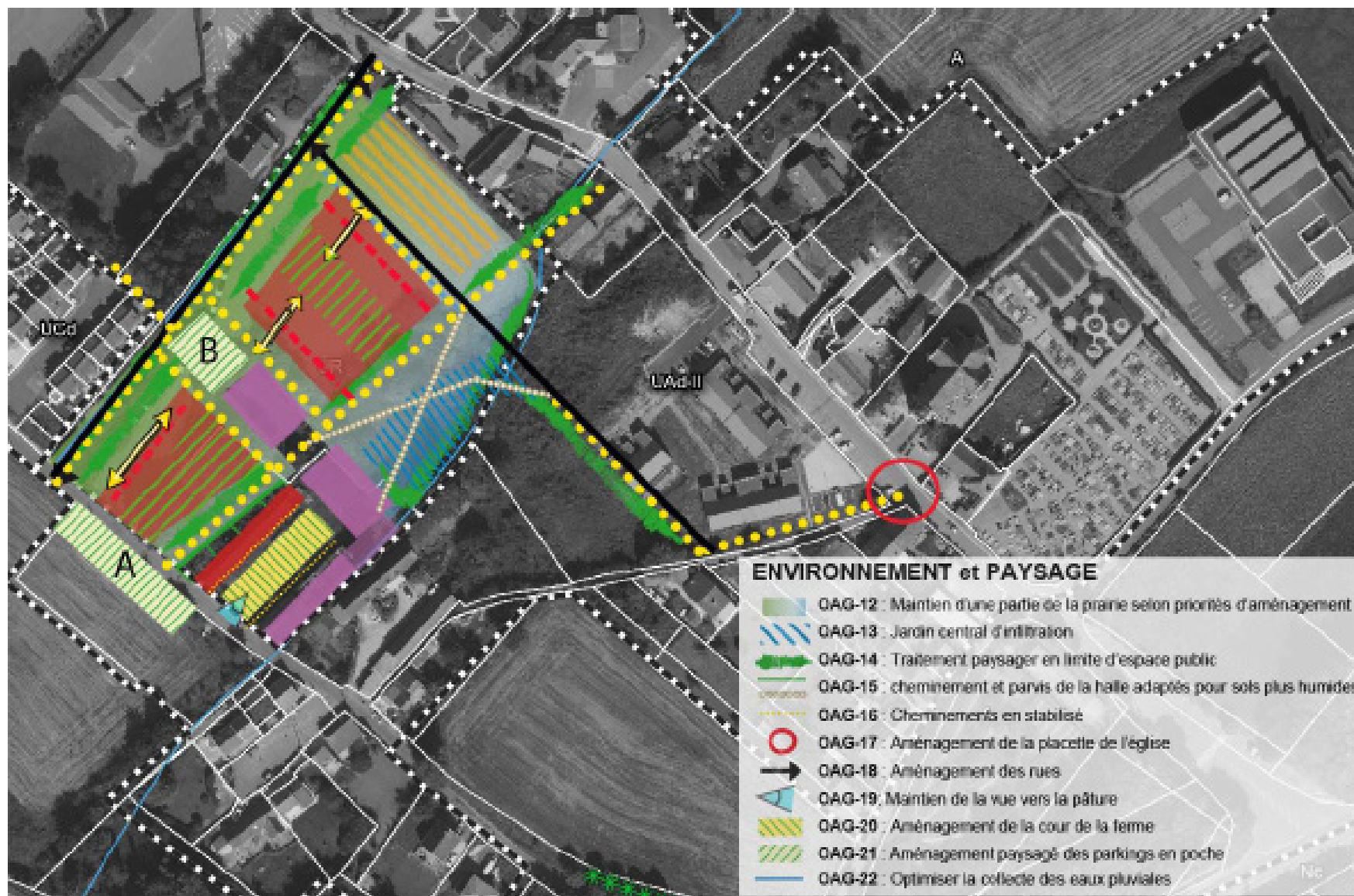
La rue reliant le béguinage à l'opération sera une voirie partagée (espaces mis à niveau et bordures affleurantes ; usages différenciés par le traitement des matériaux, espace piéton privilégié). La végétation y sera introduite en prolongement du parc de la prairie, dans une composition naturelle irrégulière (rythme, part de port libre), ainsi qu'une noue plantée. La rue reliant les rues existantes (E. Clais et Courgain) s'accompagne également de jardins d'infiltrations (larges noues). **OAG-18.**

Pour l'aménagement des abords du corps de ferme : la cours sera piétonne, avec préservation d'une vue depuis celle-ci vers la pâture voisine **OAG-19.** Son aménagement laissera une place au végétal et à l'infiltration des eaux pluviales compatibles avec les usages de la ferme (présence d'enfants). Des bandes de plantation vivrière au pied des bâtiments permettront la plantation d'arbres palissés, arbustes et grimpantes. Le traitement minéral de la cour sera sobre, par exemple liseré de marbre de Marquise (bordures et pieds de bâtiments) et stabilisé. **OAG-20.**

Si nécessaire, un parking en stabilisé peut être construit derrière la halle. Les stationnements à créer rue du Courgain seront perméables (selon analyse des sols) . **OAG-21.**

Des noues plantées ou jardins d'infiltration seront créés autant que de besoin le long des rues et vers la zone de tamponnement. **OAG-22.**

Site renouer



PLU intercommunal - FERQUES - Site Renouer

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 500



SAISON : 2021 - 2022
Date d'adoption : 11 juin 2025
Rédaction : 2020-2021
100 m



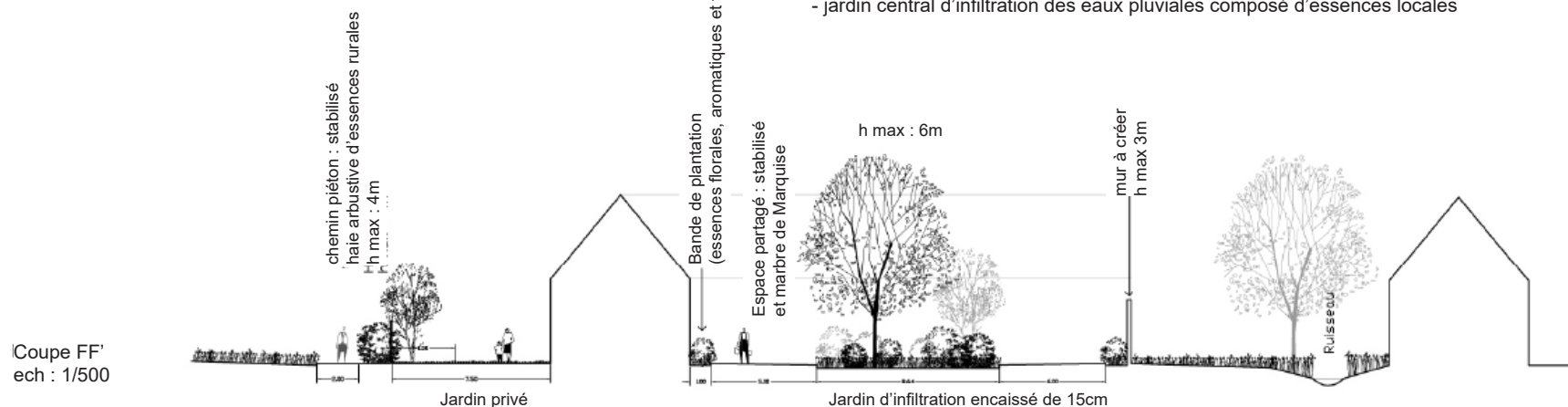
BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

Illustrations non-prescriptives :

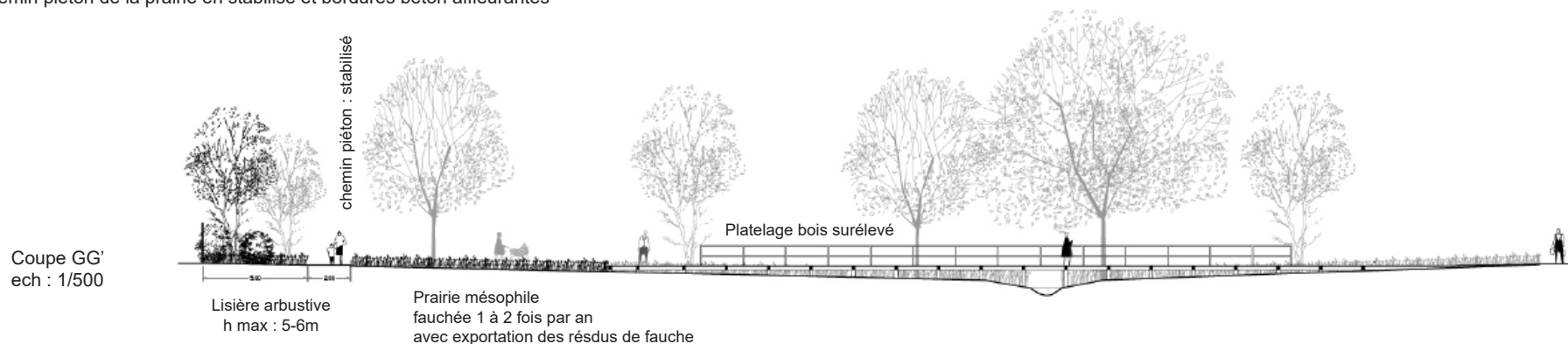
Coupes illustrant la réhabilitation de la cour de ferme et le jardin central

Source : Etude RENOUEUR (groupement REDCAT / A et CAETERA / ALTERN PAYSAGE / SWITCH/ ECOSYSTEMA)

- chemin piéton de la prairie en stabilisé et bordures béton affleurantes
- clôture des jardins privés dissimulée par une haie arbustive d'essences locales
- bande de plantation vivrière au pied des bâtiments pour arbres palissés, arbustes et grimpantes
- traitement minéral sobre de la cour : liseret de marbre de marquise (bordures et pieds de bâtiment)
- jardin central d'infiltration des eaux pluviales composé d'essences locales



- limite privé / public matérialisée par une large lisière arbustive de composition naturelle libre, rythmée d'essences locales variées, mellifères et fruitières
- prairie mésophile entretenue et enrichie naturellement par le rythme des fauches
- arbres isolés d'essences locales en port libre
- promenades en platelage bois surélevé (de 5-10cm à 1m du sol) dans la prairie, garde-corps en acier galvanisé de 1m à partir de 40cm
- chemin piéton de la prairie en stabilisé et bordures béton affleurantes

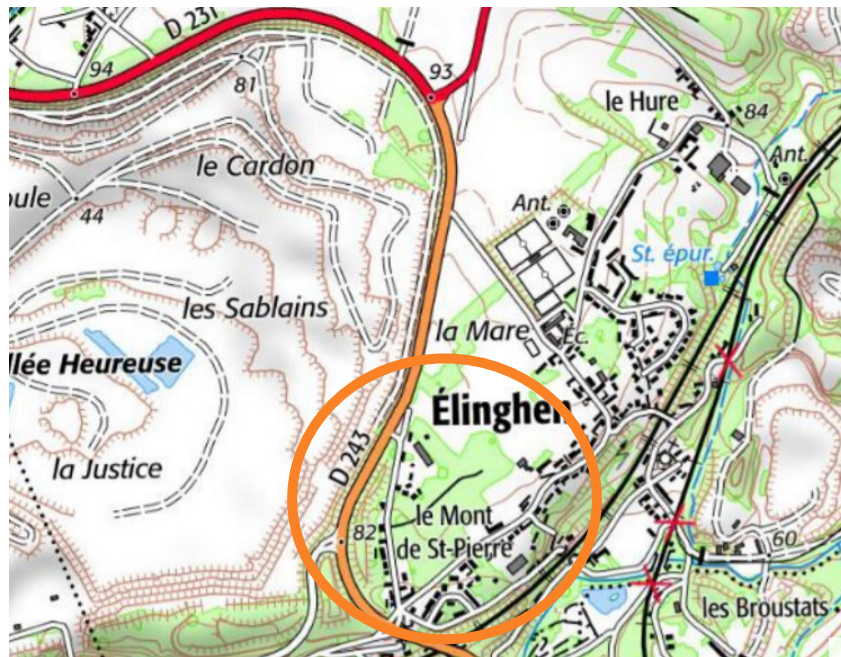


1 - LOCALISATION

Le site de la mine se situe au hameau d'Elinghen, à proximité de la gare TER du Haut-Blanc (située au sud) et de l'école du hameau (au nord). Les terrains sont situés entre la rue de la mine et la rue du Mont Saint-Pierre, en zone 1AUh-2.

Une première phase d'aménagement est engagée en front à rue, rue de la Mine et rue du Mont St Pierre.

Source IGN - Echelle 10000ème



2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet de la mine s'inscrit dans la logique des objectifs d'assurer un développement résidentiel complémentaire autour du pôle central de Marquise-Rinxent.

Le site s'inscrit en tant que processus de densification du tissu villageois existant et de renouvellement urbain. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement ;
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) laissant la possibilité d'une activité de services (libéral...) ;
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le ScoT et en créant un espace vert public central au sein de l'opération, dont une partie servira à la gestion alternative des eaux pluviales ;
- Développer des cheminements piétons notamment vers la gare, l'école et l'espace public à créer.
- Pour tous les aménagements (matériaux des voiries, éléments d'intégration, mobilier...), on privilégiera des matériaux de qualité et écologiques (bois local ou certifié, matériaux locaux / à faible empreinte carbone...).

Site de la mine



PLU Intercommunal - FERQUES - Site de la Mine

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Source : IGN - BD Topo 2015, RGE ALBI-DGAP - MARS II 2015
GeoSource - OpenGIS 2022, BDO
Realisation : BDO 2024



3 - Les orientations d'aménagement



concernant les déplacements.

Source : étude d'aménagement PNR CMO / CCTD2C, 2011, Philippe Thomas

3.1 - Desserte et déplacements

Une nouvelle rue est à créer, desservant l'intérieur du site et reliant la rue du Mont Saint Pierre à la rue de la mine. Elle sera en double-sens vers la partie boisée **OAG-1**, et en sens unique au niveau de la liaison à la rue du Mont Saint Pierre **OAG-2**. L'ensemble sera une voirie partagée. Des « sas d'entrée » permettront de limiter la vitesse d'entrée dans le site et de sécuriser l'entrée depuis la rue du Mont-Saint-Pierre, étroite.

De nouveaux cheminements doux et accessibles sont créés pour ouvrir l'espace vert central vers les rues adjacentes et permettre une circulation douce séparée de la voiture. **OAG-3.**

Le stationnement lié aux nouveaux aménagements sera prévu en partie en poche peu visible de l'espace public (au mois pour les logements intermédiaires) et en partie en linéaire le long de la nouvelle rue. La possibilité est laissée de réaliser une partie des logements avec un stationnement regroupé (en poche peu visible de l'espace public ou car-port), à condition qu'une desserte permette l'accès pompier et de déposer les courses. Selon analyse de sol, on cherchera à privilégier des revêtements perméables et adaptés pour les stationnements et cheminements piétons. **OAG-4.**

Le réaménagement du carrefour entre les 2 rues existantes est à prévoir (accessibilité, sécurité, mise en valeur du passage vers la gare). **OAG-5.**

Site de la Mine



PLU Intercommunal - FERQUES - Site de la Mine

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Source : IGN, BD Carthage (2003), IGN (2017), IGN (2018)
 Copropriété : UNIFORMISATION (2019)
 Révision : 2020/2021



3.2 - Densité urbaine et espace public

De manière générale, les parties aménagées pour l'habitat devront respecter le seuil minimal de densité fixé par le SCoT de la Terre des 2 Caps pour l'entité «paysages de l'arc urbain et bassin carrier », soit 25 logements à l'hectare.

Ainsi, il est proposé que le programme, à vocation principale d'habitat, soit de 70 logements maximum et qu'il soit phasé selon les prescriptions de l'AMO et selon l'avancement de l'assainissement (la rue du Mont Saint-Pierre pouvant être urbanisée à court terme). Le programme se composera de logements intermédiaires **OAG-6**, de maisons accolées (en bande, patios, ... **OAG-7**) et de lots libres **OAG-8**. La présence de constructions pour une activité libérale ou un commerce reste possible.

Les logements intermédiaires plus denses et les petites surfaces des parcelles doivent permettre de répondre aux objectifs de densité tout en conservant un espace vert public, ouvert, qui soit un espace structurant pour le hameau et dont une partie de la surface soit dédiée à une gestion alternative des eaux pluviales, en pentes très douces (aménagement à affiner en fonction de l'étude de sol).

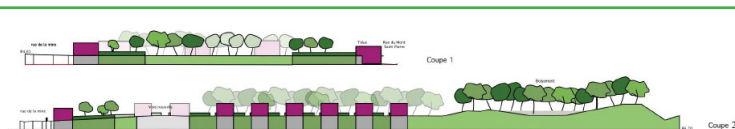
Les maisons rue du Mont Saint-Pierre s'inscriront dans la pente pour limiter les remblais-déblais (par exemple maisons buttes).

Concernant les maisons accolées rue du Mont Saint-Pierre et rue de la mine, il est préféré des maisons accolées par 3 à 7 logements que par 2 ou isolées, afin de créer une plus forte cohérence architecturale en front à rue (respect de l'alignement, permettant un recul pour le stationnement en façade). **OAG-9**.

Une architecture au minimum BBC en terme de performance, et offrant des bâtiments sains est souhaitée (écomatériaux biosourcés privilégiés). Une partie des toitures sera en toiture végétalisée (par exemple pour les annexes et/ou les logements intermédiaires).

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Arc urbain
Densité SCOT	25 log / ha
Surface zone AUh	2,95 ha
Secteur de mixité sociale	33 %



Illustrations non prescriptive :

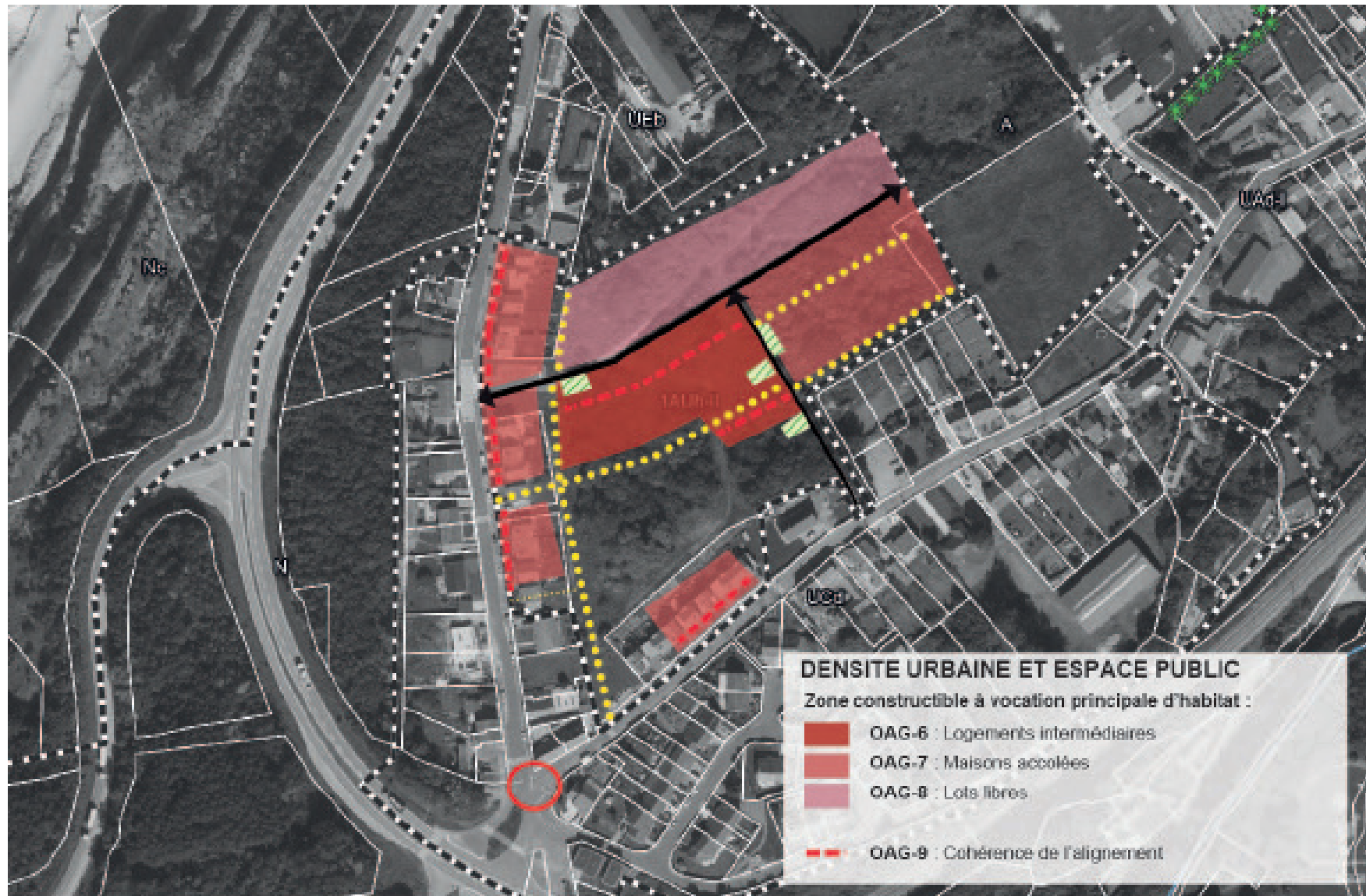
- plan de masse illustrant les possibilités concernant les densités.
- Coupes illustrant l'aménagement possible dans le respect de la topographie
- Source : étude d'aménagement PNR CMO / CCTD2C, 2011, Philippe Thomas



Illustration non prescriptive :

simulation des aménagements (les volumes des bâtiments ne représentent qu'une possibilité de toitures, d'autres choix étant possibles)
Source : étude d'aménagement PNR CMO / CCTD2C, 2011, Philippe Thomas

Site de la Mine



PLU Intercommunal - FERQUES - Site de la Mine

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Source : IGN, BD Topo (2010), BD Carthage (2010), Mairie de 2019
Orientation : O.A.P. 2020
Réalisation : B.C. 2020



3.3 - Environnement et paysage

Les plantations sur le domaine public et en limite d'opération seront réalisées par pré-verdissement en amont des opérations d'aménagement et au fur et à mesure des phasages. Pour toutes les plantations, le recours aux essences locales sera revendiqué ainsi que le respect de l'identité paysagère bocagère du village (également dans le choix d'un mobilier sobre, d'éléments qui ne soient pas surdimensionnés...). On permettra les bonnes conditions de vie des végétaux en limitant de préférence les fosses de plantation restreintes au profit d'espaces plantés en pleine terre plus généreux. L'ensemble des espaces seront traités en gestion différenciée.

L'espace vert, ouvert, intégrera la plantation d'arbres de hauts jets dont certains pourront évoluer en arbres remarquables. Des vergers, potagers ou jardins partagés sont également possible **OAG-10**. En fonction de l'étude de sols, une partie de l'espace sera aménagé avec des pentes très douces pour une zone plantée de gestion alternative des eaux pluviales, de préférence compatible avec l'utilisation piétonne de l'espace par temps sec. **OAG-11**.

Un aménagement de noues végétalisées dirigé vers la zone de tamponnement complètera le dispositif de gestion alternative des eaux pluviales. **OAG-12**.

Les plantations sur le domaine public, en pleine terre et d'essences locales, intégreront des carrés de végétation préservant ou reproduisant la végétation qui s'est naturellement développée sur la friche. On permettra les bonnes conditions de vie des végétaux en limitant de préférence les fosses de plantation restreintes au profit d'espaces plantés plus généreux.

Les limites de l'opération nord et est sont matérialisées par une large lisière arbustive de composition naturelle libre, rythmée d'essences locales variées, mellifères et fruitières. Des arbres isolés d'essences locales en port libre sont également plantés, en complément des arbres qui seront conservés. Au niveau des parcelles destinées à du logement individuel, une plantation d'arbres et arbustes complémentaires en limites privé / public sera assurée. Si une clôture des jardins privés est créée, elle sera dissimulée par une haie arbustive d'essences locales. Les boîtes aux lettres, coffrets techniques, poubelles seront intégrés par des éléments simples (par exemple en bois, et/ou avec des plantes grimpantes...) en recherchant une unité d'ensemble. **OAG-13**.

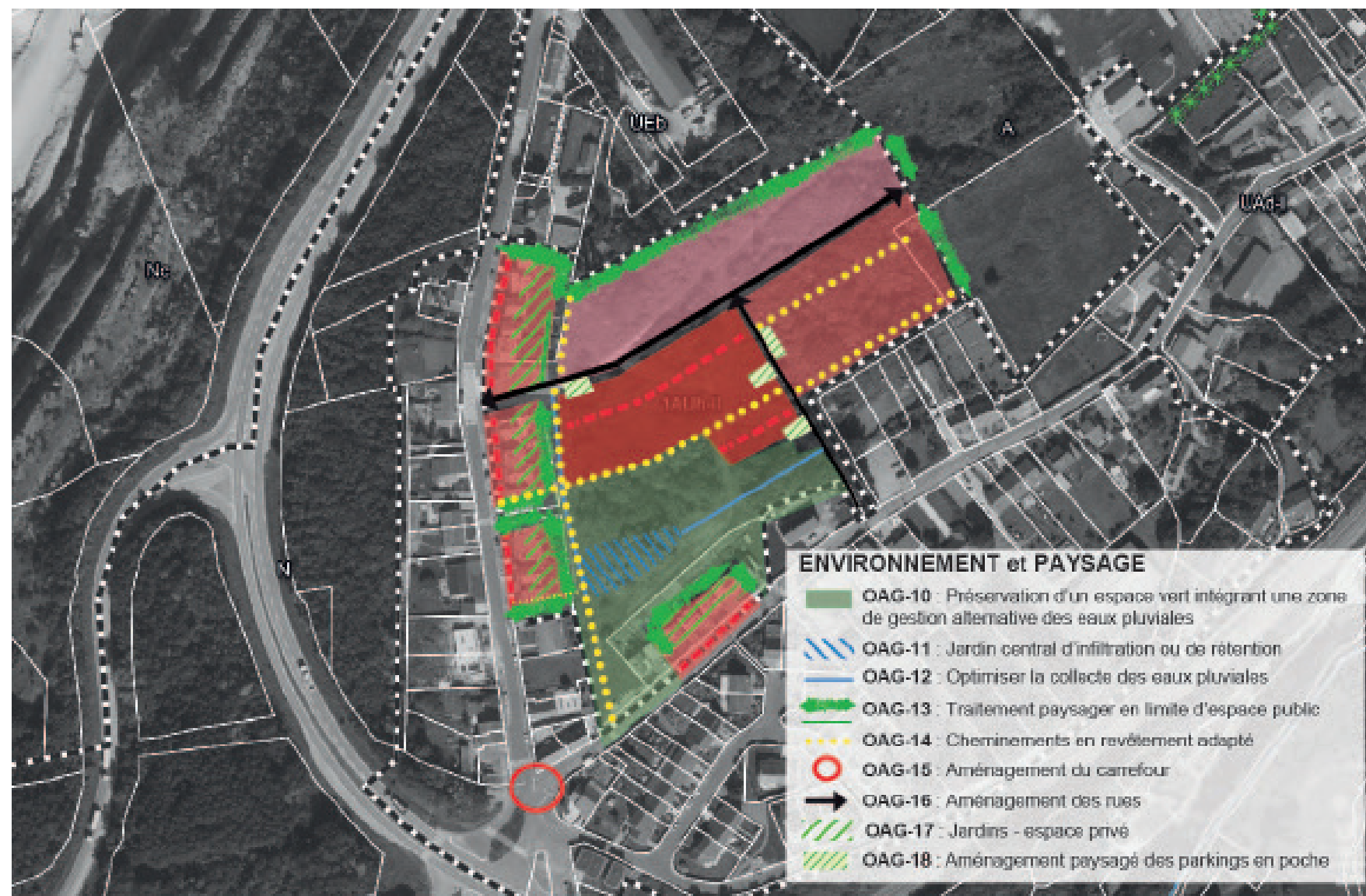
Les cheminements créés seront de préférence perméables (selon la nature du sol) et accessibles. **OAG-14**.

L'aménagement du carrefour fera l'objet d'un traitement paysager de qualité adapté à cette entrée de commune (mise en valeur), dans le dimensionnement des espaces et le choix des matériaux redonnant une place au piéton, améliorant la sécurité, l'accessibilité et le passage vers la gare. **OAG-15**.

Dans l'esprit de voirie partagée, l'aménagement paysager des nouvelles rues limitera les bordures, différences de niveau et surdimensionnement des espaces dédiés à la voiture. **OAG-16**.

Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager (matériaux adaptés et perméables privilégiés selon la nature du sol, présence du végétal...). **OAG-18**.

Site de la Mine



PLU Intercommunal - FERQUES - Site de la Mine

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Source : IGN, BD Topo (2015), BD Carthage (2015), Mairie de 2015
 Conception : ORIENTAM (2020)
 Révision : 2022-03-04



1 - LOCALISATION

Le site 1AUh-1 est situé en centre village, sur la frange sud du village d'Hervelinghen. Sa desserte se fait depuis l'axe principal de traversée du village (RD 244). Le site bénéficie de la proximité de l'école-mairie.

L'OAP permettra à la fois d'encadrer l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant, et de requalifier un espace agricole en friche.

Le développement tiendra compte de la stratégie de développement de la commune et de son lien avec le Grand Site des 2 caps via :

- Le transfert de la mairie et le développement de services annexes (numériques, coworking)
- La mise en place d'un espace d'accueil et de départ de randonnée vers les espaces de nature du grand site et notamment le Mont de Couple



2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet d'habitat en centre village d'Hervelinghen, situé dans l'entité « arrière-littoral », s'inscrit dans la logique de recentrage de l'urbanisation sur les villages existants.

Le site s'inscrit en tant que processus de densification du centre bourg. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

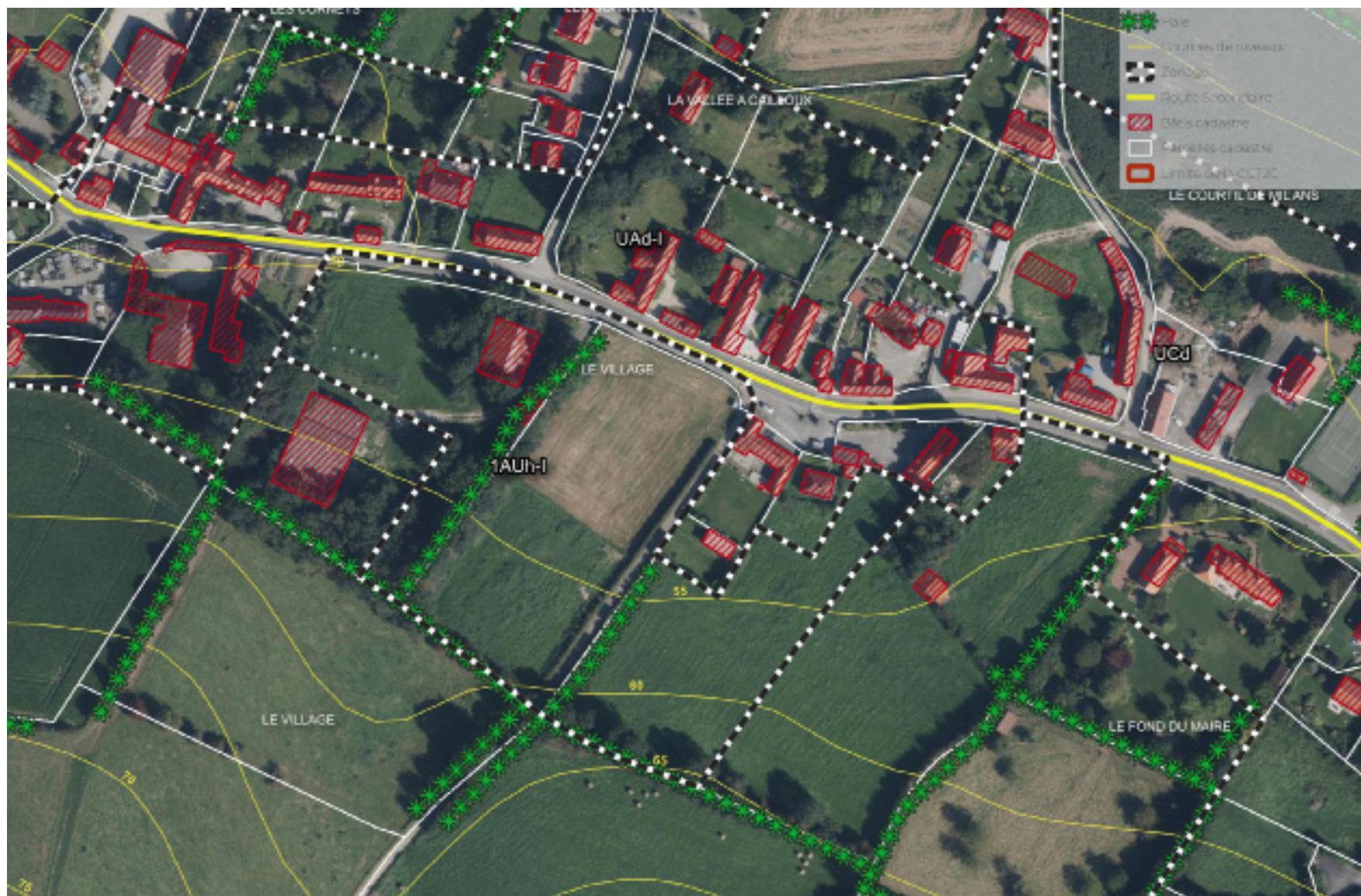
- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en maintenant la forme rurale du village.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques (implantation bioclimatique des habitations, maison passive, recours aux énergies renouvelables)
- Mettre en œuvre les préconisations du SAGE : qualité des eaux souterraines, maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements.
- Assurer une gestion sécurisée de la desserte bus du Village par l'aménagement de l'arrêt de bus existant.
- Accompagner le projet de développement par un traitement paysager de qualité pour assurer l'insertion dans le tissu villageois.
- Gérer la transition entre espace urbain et espace agricole.

Rue du Charron

2

O.A.P. AMENAGEMENTS

FERQUES - Site de la Mine



PLU Intercommunal - HERVELLINGHEN

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 500



SOURCE : IGN - BD TOPO 2020, IGNALIS, DRIAP - MAIRIE DE FERQUES
Géotraitement : DRIAP/PCRE 2020, BDCC
Mars 2020 - 10/03/2020



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

3 - Les orientations d'aménagement

L'aménagement de l'ensemble du secteur est traité au sein d'une même OAP afin d'anticiper le développement du village et d'assurer une cohérence d'ensemble. Le secteur indiqué en secteur de développement futur n'est pas mobilisable directement (zone A) et nécessitera la révision du document d'urbanisme.

Le développement de la nouvelle zone d'aménagement en centre bourg s'appuie sur la RD 244, rue principale, qui traverse le village d'Est en Ouest.

Dans le cadre de requalification de la traversée du village en lien avec le développement du grand site de France, un redimensionnement de voirie avec des dispositifs de sécurisation des traversées et entrées/sorties sera mis en œuvre. Ces aménagements participent à la valorisation du centre-bourg et à la connexion entre les équipements de proximité en cours de réhabilitation.

OAG.1+OAG.2

Le projet devra prendre en compte l'aménagement sécurisé de l'arrêt de bus le long de la RD 244.

Pour limiter les entrées sorties directes sur cet axe passant l'accès à la zone de projet sera aménagé en 1 point principal avec une gestion sécurisée à mettre en place. L'accès à la zone de développement est assuré via la requalification de la rue de Charron en y intégrant les objectifs de liaison douce vers le Mont de Couple. **OAG-1 et OAG-4 +OAG.3**

Une voirie de desserte sera aménagée avec un gabarit adapté à une desserte

résidentielle en respectant le caractère villageois (largeur préconisée à 4,5m maximum). L'accès à la 1ère phase d'urbanisation se fera via la rue du Charron à requalifier **OAG-2 + OAG.4**

Cette voirie anticipe les besoins de connexion vers l'Ouest (traitement de la friche) et à l'Est (développement futur) via l'aménagement d'un espace non bâti qui joue le rôle d'espace de retournement pouvant intégrer une partie des besoins de stationnement. **OAG.5**

Le stationnement sera géré au sein de l'opération. Des poches de stationnement pourront être mutualisées. Ces espaces seront aménagés avec une intégration paysagère **OAG-6.**

Un maillage de liaisons douces sera aménagé pour assurer :

- la continuité piétonne entre nouveau secteur d'habitation et équipements (Mairie - Ecole)
- La création, à terme, d'une liaison à l'Est avec le lotissement existant. Cette liaison douce répond à l'objectif de sécurisation des itinéraires piétons en centre bourg en parallèle de la RD 233. **OAG-3**
- Le départ de randonnée vers le Mont de Couple **OAG.7.**

Dans le cadre du projet de développement, le hangar agricole est maintenu et doit bénéficier d'un accès identifié depuis la RD233. Le tracé de cet accès sera intégré et précisé dans la définition du projet d'aménagement.

Rue du Charron



3.2 - Densité urbaine et espace public

Le projet d'aménagement vise une transformation globale et cohérente du centre-bourg autour de trois thématiques principales :

- Le renforcement des services de proximité avec l'école et la nouvelle mairie / espace de coworking
- L'aménagement d'une aire d'accueil et service, point de départ des randonnées du Grand Site
- Le développement de l'habitat principal

En accroche à la RD 233, l'aire d'accueil est prévue et sera dimensionnée en fonction des besoins. **OAG.12**

La zone d'habitat est développée en accroche autour des espaces publics créés (aire d'accueil) et à requalifier (voirie, desserte via la rue Charron). Le projet permettra la requalification de la placette de l'actuelle mairie/école avec un travail sur les matériaux, le mobilier, plantations et limites entre espaces. **OAG.11.**

La définition du projet d'ensemble permet de travailler les limites qualitatives entre les espaces publics et la zone d'habitat.

La limite de constructibilité est définie de façon à assurer une intégration paysagère du projet et dans l'objectif d'une prise en compte de la gestion

hydraulique pris en charge dans la conception du projet. La limite de constructibilité est fixée à la côte de référence 57,5.

De manière générale, l'aménagement devra respecter le seuil minimal de densité fixé par le SCoT de la Terre des 2 Caps pour l'entité « arrière-littoral » : 17 logements à l'hectare.

L'organisation et les formes des constructions seront réfléchies de manière à s'intégrer dans le tissu villageois en limitant les grands linéaires bâtis continus (sens de faitage différents) tout en favorisant une exposition optimale des pièces à vivre et jardins. **OAG.9**

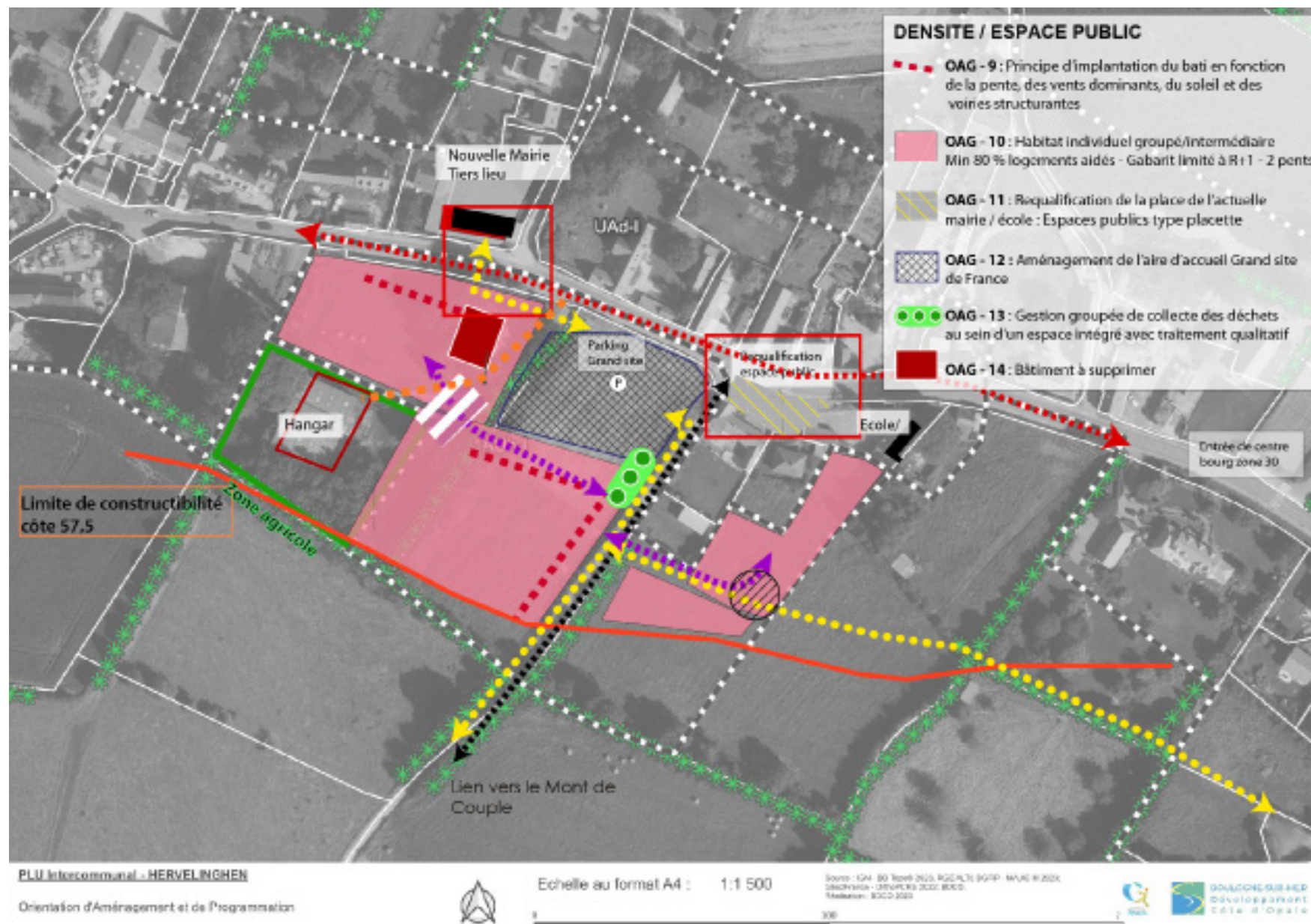
Pour tenir compte des objectifs d'accueil et développement de la commune, l'opération de logements sera travaillée sur un habitat de type groupé et/ou intermédiaire respectant un gabarit maximal en R+1 avec toiture à 2 pents. **OAG 10**

Afin d'assurer la gestion de collecte des déchets, un espace dimensionné conformément au règlement de la CCT2C sera intégré en entrée de site. **OAG.13**

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Mont et Vallons
Densité SCOT	17 log/ha
Surface zone AUh	1,72 ha dont 0,5 en renouvellement urbain
Secteur de mixité sociale	non

Rue du Charron



3.3 - Environnement et paysage

Le schéma d'aménagement vise l'intégration paysagère et environnementale qualitative des constructions au sein du tissu villageois et en tenant compte de la topographie ainsi que du contact direct avec l'espace agricole. L'organisation et l'implantation des constructions s'appuient sur une trame végétale dense à créer en complément des éléments existants à préserver et restaurer .

OAG-15 + OAG-16.

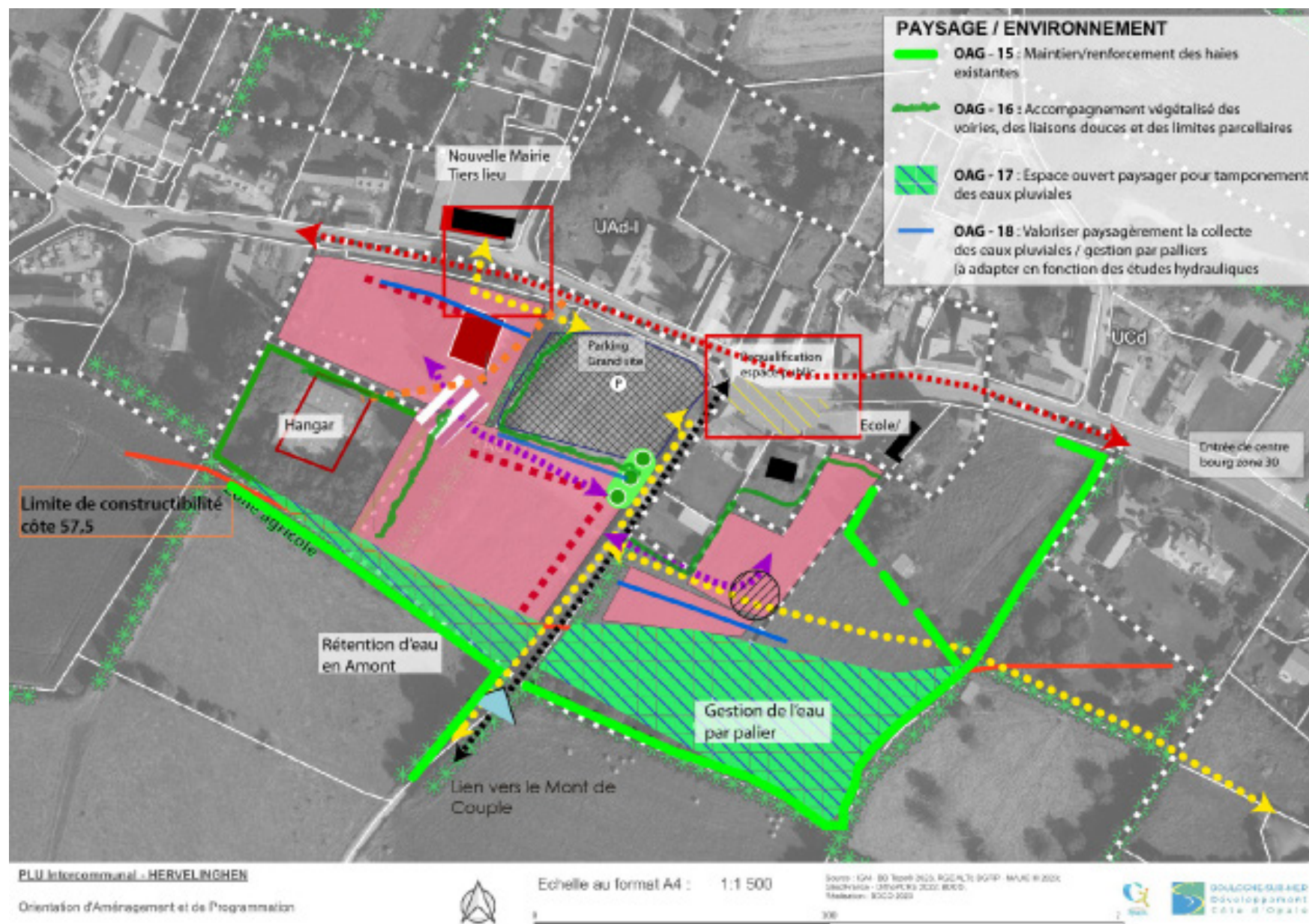
L'aménageur aura notamment à sa charge les plantations en limite d'ilôts bâtis, en accroche avec le bâti existant et en accompagnement des voies de desserte et cheminements doux. **OAG-16.**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en oeuvre et dimensionnés en fonction des besoins du projet. La gestion alternative au «tout tuyau» pour les eaux pluviales sera mise en oeuvre avec l'aménagement de noues et espaces non constructibles assurant la collecte et le tamponnement.. Il s'agit notamment :

- aménagement de noues et fosses pour gestion par pallier des eaux pluviales
- espace de tamponnement entre espace bâti et espace agricole

Sur les espaces de voirie et stationnement, des matériaux drainants seront mis en oeuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols. **OAG-17 et OAG-18**

Rue du Charron



1 - LOCALISATION

Le site 1AUh-2 est situé dans le hameau équipé de Landrethun-le-Nord : Couderousse-les Montaques. Hameau situé au Sud du village sur un plateau, il est traversé par la route des carrières. Le site est situé entre la rue Jean Monnet et la voie ferrée, il est à proximité de tous les équipements du hameau. et bénéficie de la dynamique en cours de renforcement des équipements : nouvelle salle multi-activités et plaine des sports et loisirs

Source IGN - Echelle 10000ème



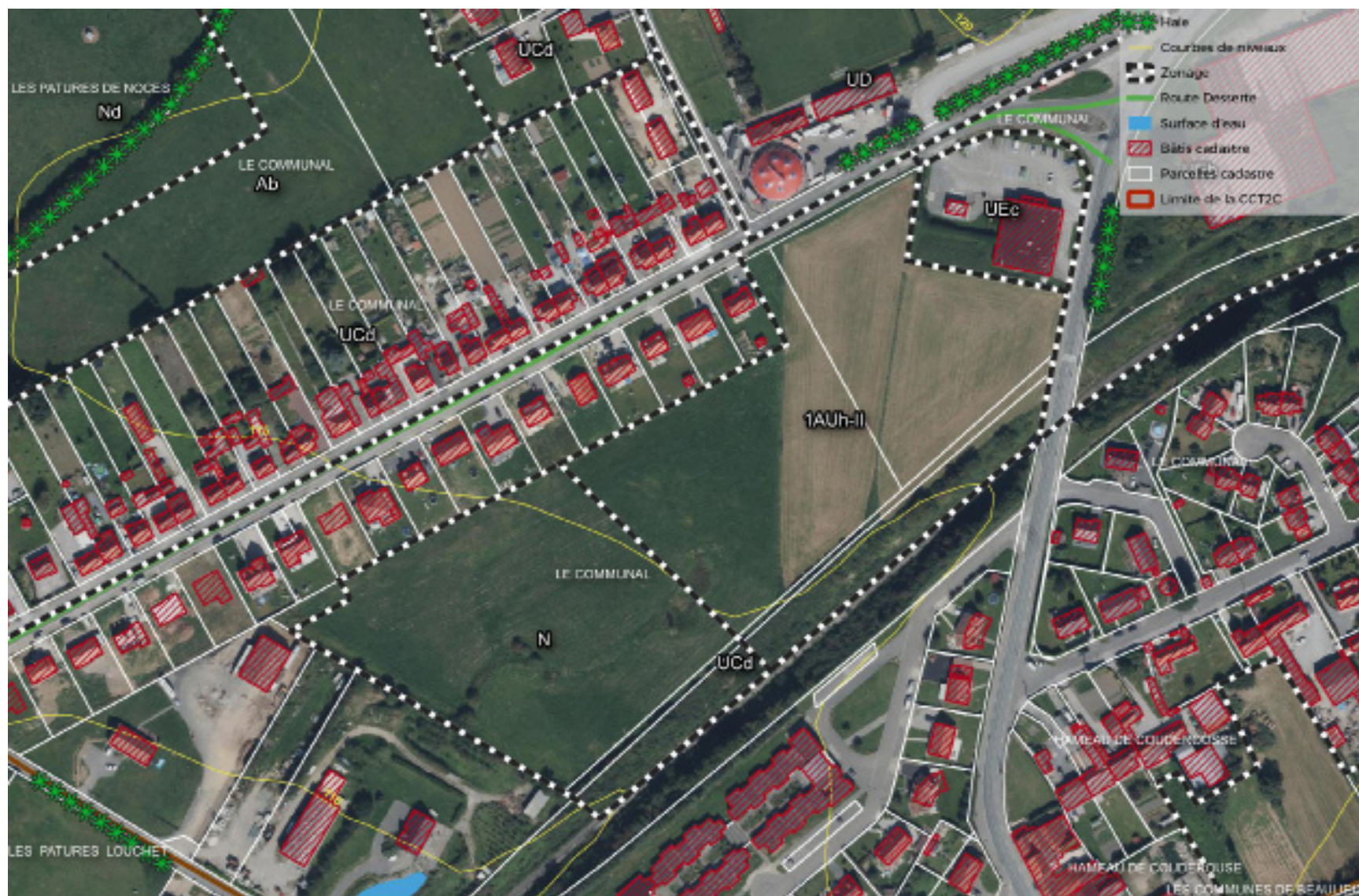
2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet « le communal » s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage des besoins en foncier à destination d'habitat dans l'entité « arc urbain et bassin carrier » du territoire communautaire.

Le site s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du hameau et du village (déplacements, lieux publics).
- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs.
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale).
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 25 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques (implantation bioclimatique des habitations, maison passive, recours aux énergies renouvelables)
- Mettre en œuvre les préconisations du SAGE : qualité des eaux souterraines, maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements.
- Mettre en œuvre le schéma de la trame verte et bleue du pays Boulonnais, dans le cas présent le site se situe dans un espace bocager à haute fonctionnalité écologique.

Le Communal



PLU Intercommunal - LANDRETHUN

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Source : IGN - BD Topo® 2025 AGE ALR DGP - MRC H 2025
GeoSource - OpenGIS 2022 BDCC
Realisation : BDGP 2024



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

Pour limiter les entrées sorties directes l'accès au site de développement est mutualisé via la rue Jean Monnet avec un aménagement sécurisé en lien avec la rue du stade **OAG-1 + OAG.4.**

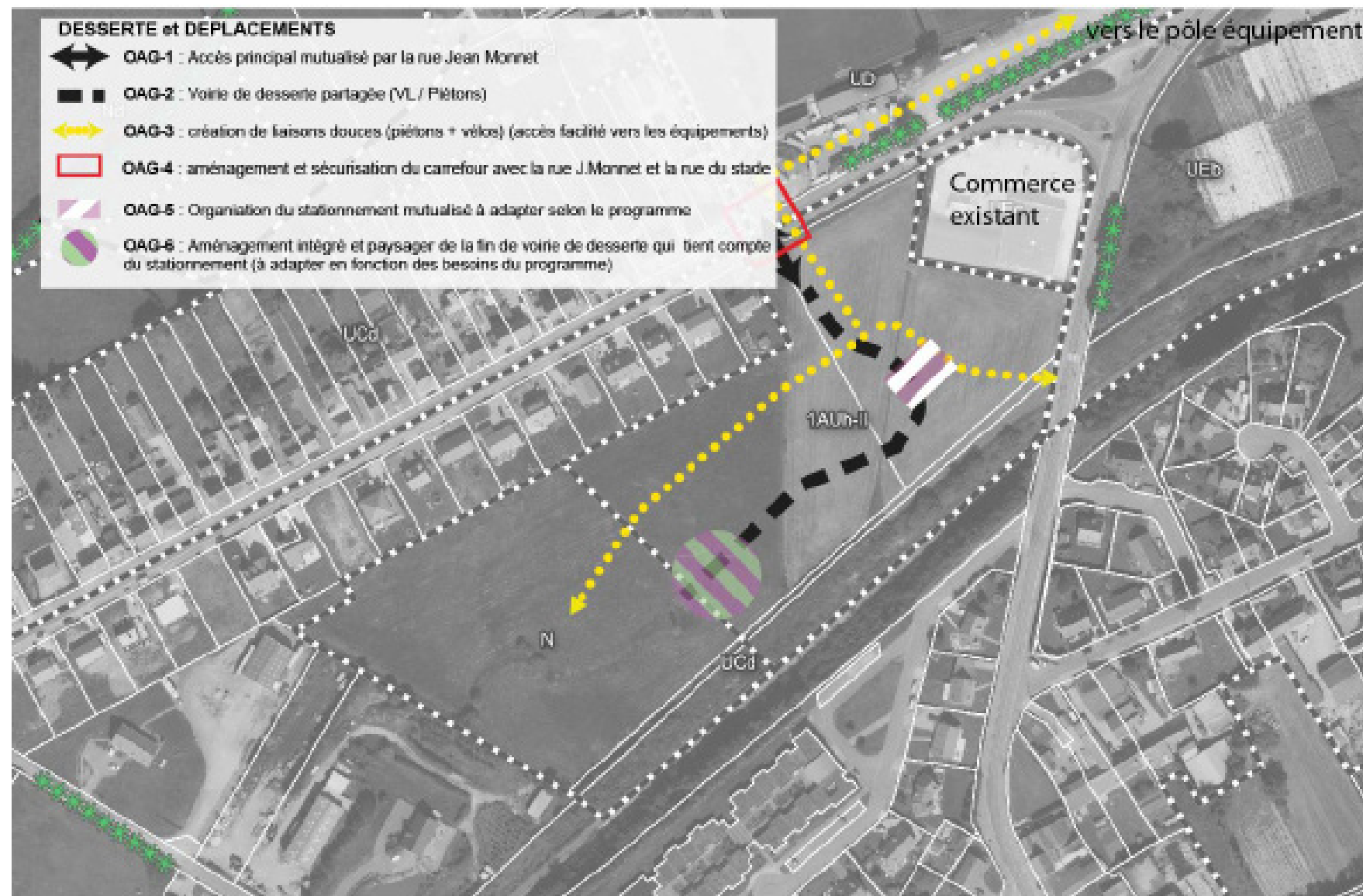
Une voie de desserte principale traverse le site et sera aménagée avec prise en compte des modes doux (ex : voie partagée). Son profil est adapté à une desserte résidentielle avec largeur réduite favorisant la mobilité douce. **OAG.2**

La configuration de la voirie nécessite la réalisation d'un espace de retournement en fin de voirie de desserte. Cet espace est aménagé avec intégration paysagère et intégration possible du stationnement en fonction des besoins du projet. **OAG-6**

Des liaisons douces seront créées pour faciliter les déplacements doux vers le centre du hameau et vers les équipements. La définition du projet permet de maintenir une possibilité de connexion avec l'avenue de l'Europe. **OAG-3.**

Le stationnement sera géré au sein de l'opération. Des poches de stationnement pourront être mutualisées, le stationnement linéaire sur la voirie sera à éviter. Ces espaces seront aménagés avec une intégration paysagère **OAG-5.**

Le Communal



PLUi Intercommunal - LANDRETHUN

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Sources : IGN - RTT Topog 2018, IGN L.S. B. IGNIF - IGNIF 2018
 PROJECTIONS : UTM (WGS 84) / UTM
 Maitreplan : IGN © 2018



3.2 - Densité urbaine et espace public

Développé sur un terrain identifié, via les études préalables du PLUi, espace au potentiel de zone humide à restaurer, le projet vise une utilisation rationnelle du foncier avec un aménagement cohérent et qualitatif. Pour tenir compte de l'état initial du site, il sera maintenu un espace non constructible avec restauration de la zone humide. La prise en compte de ce secteur est intégré dans le projet d'aménagement. Ainsi, les limites entre zone bâti et zone humide seront travaillées dans la définition du projet. L'aménagement prévoit les conditions d'accès pour l'entretien des espaces verts et de la zone humide. Les conditions d'aménagement de la zone humide seront cadrées par les études préalables lors de la conception du projet. La restauration de la zone humide vise en premier lieu la fonction hydrolique et la restauration écologique du site. Elle participe également au cadre de vie avec la possibilité d'un espace de proximité accessible pour la protection du milieu. **OAG-9**

La zone d'habitat est développée en accroche avec le tissu urbain existant dont la présence du commerce de proximité à l'angle de l'avenue de l'Europe et de la rue Monnet et tient compte de la topographie. L'organisation et les formes des constructions seront réfléchis de manière à s'intégrer dans le tissu villageois. Afin de proposer différentes typologies de logements et de répondre aux objectifs de densité, l'ensemble de l'opération s'organisera principalement en 3 secteurs sur une typologie mixte habitat groupé/accolé, intermédiaire et collectif :

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Arc Urbain
Densité SCOT	25 log/ha
Surface zone AUh	2,3 ha
Secteur de mixité sociale	33%

- gabarit limité à R+C en limite de la rue Monnet et en continuité du logement individuel développé en front à rue
- gabarit limité à R+1+C en accompagnement de la partie centrale et de la coulée verte qui permet de relier la zone humide à restaurer à la zone d'équipements.
- gabarit limité à R+2+C en limite sud et en bordure de la voie ferrée.

OAG-7

Afin d'assurer la gestion de collecte des déchets, un espace dimensionné conformément au règlement en vigueur de la CCT2C sera intégré en entrée de site. **OAG.8**

Au sein de la zone, un espace public type coulée verte créera une accroche spatiale à la rue Jean Monnet et se prolongera jusqu'au cœur du projet d'aménagement vers la zone humide à restaurer. Cet espace participe à l'organisation de la zone et sera travaillé par l'aménageur dans la définition du projet, notamment sur les liens possibles avec les constructions à réaliser. **OAG-10.**

L'ambiance de parc habité devra être recherchée : minimiser les clôtures, travailler finement la limite privée public, implanter les constructions pour valoriser la coulée verte (vues vers le parc perméabilité du tissu bâti...)

3.3 - Environnement et paysage

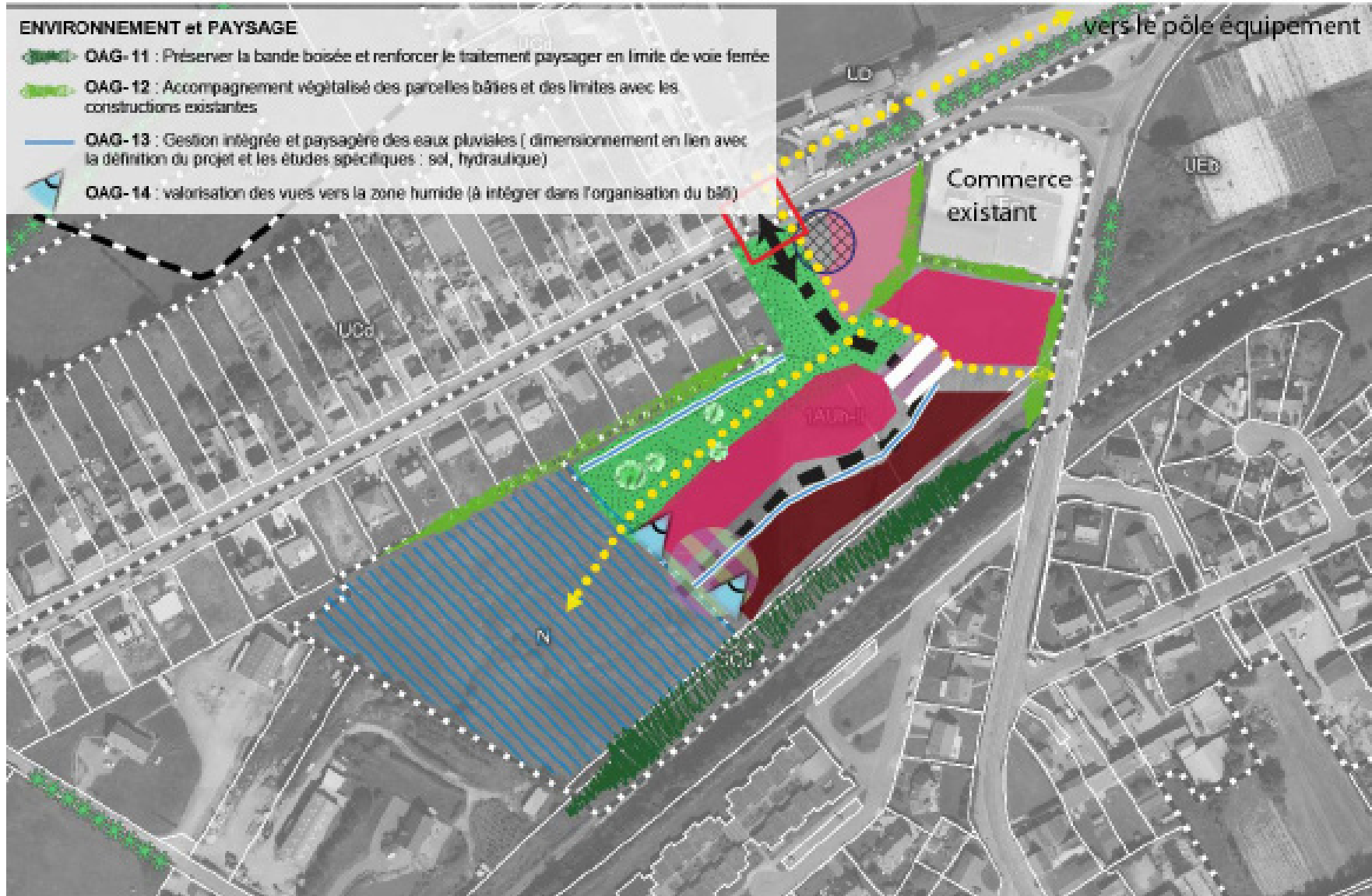
Le schéma d'aménagement vise l'intégration paysagère et environnementale qualitative des constructions au sein du tissu villageois et en tenant compte de la topographie. **OAG-14**

Actuellement, le site de projet est un espace agricole ouvert avec absence de limites paysagères marquées à l'exception du talus planté le long de la voie ferrée qui sera maintenu et renforcé dans la mise en œuvre du projet. **OAG-11.**

L'organisation et l'implantation des constructions devront s'appuyer sur une trame végétale à créer notamment en appui de la trame verte centrale à constituer. L'aménageur aura à sa charge les plantations en limite d'îlots bâtis, en accroche avec le bâti existant et en accompagnement des voies de desserte et cheminements doux. **OAG-12.**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale privilégiant la gestion alternative seront mis en œuvre et dimensionnés en fonction des besoins du projet et à l'appui des études hydrauliques nécessaires à la conception des espaces. Il s'agit notamment des aménagements de noues et fossés végétalisés et haies arbustives pour gestion de la collecte et du tamponnement de l'eau.

Sur les espaces de voirie et stationnement, des matériaux drainants seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols. **OAG-13**



1 - LOCALISATION

La Pierre Bleue se situe dans le village de la commune, au niveau de l'entrée sud, au nord du ruisseau de Blacourt. Il y a une proximité aux services (école, mairie) et à un bassin d'emploi (zone d'activités et complexe intercommunal Capoolco en limite de Marquise ; carriers sur la commune). Les terrains concernés par le projet sont situés à l'ouest de l'Avenue de l'Europe.

Source IGN - Echelle 8000ème



2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet de la Pierre Bleue s'inscrit dans la logique des objectifs d'assurer un développement résidentiel complémentaire autour du pôle central de Marquise.

Le site s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine en entrée de village. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement à venir du village avec la nouvelle école (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement permettant de relier la place à l'Avenue de l'Europe et de desservir l'opération ;
- Conserver un cheminement piéton le long de l'Avenue de l'Europe ;
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) laissant la possibilité d'une activité de services (libéral...) ;
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le ScoT et en recréant une auréole bocagère préservant la qualité de la coupure d'urbanisation et de la vue sur le village.

La Pierre Bleue



PLU Intercommunal - LEULINGHEN-BERNES

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 500

Source : IGN - BD Topo 2015, RGE ALI-DGPR - MARS 2015
Geo-Service - Orsmat/RS 2022, BDCC
Démembrement : BDA-G 2024
100 m



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

L'accès aux parcelles de projet se fera depuis la voirie d'accès existante en accroche à la rue de Bernes. **OAG-1.**

Aucun accès direct n'est possible sur l'avenue de l'Europe.

L'aménagement intègre la continuité des liaisons douces en bordure de l'avenue de l'Europe afin d'assurer les cheminements vers les équipements du centre de la commune.

OAG-2.

3.2 - Densité urbaine et espace public

La typologie bâtie préconisée sur le secteur est l'habitat groupé ou intermédiaire. La hauteur du petit collectif est limitée à R+1+C. **OAG-3.**

La gestion du stationnement sera adaptée à la typologie des logements et se fera à l'intérieur de la zone. Ce stationnement pourra être groupé au sein de l'opération. **OAG-5.**

Le projet intégrera une gestion qualitative de l'espace public de la rue de Bernes en tenant compte du caractère structurant de cet axe dans l'organisation de la commune : lien vers le hameau de Bernes et voie d'accès à la salle communale et à l'école. **OAG-4.**

3.3- Environnement et paysage

Le projet d'aménagement devra intégrer un traitement qualitatif notamment par les plantations en limite Est (contact avec l'avenue de l'Europe) et en accompagnement de la voirie ainsi qu'en transition avec les habitations existantes au Sud. **OAG-6.**

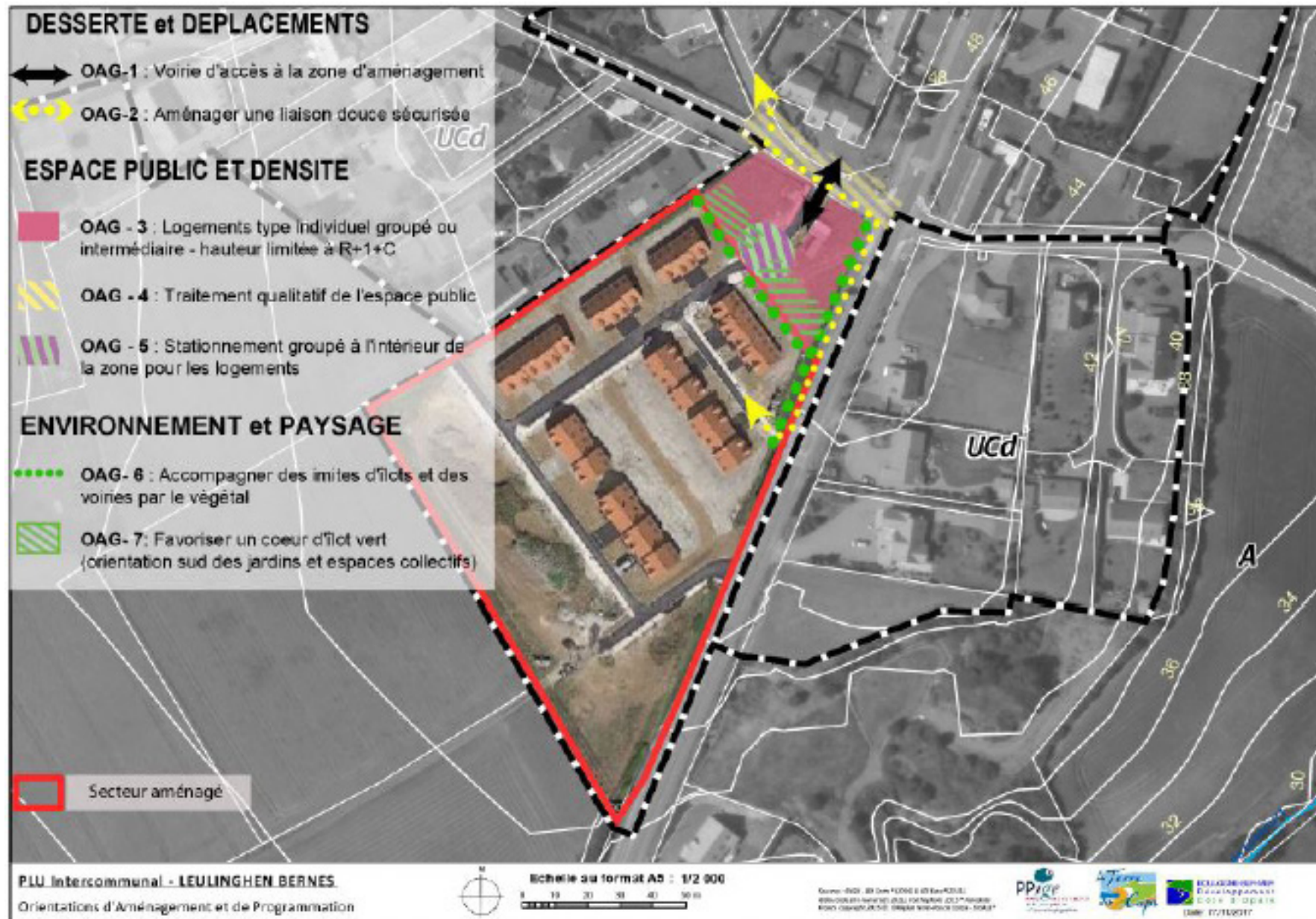
L'implantation des bâtis devra permettre de favoriser une orientation des jardins (privés et/ou partagés) en espaces ouverts au Sud. **OAG-7.**

Des matériaux drainants seront mis en œuvre autant que possible pour limiter l'imperméabilisation des sols notamment sur les espaces de stationnements.

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Arc Urbain
Densité SCOT	25 log/ha
Surface zone UAd-I	2,95 ha
Secteur de mixité sociale	33%

La Pierre Bleue

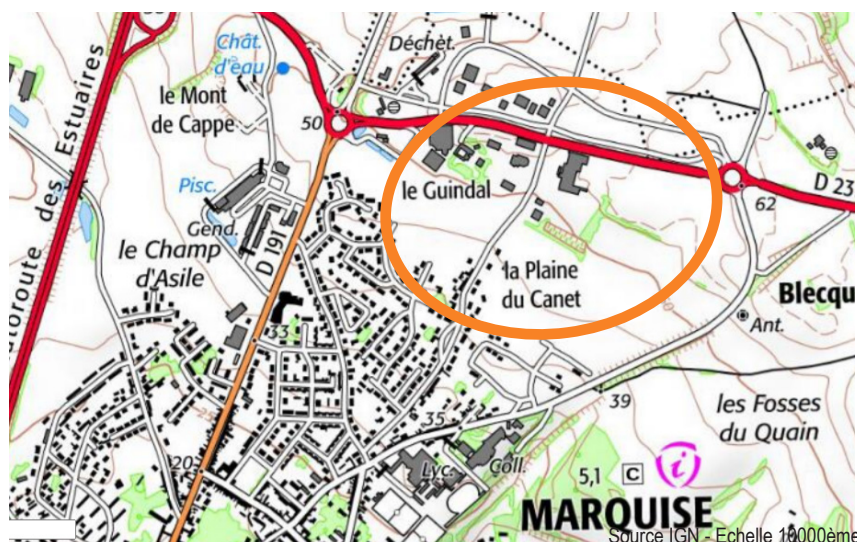


1 - LOCALISATION

La plaine du Canet se situe au nord de l'urbanisation de Marquise. Elle est bordée à l'est par la rue Pasteur qui dessert le collège J.Rostand et le Lycée des Deux Caps et au nord par le Parc d'Activités Economiques des Deux Caps le long de la RD 231. Initié en 2010 via une procédure de concession d'aménagement, le périmètre du projet représente environ 17,5 ha et s'inscrit en continuité du tissu urbain, à proximité immédiate du centre ville, des services et commerces. Le projet s'insère en outre dans le cadre d'une réflexion plus globale sur l'aménagement futur de l'ensemble du secteur nord de la commune.

Le secteur repris en périmètre OAP constitue la dernière phase d'aménagement de la plaine du Canet avec la poursuite et finalisation des enjeux définis à la création de la zone :

- L'aménagement de la frange nord de la commune en transition avec le Parc d'activités des 2 caps
- La connexion du centre-bourg de Marquise au secteur d'équipement capoolco, hotel communautaire, maison France service via la création dit de la « 5e voie »
- Le renforcement de l'offre de logements de la commune centre bourg de la CCT2C



2 - Principes généraux

Situé dans l'« arc urbain » défini par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Terre des 2 Caps, le secteur permettra de conforter le pôle urbain central de Marquise en développant un programme de logements à proximité immédiate des services et équipements.

Afin de maîtriser l'urbanisation et d'assurer une cohérence globale de ce nouveau secteur de ville, la commune de Marquise a créé une Zone d'Aménagement Concerté.

Le site, à l'articulation entre espace urbain central, plaine agricole et zone d'activités et d'équipements, devra répondre aux principes généraux :

- Mettre en valeur l'entrée Nord de Marquise par un traitement paysager de qualité pour garantir l'intégration des aménagements et constructions, assurer aux futurs habitants un cadre de vie agréable et gérer les conditions climatiques (secteur exposé aux vents) et l'eau.
- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement à venir avec les équipements du secteur nord (équipements scolaires, piscine, zone d'activité) ;
- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement permettant de relier les équipements scolaires rue Pasteur aux équipements de la zone du Champ d'Asile ;
- Traiter l'aménagement de la rue Pasteur qui mène vers le centre ville de Marquise (sécurisation, gestion des flux, desserte des équipements) ;
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (formes, mixité sociale) avec une densité adaptée et répondant au SCOT ;
- S'inscrire dans un schéma global de développement des randonnées et découverte du patrimoine par la liaison vers l'espace naturel proche.

ZAC de la plaine du Canet



PLU Intercommunal - MARQUISE - ZAC Plaine du Canet

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 500



SDUS : 10/11 - 03/10/2022 - PROJET : DSRP - MARQUISE
Désignation : Développement 2022, SDCO
Matériau : 10/11/2025



MARQUISE - SURMER
Développement
Côte d'Opale

3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

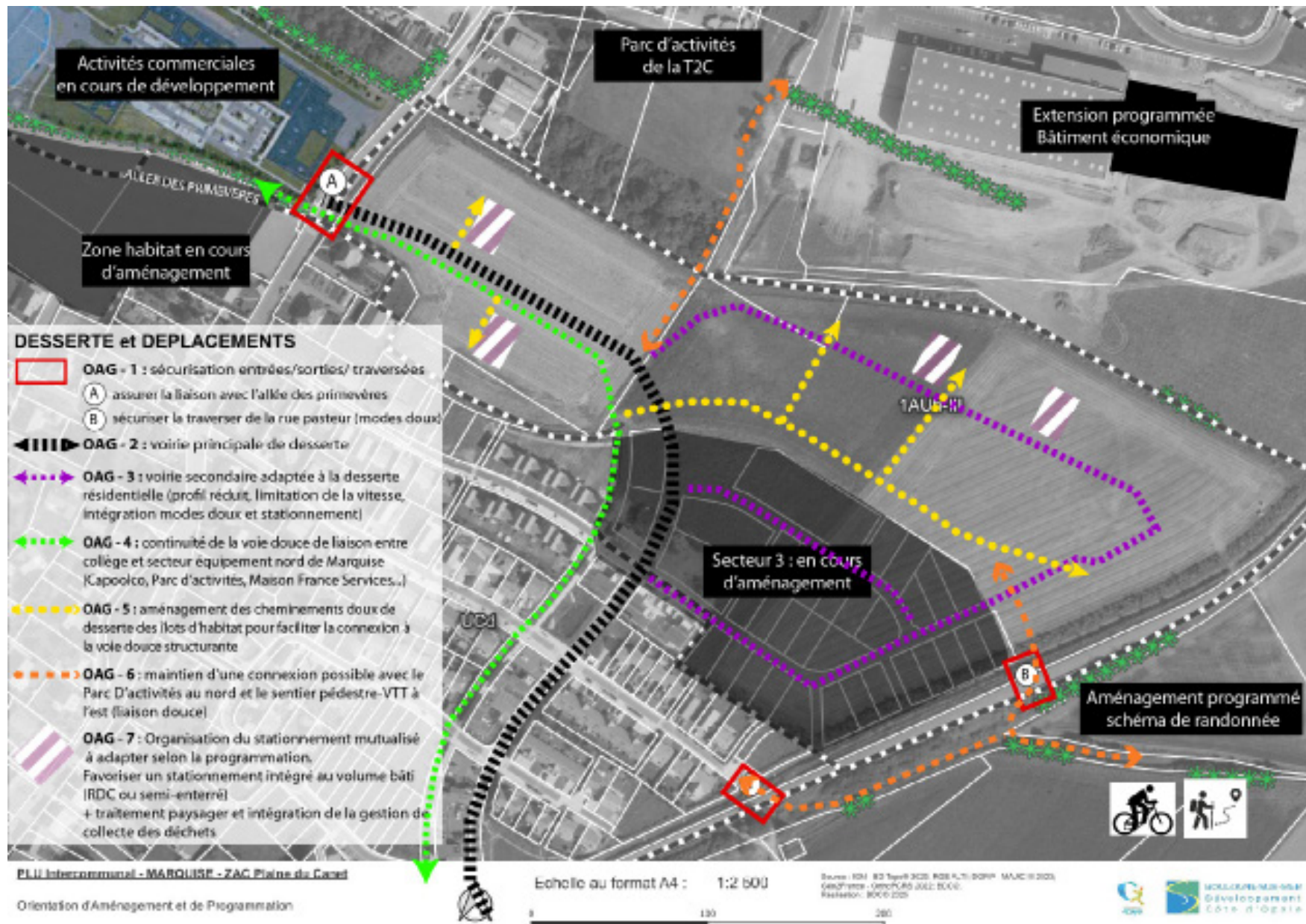
La poursuite du développement de la plaine du Canet s'appuie sur les orientations définies et travaillées dans les premières phases d'aménagement de la zone :

- Desserte principale assurée par la voie centrale dite « 5e voie » qui assure la connexion entre la rue Pasteur et le collège et la zone d'équipements intercommunaux de l'entrée nord de Marquise (hôtel communautaire, piscine, espace France Services) **OAG-2.**
- Voirie de desserte dite « résidentielle » qui vient desservir est-ouest les implantations de logements en s'adaptant au maximum sur les courbes de niveau. Le profil de la voirie de desserte est adapté et réduit pour favoriser la mobilité douce et réduire la vitesse au sein de la zone. **OAG-3**
- Liaison douce travaillée en parallèle de la voirie principale et prolongée pour la desserte des îlots d'habitat. **OAG-4+5**

Le tracé complémentaire des liaisons douces est prévu pour assurer la continuité avec le quartier existant, permettre un accès modes doux vers la future extension du Parc d'Activités Economiques au nord et accéder au chemin du schéma cyclable de la Terre des 2 caps à l'est et vers la vallée du Bouquinghen. L'aménagement doit permettre la faisabilité de ces connexions qui nécessiteront un aménagement spécifique hors périmètre de la plaine du Canet notamment via la mise en sécurité de(s) traversée(s) de la rue Pasteur. **OAG-6.**

Le stationnement sera géré au sein de l'opération. Des poches de stationnement mutualisées seront à privilégier notamment avec intégration dans les volumes bâtis (stationnement en RDC ou semi-enterré). Ces espaces seront aménagés avec une intégration paysagère et dimensionnés en fonction des besoins du projet. La gestion de collecte des déchets est intégrée au sein des espaces dimensionnés conformément au règlement de la CCT2C. **OAG-7.**

ZAC de la plaine du Canet



3.2 - Densité urbaine et espace public

Conformément à l'objectif initial du projet de la plaine du Canet, le programme de logement doit répondre à l'objectif de mixité tant sur la forme urbaine (habitat groupé-individuel mitoyen / l'habitat intermédiaire et/ou petit collectif) que sur les publics visés (mixité sociale : de logements aidés, de primo-accédants et de logements libres).

La densité d'urbanisation est conforme avec les objectifs annoncés du SCoT. de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps (25 logements / ha).

La zone d'habitat est développée en accroche avec le tissu urbain existant et en tenant compte de la proximité du parc d'activités. L'organisation et les formes des constructions seront réfléchies de manière à s'intégrer dans le tissu en tenant compte de la topographie. Le projet présentera différentes typologies de logements entre habitat groupé/accolé, intermédiaire et petit collectif.

Les îlots de logements permettre une transition progressive entre le tissu pavillonnaire existant et le parc d'activités. Le gabarit de construction est limité au R+4 en ménageant des espaces de respiration entre les îlots à bâtir.
OAG-8 à 11

La développement de la zone favorise les espaces publics et de rencontre de proximité et dimensionnés en lien avec l'arrivée des nouveaux logements. Ainsi la dernière phase d'aménagement est structurée autour :

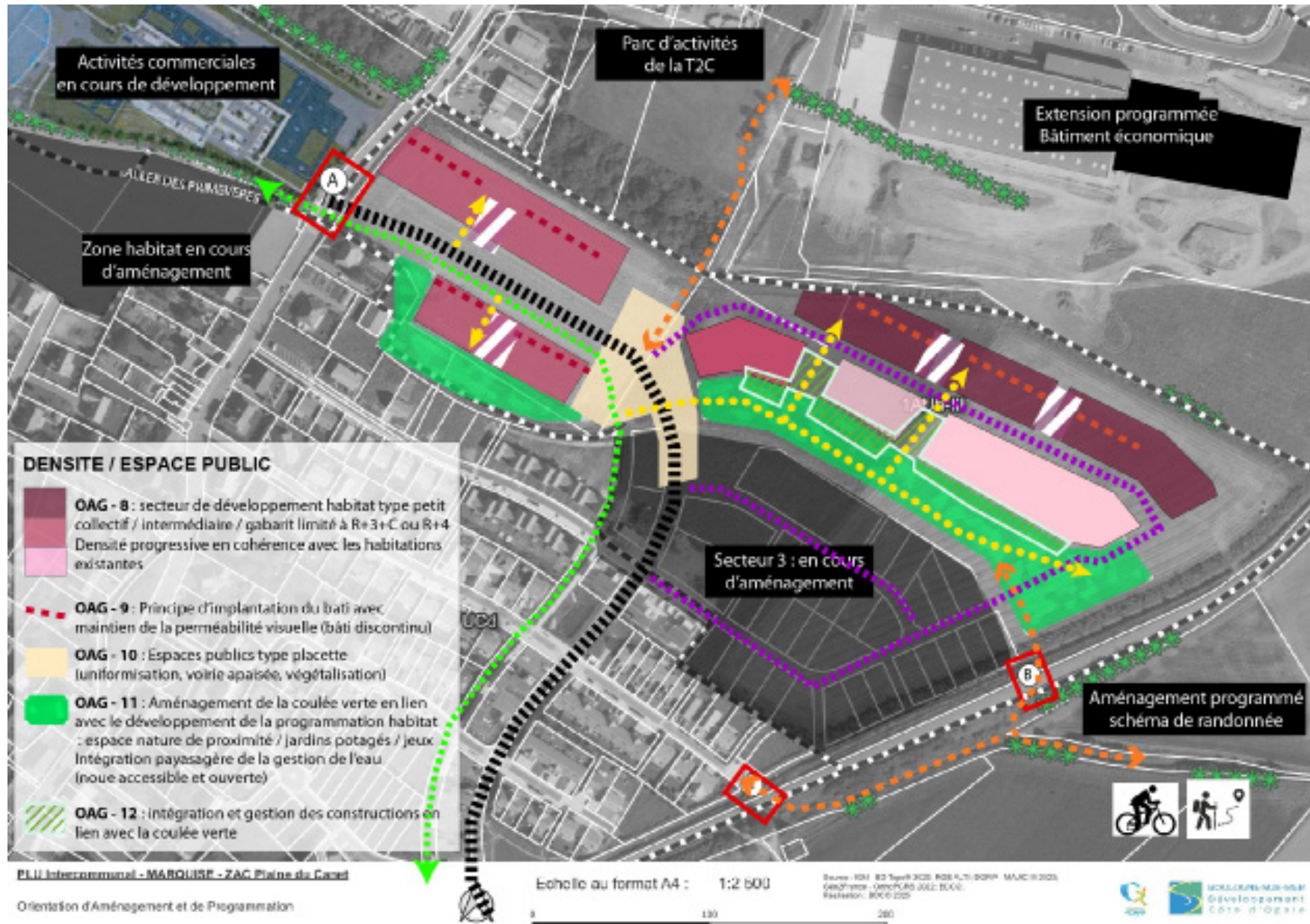
- De la voirie principale lieu de rencontre et de passage pour la desserte et connexion de la plaine du canet. **OAG-12**
- De la coulée verte est-ouest aménagée en cœur du nouveau quartier et qui permet le développement d'espaces publics de loisirs et convivialité : liaisons douces, espaces de jeux, jardins potagers, gestion hydraulique dynamique... **OAG-13**

La définition de la trame verte sera détaillée dans la phase de conception du projet et mis en œuvre par l'aménageur. Sa définition permet notamment d'intégrer les futurs îlots de construction et précise les limites entre espaces privatifs et publics. **OAG-14**

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Arc Urbain
Densité SCOT	25 log/ha
Surface zone AUh	9,5 ha (2,7 ha en phase 3 ; 6,8 ha en phase 4 et 5 dont 4.8 ha de surface constructible)
Secteur de mixité sociale	33%

ZAC de la plaine du Canet



3.3 - Environnement et paysage

La volonté est de créer une Z.A.C. d'habitat pourvu d'un traitement paysager de grande qualité permettant :

- La mise en valeur de cette entrée nord de Marquise ;
- De créer un site agréable pour les habitants ;
- De donner une identité au site ;
- De préserver les milieux naturels existant ;
- De valoriser la présence de l'eau ;
- De limiter les impacts pour les riverains ;
- De gérer l'exposition du site au vent par un réseau de plantations (prise en compte de l'aspect «bioclimatisme»)
- De favoriser les relations avec le tissu urbain périphérique.

Dans cette perspective, l'aménagement poursuit les orientations du site avec :

- une plantation de transition avec l'espace agricole en limite est, le long de la rue Pasteur et en limite nord. Ces plantations en pré-verdissement ont été réalisées et seront maintenues et prolongées dans la dernière phase d'aménagement de la plaine du Canet. La frange paysagère nord délimite une zone tampon inconstructible entre la zone d'habitat et le parc d'activité. **OAG-15+16.**
- Les plantations en limite des îlots et en accompagnement des voiries et espaces de stationnement seront plantées en encourageant le pré-verdissement, elles seront composées d'essences variées, d'arbustes, d'arbres de hauts jets, adaptés au sol et au climat local.

- Les espaces publics seront très largement végétalisés, notamment les voiries et les aménagements hydrauliques qui seront pourvus d'une trame végétale conséquente et adaptée.

L'aménagement de la placette publique le long de la voirie structurante s'intègre dans la trame végétale du projet.

Une partie importante du site sera destinée aux ouvrages de gestion des eaux pluviales qui participeront à la valorisation paysagère de la Z.A.C., notamment le long des voiries principales et secondaires, et au sein de la coulée verte aménagée.

Les dispositifs de gestion de l'eau pluviale privilégiant la gestion alternative seront mis en oeuvre et dimensionnés en fonction des besoins du projet et à l'appui des études hydrauliques nécessaires à la conception des espaces.

Le schéma de gestion des eaux pluviales complète les aménagements déjà programmés dans les premières phase de mise en œuvre de la plaine du Canet. Il s'agit notamment de s'appuyer sur la topographie du site pour une gestion par paliers avec rétention et acheminement jusqu'au point bas par des noues et des bassins. La coulée verte en envisagée comme lieu de tamponnement avec l'aménagement d'espaces de rétention de faible profondeur et permettant par temps sec un usage d'espace public de loisirs pour les habitants (espace public multifonctionnel). **OAG-17-18.**

ZAC de la plaine du Canet



PLUi approuvé : 4 décembre 2019
PLUi révisé approuvé : 11 juin 2025
Modification simplifiée n°1 - APPROBATION LE 11 MARS 2026

Orientations d'Aménagement et Programmation

MARQUISE / RINXENT

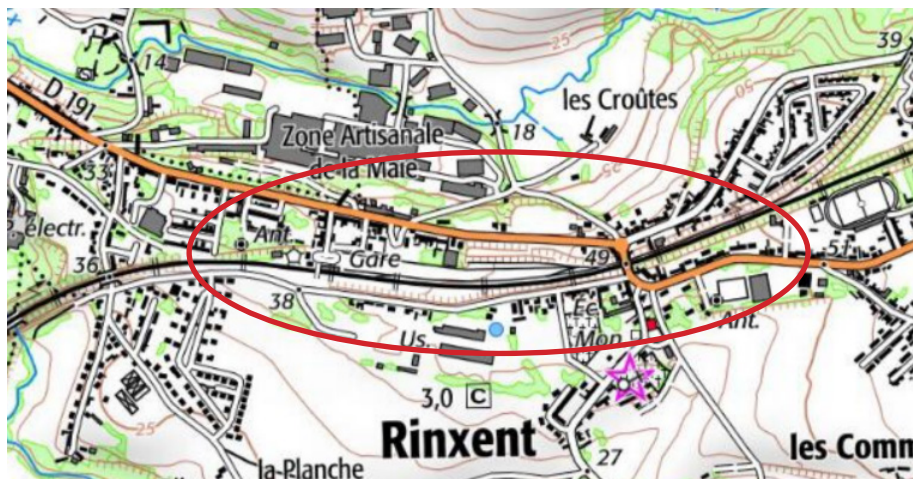
1 - LOCALISATION

Le projet pôle gare est localisé sur les communes de Marquise et Rinxent. Son développement doit notamment permettre de renforcer l'accessibilité vers et depuis le territoire de la Communauté de Communes des 2 Caps. Le secteur intègre la requalification de la gare ainsi que la mutation d'opportunités foncières importantes à proximité.

L'OAP aménagement s'appuie sur les études menées sous maîtrise d'ouvrage de la CCT2C depuis 2010 avec pour ambition de faire de ce secteur un nouveau quartier urbain mixte.

On distingue 3 sous-secteurs d'intervention :

- Autour de la gare pour renforcer la mobilité et l'accessibilité à la T2C
- En renouvellement urbain de la friche économique
- En requalification de la zone économique intercommunale de la Maie



Source IGN - Echelle 10000ème

2 - Principes généraux

Le projet de développement du Pôle Gare s'inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale de la Terre des 2 Caps et est repris par le PADD du PLUi.

Son développement s'inscrit dans une stratégie globale de mobilité à l'échelle du Territoire de la Terre des 2 Caps et participe à l'effort du Territoire pour renouveler et densifier la ville autour des pôles structurants.

Les enjeux auxquels le projet devra répondre sont multiples :

- Traiter les friches existantes sur le territoire,
- permettre le développement d'une offre d'habitat mixte autour de la gare,
- requalifier la gare et ses accès,
- donner une nouvelle opportunité pour développer une offre de transport alternatif à la voiture,
- Développer la mobilité, créer des liens entre secteurs d'activités.

NB : Les orientations d'aménagement concernent un secteur large autour du pôle gare.

Le développement de chacun des secteurs identifiés est indépendant et la prise en compte des orientations d'aménagement permet de maintenir une cohérence globale dans la stratégie de développement souhaitée par le territoire

Pôle Gare



PLU Intercommunal - MARQUISE-RINXENT - Pôle Gare

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:4 500



Source : ICAI - BD Topo 2015, IGN ALTI-DON - MARS 2015
Cartographie : Orléans 2022, BDO
Realisation : BDO 2024



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

Le développement du pôle est dépendant pour sa desserte de la rue Salengro, axe structurant du territoire qui relie Marquise à Rinxent. Dans le cadre d'un développement phasé du secteur, la requalification de la rue Salengro (RD 191) devra être pris en compte pour répondre aux enjeux suivants :

- La desserte des nouveaux secteurs de développement
- L'intensification des traversées entre le pôle gare au sud et le site de renouvellement urbain et le parc d'activités de la Maie requalifié
- Le développement des services / commerces de proximité notamment autour de la place Radon

Les aménagements à programmer permettront donc la requalification de l'espace urbain en voirie apaisée et sécurisée donnant plus de sécurité et confort pour les modes doux de déplacement.

OAG-1

En partie Nord de la Gare : renouvellement urbain de la friche ex AFAM et zone de la Maie

2 secteurs sont à travailler dans la gestion des flux et la desserte :

Partie ouest/ex site AFAM : espace de renouvellement urbain avec vocation mixte. Qualification de la voie à adapter pour tenir compte des développements futurs. **OAG-3a et 5.**

L'accès possible via la voirie existante (indiqué C au schéma) sera privilégié pour la desserte des îlots à bâtir en front de rue de la rue Roger Salengro, permettant de ne pas multiplier les accès véhicules directs sur la rue et de travailler un aménagement qualitatif du front urbain. Ce choix de desserte devra s'accompagner d'une sécurisation du carrefour avec la rue Salengro.

Partie est/ PA de la Maie : site de développement économique dont l'accès tout véhicules est maintenu via l'Avenue de l'Europe. La voirie interne sera requalifiée afin de répondre à l'enjeu d'amélioration des conditions d'accueil et de sécurité. **OAG 4**

Le schéma de circulation sera regardé afin d'éviter une traversée du site Ex-AFAM par les flux nécessaires au fonctionnement du parc d'activités (poids lourds / livraison).

La connexion entre les 2 secteurs est développée principalement pour faciliter les flux modes doux. **OAG-7**

Pour tenir compte des évolutions de la zone, des accès VL et modes doux complémentaires seront étudiés et maintenus possible dans la conception des espaces et l'implantation des nouvelles constructions ou extensions des bâtis existants. **OAG-6**

En partie sud de la gare :

La zone sud de la gare est pensée comme opportunité de développement futur du pôle gare avec

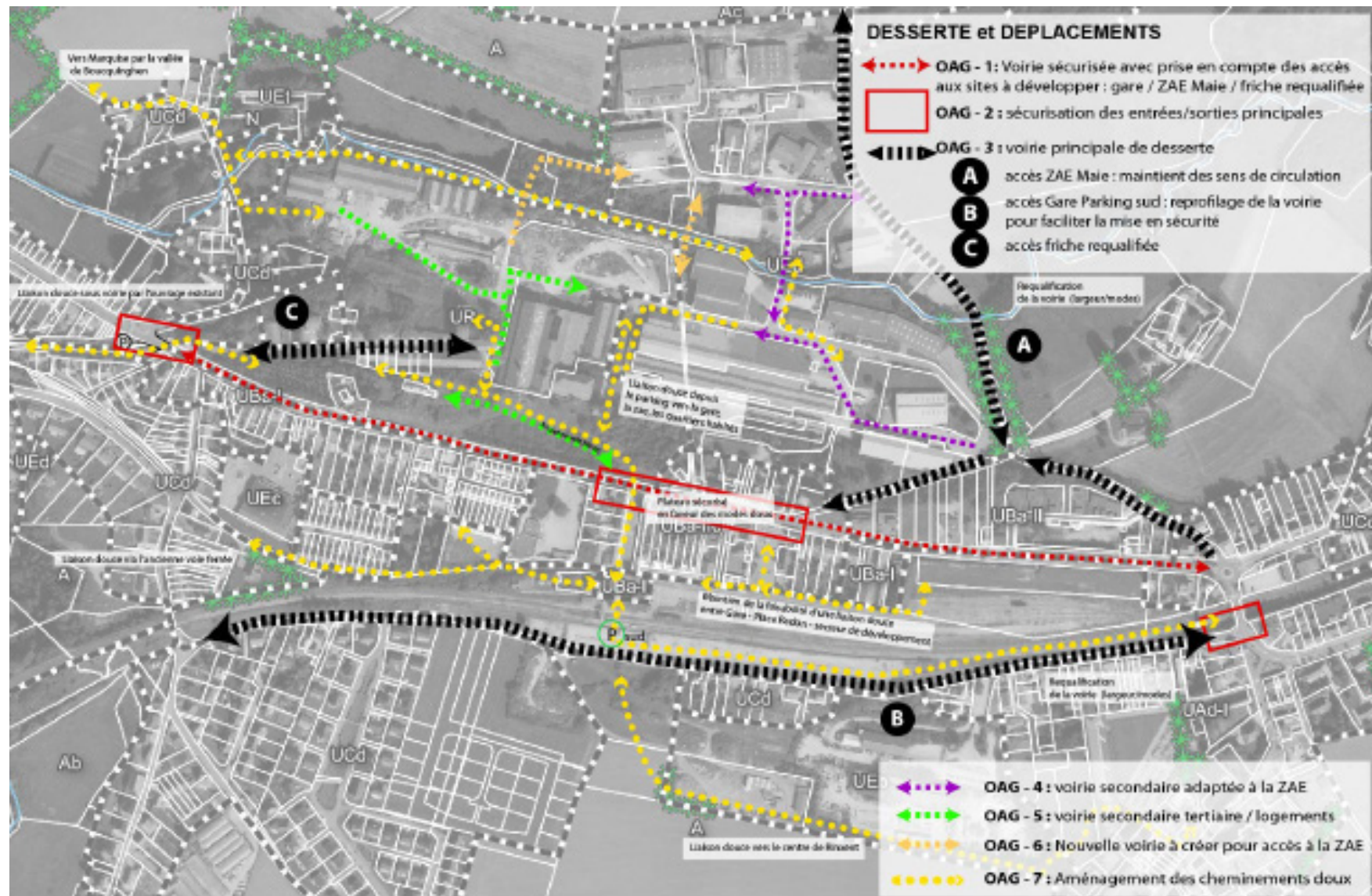
- L'accès au parking pôle gare et à ses capacités d'extensions
- Le développement de l'offre habitat en cours sur la plaine agricole
- L'évolution du tissu économique présent

Sa desserte nécessitera de retravailler le profil de la rue Louis Pasteur pour faciliter et tenir compte des flux de circulation supplémentaires d'accès aux futurs nouveaux quartiers ainsi qu'aux espaces de stationnement à développer. Ce travail l'amélioration des conditions de circulation et sécurité pour les modes doux de déplacement. **OAG-3b.**

Développer les proximités : fonction d'accueil et mobilité alternative à la voiture

De manière générale, la mobilité douce doit être intégrée systématiquement au développement du pôle gare, que ce soit au sein des opérations d'aménagement (habitat, activités, services...) mais aussi en travaillant sur les opportunités au sein du tissu urbain existant pour faciliter les déplacements alternatifs à la voiture (aménagement de passages, opportunités avec délaissés non exploités,...). Les liaisons douces identifiées visent :

- à promouvoir un accès aux équipements et services existants autour de la gare
- à connecter le pôle gare au parc d'activités de la Maie
- à faciliter la mobilité alternative pour les déplacements de courte distance en lien avec le tissu urbain existant (quartiers résidentiels, centre-bourg de Rinxent...)
- anticiper les mutations possibles du tissu urbain en prenant en compte la mobilité
- initier / participer à la construction d'un réseau de mobilité douce à l'échelle de la terre des 2 Caps (liens vers Marquise, proximité de Rinxent, Réty, Wierre Effroy...chemins de randonnée...)



FLU Intercommunal - MARQUISE-RINXENT - Pôle Gers

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:4 500



Source: ICM, 90-Tiger/2015, DGT with DCTP, M43C, W 2015
 G40/Excess - O the PC RS 2022, BDC O
 Disbursement: F06/2024



3.2 - Densité urbaine et espace public

Le projet pôle gare est une opération d'ensemble à phaser dans le temps avec l'identification de plusieurs secteurs de développement.

Parc d'activités de la Maie : confirmer l'intérêt économique de la zone, renouveler son image, poursuivre son développement

Le projet pôle gare identifie le parc d'activités de la Maie comme un site économique structurant qui nécessite un redynamisation et requalification des espaces et accès. Ce renouvellement intègre des espaces d'accueil, information et stationnement en entrée de zone et en articulation avec les accès à créer et nouveaux îlots économiques. **OAG-8 + 17**

Afin de répondre aux besoins d'accueil et développement économique du territoire, la CCT2C souhaite profiter de la requalification du site Ex-AFAM pour renforcer son offre en priorisant une vocation économique artisanale et tertiaire sur une partie de site. **OAG-13**

Requalification de la friche AFAM : renforcer l'attractivité résidentiel autour du pôle gare / développer les services et équipements

Le développement du pôle gare s'appuie sur les opérations de logements. Pour renforcer le secteur avec l'arrivée de nouvelles populations, le site permettra de développer l'offre résidentielle sous 2 formes :

- En accroche de la rue Salengro avec un enjeu d'intégration dans le tissu urbain existant. Pour tenir le front à rue et s'intégrer dans la volumétrie existante, l'habitat à développer se fera dans un gabarit limité à R+2 permettant de travailler sur une typologie groupé, intermédiaire ou petit collectif. Afin de ménager les vues sur le vallon depuis la rue Salengro, l'implantation bâti est adaptée (pas d'occupation linéaire continue le long de la rue Salengro). **OAG 11+12**
- Au sein du site de renouvellement urbain, en contrebas de la rue salengro, la programmation de logement bénéficie de la topographie avec la possibilité d'un gabarit porté à R+4 au maximum. Afin d'assurer une mixité de logements et travailler sur l'intégration des constructions, des typologies variées sont possibles : groupé/intermédiaire/petit collectif. L'implantation bâti permet de préserver des ouverture visuelle vers la vallée de Boucquinghen **OAG 10+12**

La mise en œuvre progressive du projet pôle gare s'accompagne d'une réflexion autour des services et équipements en lien avec le renforcement de la zone de la Maie et l'arrivée de nouveaux habitants. A l'interface entre le développement de la zone de la Maie et les programmes de logements, le projet permettra de proposer une nouvelle offre tertiaire/service/équipements à partir de la reconversion des bâtiments emblématiques de l'histoire du site. **OAG-14**

L'aménagement des espaces publics qualitatifs : Pour améliorer l'accès à la gare et anticiper une augmentation de la fréquentation des trains, le projet pôle gare souhaite maintenir des emprises réservées au stationnement et à l'accueil des usagers du train de part et d'autre de la gare. L'organisation de l'accueil et du stationnement est répartie :

- Au nord de la gare avec la requalification du parvis au bénéfice des services dont espaces de convivialité, accueil des modes doux et de dépose minute **OAG 15+16**
- Sur le talus haut de la friche AFAM le long de la rue Salengro, l'aménagement d'un espace d'accueil qui permet la jonction entre le pôle gare et la zone de la Maie. **OAG-18**
- Au sud de la gare via la confirmation du parking existant et le maintien d'espaces complémentaires de stationnement aménagés en parking extensif avec matériaux/revêtements adaptés et perméables. **OAG 18**

Dans cet objectif d'améliorer les conditions d'accueil à la gare et le lien avec les services existants à proximité, le parvis de la gare ainsi que la place Randon seront requalifiés et valorisés. **OAG-15.**

3.3 - Environnement et paysage

Le développement du pôle gare porte l'ambition d'un développement de qualité environnementale, urbaine et paysagère avec pour objectifs de :

- Mettre en valeur le pôle gare et participer par les aménagements publics à son rayonnement ;
- Créer un site agréable pour les habitants, usagers du train, actifs du parc d'activités de la Maie ;
- Donner une identité au site ;
- Valoriser les milieux naturels existant notamment la vallée de Boucquinghen avec la présence de l'eau ;

Le parc d'activités et le site de la friche AFAM sont composés d'espaces minéraux/inertes mais qui s'insèrent dans la vallée de Boucquinghen qui ceinture le site au nord. L'ambition du projet sera de retrouver le contact avec la vallée de boucquinghen et de mettre en valeur l'espace naturel autour du cours d'eau et de sa ripisylve. **OAG 19+20**

La mise en œuvre du projet doit permettre également de renforcer la présence de la nature en ville et de travailler sur la requalification des espaces avec une désimperméabilisation des voiries et site remodelés. Pour participer à cette ambition, chaque secteur de projet sera conçu en intégrant un traitement paysager qualitatif des franges en contact avec l'urbanisation existante et en privilégiant les matériaux perméables. **OAG-21.**

Les espaces publics seront très largement végétalisés, notamment les voiries et les aménagements hydrauliques qui seront pourvus d'une trame végétale conséquente et adaptée.

Enfin la gestion alternative et paysagère des eaux pluviales sera prévue dès la phase de conception des différents projets d'aménagement.

Pour participer à la valorisation du site et sa connexion avec la gare et la rue Salengro, un travail de trame urbaine paysagère structure le nouveau quartier de nord en sud. Cet espace vert d'entrée de quartier et d'interface sera traité comme un parc urbain (ex : mobilier, plantations, espaces récréatifs de jeux multi-âge, parcours sportifs. Cette connexion support de mobilité douce permet également de valoriser les vues sur le nouveau quartier et la vallée de Boucquinghen (effet belvédère depuis le nouveau parking du pôle gare). **OAG 23+24**

En partie sud du pôle gare, les espaces délaissés en contact avec la voie ferrée sont réinvestis et aménagés en coulée verte publique permettant notamment la valorisation du fossé existant. **OAG-22**

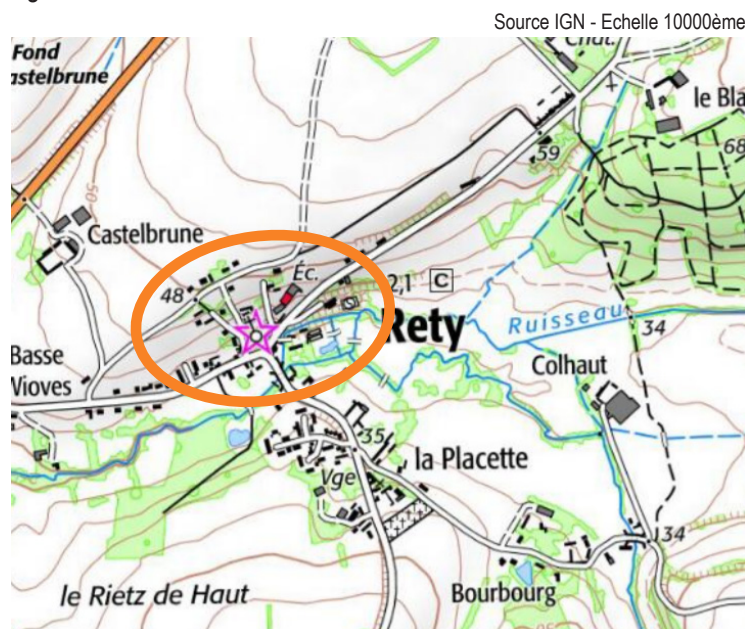
MARQUISE / RINXENT - Pôle gare

1 - LOCALISATION

La commune de Réty s'est développée en plusieurs hameaux notamment sous l'influence de l'exploitation du bassin carrier. Le site de projet est situé au sein du hameau de La Placette, centre-bourg historique de la commune autour de l'église et de la mairie.

Il s'agit d'un espace en densification du village desservi par la rue Louise Michel qui contourne par le nord l'Eglise classée monument historique.

L'OAP est composée de 2 sous secteurs avec enjeu d'accroche et intégration au sein du village.



2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet de développement s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage de l'urbanisation autour des centres-bourgs.

La commune de Réty est une commune qui présente un développement multi-hameaux. L'urbanisation s'est organisée en lien avec l'activité d'extraction des carrières et avec la contrainte de la topographie. De fait, la commune présente un développement linéaire le long des axes de mobilité au détriment du centre bourg historique.

Le site de projet est une opportunité pour redonner sur le centre bourg une possibilité d'habiter.

Le site s'inscrit en tant que processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en maintenant la forme rurale du village.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques grâce à une implantation bioclimatique des habitations.
- Mettre en œuvre un projet tenant compte de la proximité de l'église classée monument historique
- Assurer une gestion rigoureuse du cycle de l'eau : enjeu eau potable de l'Agence de l'Eau, enjeu assainissement car mauvaise protection de la nappe phréatique et proximité du littoral, réduction du risque de ruissellement des eaux pluviales

Centre-bourg



PLU Intercommunal - RETZ

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 000

Source : IGN - BD Topo 2015, IGN ALU DGP - MARS II 2025
GeoStance - Ormesson 2022, BD Carthage
Réalisation : BD Carthage 2024



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

Le site de développement est organisé en 2 sous-secteurs contraints en termes de surface et accessibles aux VL uniquement depuis la rue Louise Michel. De fait la gestion de la voirie et de la voirie doit être organisée et économe en espace pour favoriser les espaces liés aux logements.

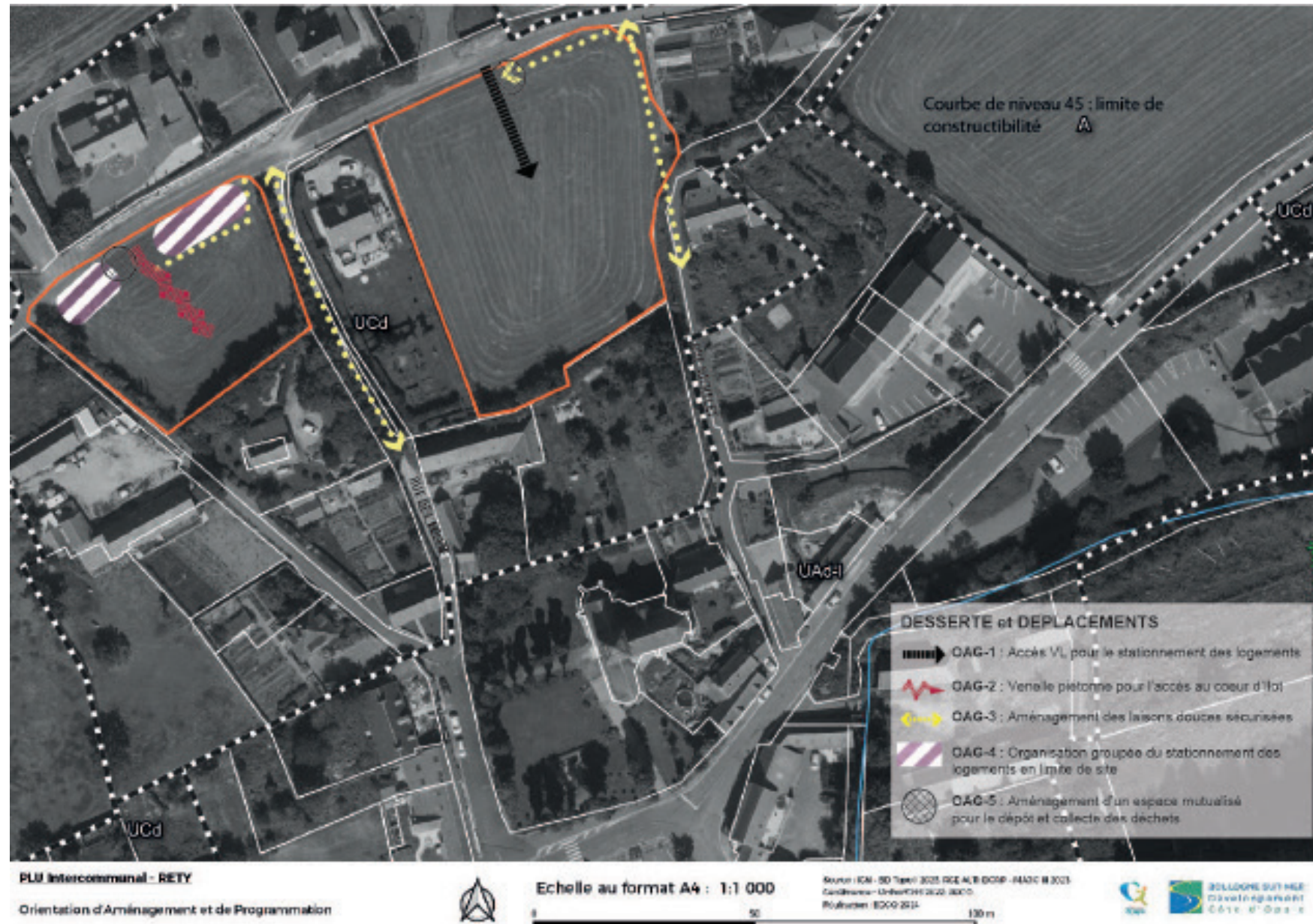
La gestion des VL est organisée au plus proche de la rue Michelet avec l'aménagement d'espaces de stationnement groupés et mutualisés. **OAG-1 + 4**

L'accès aux logements dans le sous-secteur ouest est assuré par l'aménagement d'une venelle piétonne, espace public partagé à l'échelle de l'opération. **OAG-2**

L'organisation de la collecte des déchets est prévue en bordure de la rue L.Michel au sein de l'espace public en tenant compte des contraintes techniques et en travaillant sur une intégration forte du mobilier nécessaire. **OAG-5**

Afin d'assurer l'accroche avec le village, un maillage piéton est intégré dans la définition des 2 sous-secteurs et se connecte à la rue de l'Eglise et à la rue Michelet. **OAG-3**

Cenre-bourg



PLUi approuvé : 4 décembre 2019
PLUi révisé approuvé : 11 juin 2025
Modification simplifiée n°1 - APPROBATION LE 11 MARS 2026

Orientations d'Aménagement et Programmation

3.2 - Densité urbaine et espace public

La programmation du secteur vise une intégration optimale des constructions dans le tissu villageois avec la nécessité de tenir compte de la proximité de l'église classée Monument Historique. L'implantation des constructions principalement sur le sous-secteur est doit permettre de maintenir des vues sur le clocher de l'église. **OAG-8**

De fait, l'organisation et l'implantation du bâti permettent de favoriser une bonne orientation de l'ensemble des constructions avec la nécessité de s'insérer dans la silhouette villageoise.

Le programme est développé en tenant compte de la topographie :

- Sous-secteur ouest : habitat accolé/groupé ou intermédiaire / gabarit limité à R+1+C
- Sous-secteur est : habitat accolé/groupé ou intermédiaire / gabarit limité à R+C

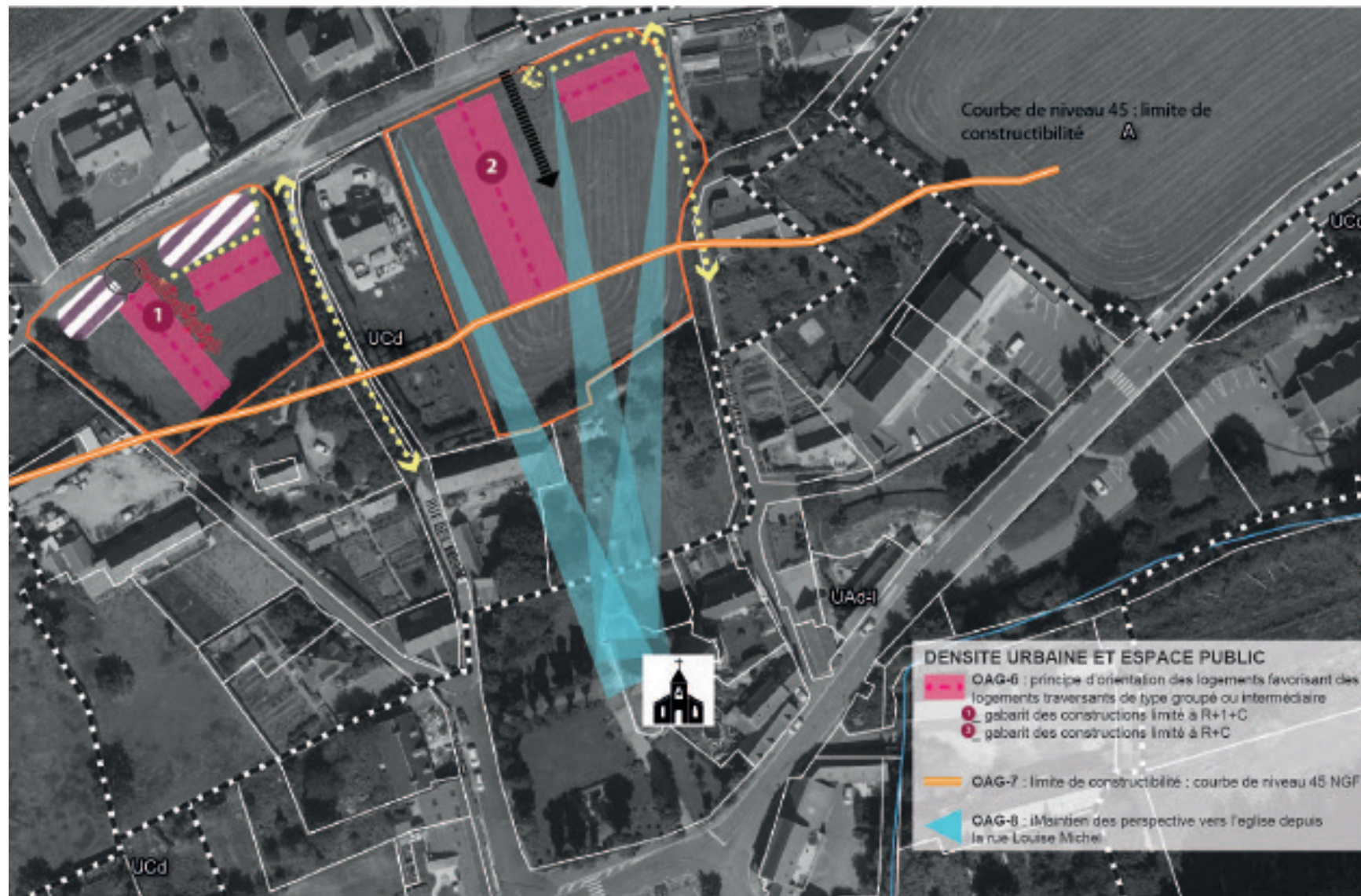
OAG-6

Le projet doit permettre de limiter les mouvements de déblais/remblais. La limite de constructibilité est fixée à la cote NGF de référence 45. **OAG-7**

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Arc Urbain
Densité SCOT	25 log/ha
Surface zone AUh	0,6 ha
Secteur de mixité sociale	non

Centre-bourg



PLU intercommunal - RETZ

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 000

0 50 100 m

Source : IGN - BD Topo 2025 DCE ALB DCEP - R4410 H 2025
Coordonnées : UTM 30Q UTM 2025 30Q UTM
Projections : ECRU 2014



3.3 - Environnement et paysage

L'aménagement paysager doit répondre aux enjeux :

- D'intégration paysagère des constructions
- De qualité du cadre de vie
- De gestion des espaces de proximité

L'organisation et l'implantation des constructions bénéficient de plantations existantes en limite de site qui seront maintenues dans la mise en œuvre du projet. **OAG-9**

Au sein de l'opération, l'intégration des constructions passe par la mise en place d'un maillage végétal à créer dont les jardins privés qu'ils soient individuels ou collectifs sont parties intégrantes. La qualité du traitement des limites (clotures/séparations) devra être définie dès la phase de conception du projet.

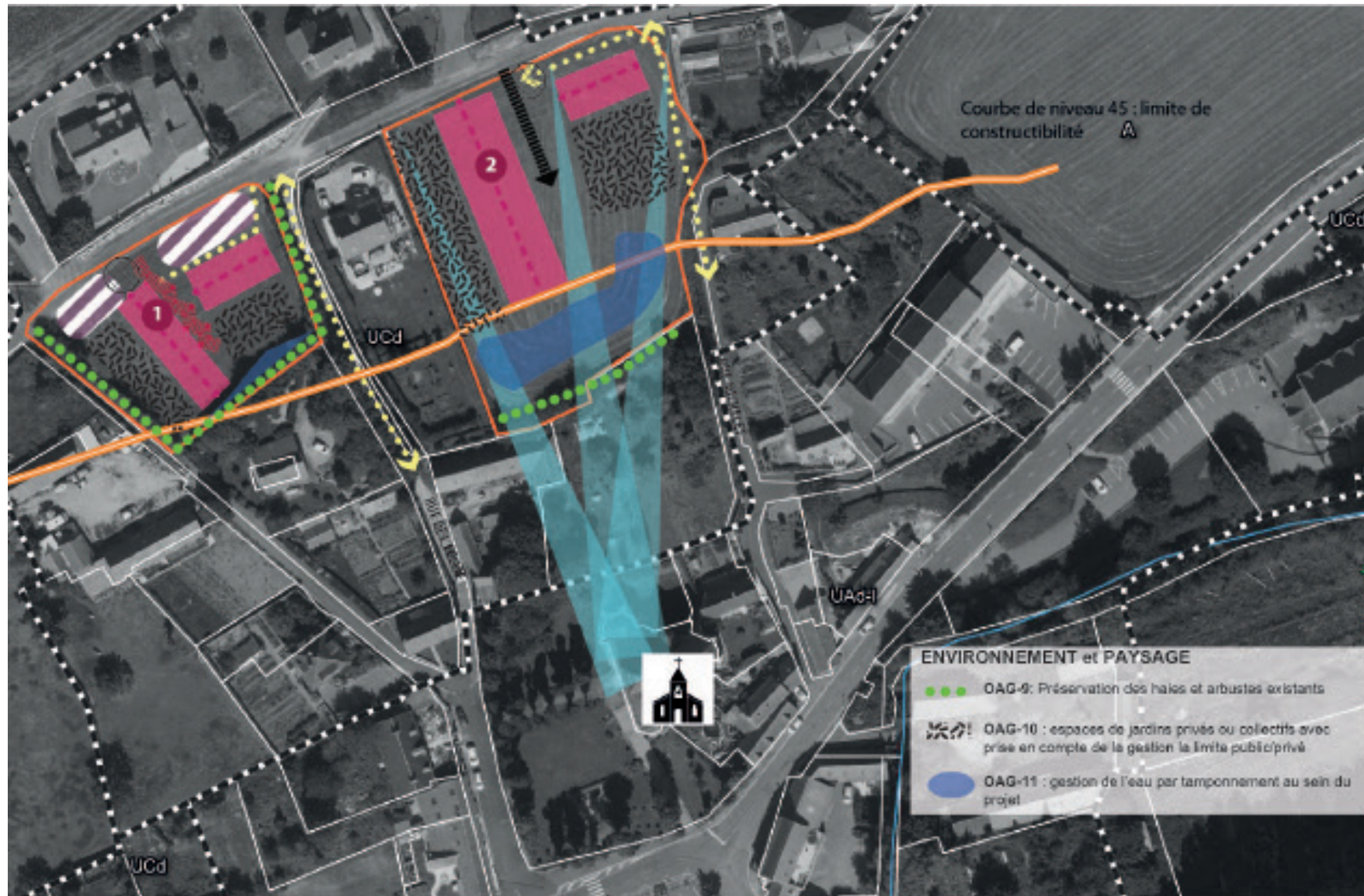
OAG-10

L'aménageur aura notamment à sa charge la mise en œuvre des plantations en limite d'ilôt bâti et en accompagnement de la voie de desserte et des stationnements et cheminements doux.

La définition des ouvrages de gestion hydraulique sera précisée à la conception du projet et adaptée pour tenir compte des caractéristiques des lieux (capacité d'infiltration notamment). Liée à la pente, la gestion de l'eau est organisée par paliers. En limite sud, l'espace maintenu non constructible est mis à profit pour assurer tout ou partie des besoins de tamponnement des eaux. **OAG-11**

Les aménagements privilégient une gestion alternative des eaux pluviales et une infiltration optimale des eaux pluviales. Le choix des matériaux drainants/perméables est travaillé pour l'ensemble des espaces non bâtis (stationnements, venelles, espace public type placette) La récupération des eaux de toitures et leur réutilisation au sein du site est encouragée.

Centre-bourg



PLU intercommunal - RETY

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 000

Source : IGN - SD Topo 2025 RGE ALB DOMP - IMAG 8 2023
Cartographie : Urban'GIS 2020 - 2023
Mise à jour : BOG 2024

Source : IGN - SD Topo 2025 RGE ALB DOMP - IMAG 8 2023
Cartographie : Urban'GIS 2020 - 2023
Mise à jour : BOG 2024



1 - LOCALISATION

Le site de la Plaine de St Martin est situé à l'Est de la commune à proximité du centre de la commune. Il est accessible et bordé au Nord par la rue Jules Guesde. C'est un espace agricole encerclé d'habitations.

Pour tenir compte des capacités d'accueil de la commune il a été choisi de développer ce secteur en plusieurs phases tout en assurant une cohérence globale d'aménagement. Afin de faciliter l'accès au nouveau quartier à développer et permettre l'accroche avec le tissu urbain existant, la commune a fait le choix de mettre en place dans le document du PLUi, 2 emplacements réservés via la rue Léon Blum.

Source IGN - Echelle 10000ème



2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet du site « la plaine Saint-Martin » s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage des besoins en foncier à destination d'habitat dans l'entité « arc urbain et bassin carrier » du territoire communautaire.

Le site s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel de l'agglomération urbaine formée par Marquise et Rinxent (déplacements, lieux publics).
- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs.
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale).
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 30 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques (implantation bioclimatique des habitations, maison passive, recours aux énergies renouvelables)
- Mettre en œuvre les préconisations du SAGE : qualité des eaux souterraines, maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements.

RINXENT - Plaine Saint-Martin



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

Le quartier sera structuré par deux grandes dessertes principales qui permettront de créer des liaisons entre l'extension urbaine et les quartiers d'habitations existants.

Une première desserte relie la rue Léon Blum et la rue Jules Guesde et la deuxième relie la rue Jean Rostand à la rue Jules Guesde. Ces deux dessertes seront reliées entre elles. **OAG-1.** et **OAG-2.**

Les dessertes en impasse seront proscrites ou prolongées par des cheminements doux le cas échéant.

Les carrefours créés avec la rue Jules Guesde seront sécurisés afin de faire ralentir les automobilistes nombreux sur cette rue. **OAG-3.**

Des voies de dessertes secondaires permettront de mailler l'ensemble du quartier. Elles seront conçues sous forme de voiries partagées afin d'intégrer le déplacement des piétons et des cyclistes en toute sécurité et de créer une ambiance conviviale au sein du quartier. **OAG-4.**

Les modes doux seront développés afin de créer une organisation visible et claire du quartier.

Des liaisons douces seront créées en accompagnement des voies de dessertes principales et également au cœur d'une « coulée verte ».

Cette liaison douce, centrale et traversante, est destinée aussi bien à un usage fonctionnel quotidien qu'à un usage de loisirs, de promenade et de détente. Directement reliée aux équipements sportifs, elle contribuera à les rendre accessible au plus grand nombre via des déplacements doux. **OAG-5.**

3.2 - Densité urbaine et espace public

La densité urbaine sera graduelle dans le quartier. Elle sera plus faible au contact des habitations existantes et plus forte au contact des espaces publics structurants créés tels que les voiries principales, l'espace public central et la coulée verte. **OAG-6.**

Toutefois, à proximité de la « coulée verte » une ambiance villageoise sera conservée.

Un espace public communal fédérateur sera dessiné au cœur du quartier **OAG-7.**

Le long de la liaison douce, centrale et traversante, des aménagements d'espaces ludiques seront pensés en lien avec la promenade (jeux, parcours sportif,...) **OAG-8.**

Des emplacements pour le stationnement seront intégrés à l'espace public à proximité des logements les plus denses.

Le bâti accompagnera les voies structurantes avec l'alignement des façades à la rue. Toutefois, sera favorisée une implantation bioclimatique des habitations.

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Arc Urbain
Densité SCOT	30 log/ha
Surface zone AUh	3,1 ha
Secteur de mixité sociale	non

3.3 - Environnement et paysage

La « coulée verte » sera plantée d'arbres et arbustes de différentes essences locales. Elle traversera le nouveau quartier et trouvera 2 accroches sur la rue Jules Guesde. Une accroche face aux terrains de sport et une autre à l'entrée de la commune à l'Est, à proximité du petit boisement existant. L'objectif sera de garder une perméabilité visuelle et une compréhension de la liaison douce principale.

OAG-9.

Les voies de desserte seront accompagnées de plantations. **OAG-10.**

La majorité des jardins privés seront orientés au Sud pour profiter au maximum de l'ensoleillement. L'organisation urbaine permettra de regrouper les jardins privés sous la forme d'un « cœur d'îlot » verdoyant. Les limites de parcelles seront végétalisées avec des essences locales et les clôtures maçonnées seront proscrites si possible.

OAG-11.

La collecte des eaux pluviales sera optimisée et valorisée paysagèrement dans l'espace public. **OAG- 12.** Elles seront tamponnées au sein de l'aménagement de façon à contribuer à la valorisation des espaces publics. **OAG-13.**

L'accroche boisée de la coulée verte avec la rue Jules Guesde sera clairement visible. Elle permettra de valoriser le point de vue sur le paysage au Nord. Avec l'espace agricole, la coulée verte marque la rupture d'urbanisation entre le bourg et le hameau des corons.

OAG-14.

1 - LOCALISATION

Le site 1AUh-1 de 2.3Ha se situe dans le village de Saint-Inglevert, au Sud-Est du centre-village. Il est accessible par la rue des prairies au Nord et est bordé par la route du Bois de l'Abbaye à l'ouest. Un bassin de tamponnement des eaux pluviales le met à distance de l'A16.



Point de vigilance : l'aménagement de la zone 1AUh-1 est impacté par le passage d'un réseau de distribution de gaz. L'aménagement de la voirie et l'implantation des constructions tiendront compte de cette servitude.

Source IGN - Echelle 10000ème



SAINT-INGLEVERT

2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet au Sud-Est de Saint-Inglevert s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage de l'urbanisation. Saint-Inglevert qui apparaît comme le plus gros village de l'entité « arrière-littoral » du territoire communautaire, a ainsi été choisi pour développer une offre d'habitat permettant de répondre aux besoins en logements de la commune pour les 15 années à venir dans le cadre des objectifs définis en la matière par le SCoT paysager de la Terre des 2 Caps et déclinés dans le PLU communautaire.

Le site s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en maintenant la forme rurale du village.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques grâce à une implantation bioclimatique des habitations.
- Prendre en compte les préconisations du SAGE : enjeu eau potable de l'Agence de l'Eau, enjeu assainissement car mauvaise protection de la nappe phréatique et proximité du littoral, réduction du risque de ruissellement des eaux pluviales

Les Muraillettes



PLU Intercommunal - SAINT-INGLEVERT

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Source : IGN - BD Topo 2015, IGN ALI (CCP) - MARC II 2015
Géotrace - OrdiCAD 2012 BDCO
Démarcation : BDAG 2014



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

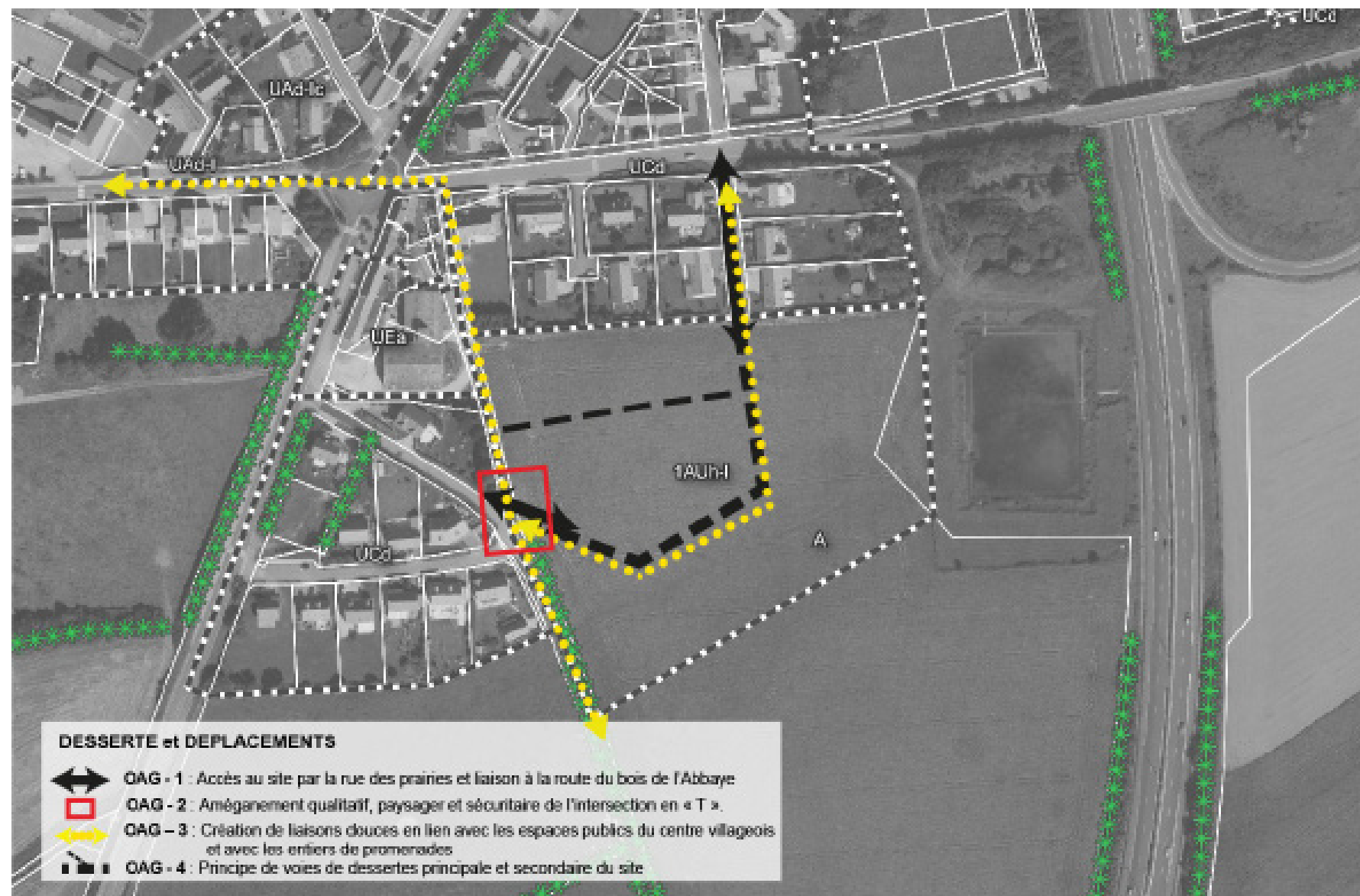
L'accès au site se fait par le prolongement de la rue des prairies au Nord et la connection à la route du bois de l'Abbaye au niveau de la rue des charmes. **OAG-1.**

L'intersection en « T » sera à aménager de façon qualitative, paysagère et sécuritaire. **OAG-2.**

Des liaisons douces seront aménagées pour relier les nouvelles habitations au centre du village et à ses commerces. Une liaison douce sera également aménagée pour relier les sentiers de promenades et de randonnées et notamment celui nommé « les poissonniers » dont le départ est signalé à Landrethun-le-Nord. **OAG-3.**

Les tracés de la voie de desserte principale et secondaire permettront d'optimiser l'implantation du bâti et de dégager des espaces de jardins bien orientés. **OAG-4.**

Les Muraillettes



PLU Intercommunal - SAINT-INGLEVERT

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Source : IGN, BD Carthage 2011, IGN, BD Carthage, IGN, BD Carthage
 Océanographie - Développement
 Révision : 2021



BOULOGNE-SUR-MER
 Développement
 Côte d'Opale

3.2 - Densité urbaine et espace public

De manière générale, les parties aménagées pour l'habitat devront respecter le seuil minimal de densité fixé par le SCoT de la Terre des 2 Caps pour l'entité «arrière-littoral» 17 logements à l'hectare, ce qui représente ici 39 logements pour 2.3Ha. L'habitat sera plus dense en cœur d'opération, à proximité de la desserte principale. **OAG-6.**

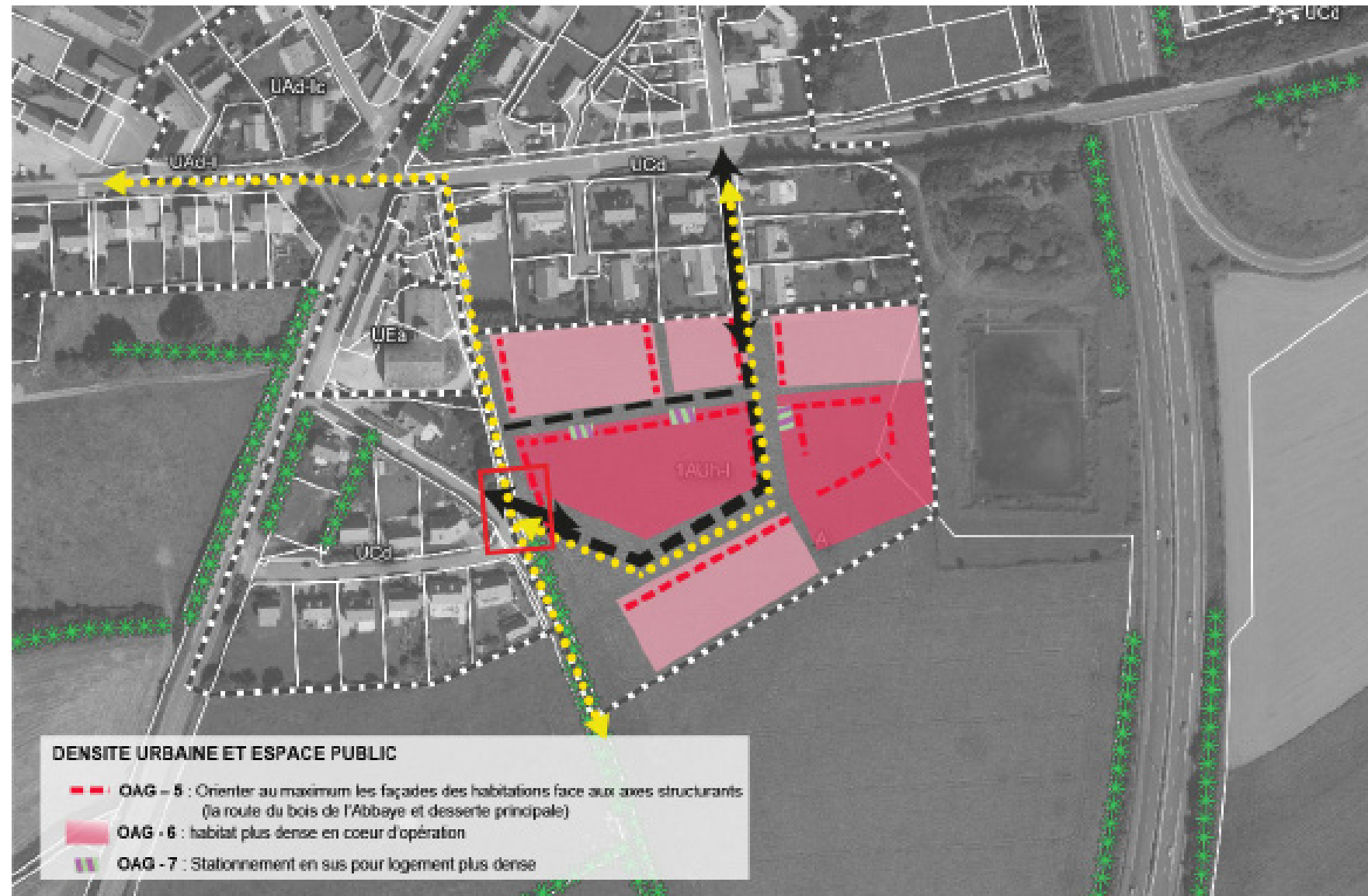
Le projet d'aménagement veillera à donner 'un visage' à la route du bois de l'Abbaye en orientant les façades des habitations face à la route. L'implantation du bâti sera également adaptée aux principes bioclimatiques et à la pente. **OAG-5.**

Le stationnement sera géré à la parcelle de façon individuelle pour l'habitat individuel isolé, de façon mutualisé pour l'habitat individuel mitoyen et intégré à l'espace public pour les logements locatifs aidés. **OAG-7.**

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Arrière Littoral
Densité SCOT	17 log/ha
Surface zone AUh	2,3 ha
Secteur de mixité sociale	33%

Les Muraillettes



PLU Intercommunal - SAINT-INGLEVERT

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000

0 50 100 m

Création : ICA - BD Impact 2013 - ICA - BD Impact 2013 - ICA - BD Impact 2013
 Direction : Développement 2022-2030
 Révision : BDG 2021



3.3 - Environnement et paysage

A l'Est et au Sud de l'opération, une frange paysagère sera plantée d'essences locales afin de créer un écran visuel et auditif vis-à-vis des nuisances occasionnées par l'A16.

OAG-9.

Les limites parcellaires entre espace public et privé seront plantées d'essences locales et champêtres **OAG-8.**

La majorité des jardins privés seront orientés au Sud pour profiter au maximum de l'ensoleillement. **OAG-10.**

La collecte des eaux pluviales sera valorisée paysagèrement dans l'espace public. **OAG-11.**

Les eaux pluviales seront gérées en point bas du site. Cette gestion des eaux pluviales sera associée à la création d'un espace public paysager. **OAG-12.**

Les Muraillettes



PLU Intercommunal - SAINT-INGLEVERT
Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000

0 50 100 m

Source : IGN, BD Carthage 2011, IGN, BD Carthage 2011, IGN, BD Carthage 2011
Données : BD Carthage 2011, IGN, BD Carthage 2011
Réalisation : BDAG 2021

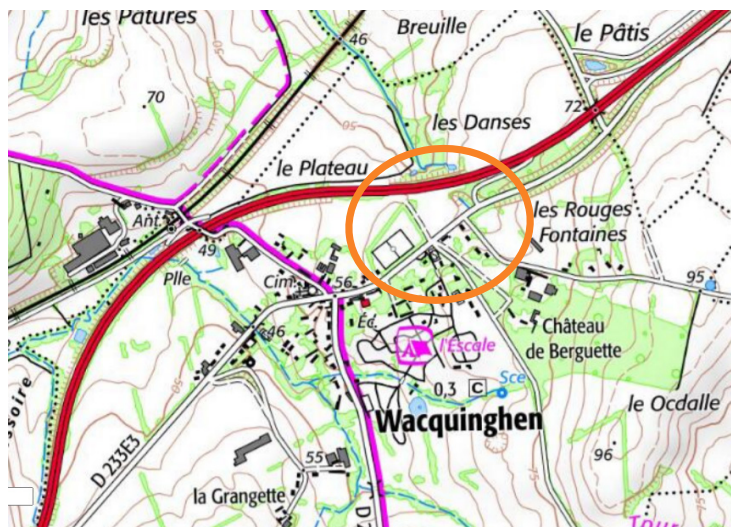


BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

1 - LOCALISATION

Le site destiné à la zone urbaine mixte se situe au Nord du village de Wacquinghen à proximité de la mairie et salle des fêtes. Il est situé dans la bande des 100m de la loi Barnier qui s'applique sur l'A16. A ce titre la présente OAP répond aux enjeux d'intégration des constructions au titre de la Loi Barnier et tient compte des justifications apportées en annexe du règlement du PLUi.

La commune a souhaité développer son urbanisation à destination d'habitat tout en maintenant une capacité d'accueil pour l'activité économique légère en lien avec la proximité de l'accès à l'A16.



Source IGN - Echelle 10000ème

WACQUINGHEN

2 - Principes généraux

Le secteur de développement concerné par les orientations d'aménagement suivantes est soumise à l'application des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. L'étude* réalisée dans le cadre du Diagnostic du PLUi de La Terre des 2 Caps a permis de définir les enjeux d'aménagement du site au regard des 5 critères indiqués par cet article. Parmi ces critères, qualité architecturale et qualité de l'urbanisme et paysages sont ceux qui sont apparus les plus sensibles. Consécutivement, des mesures à prendre en compte ont été définies, mesures qui constituent les principes généraux d'aménagement du site.

La largeur de la bande inconstructible après étude est de 40m par rapport à l'axe de l'autoroute A16 et de 20m par rapport à l'axe de la bretelle de sortie de l'autoroute.

QUALITE ARCHITECTURALE

Les constructions futures s'implantant en entrée de village, il est important d'éviter de marquer une rupture brutale avec les gabarits des constructions existantes.

QUALITE DE L'URBANISME

La future zone d'activités doit être aménagée en cohésion avec le fonctionnement actuel du village notamment en termes de traitement des voies et des accès.

PAYSAGES

- Côté A16, le principe est de conserver l'impression d'un paysage de bocage en dissimulant les futures constructions par des aménagements paysagers cohérents avec les éléments du paysage actuel. Les activités peuvent néanmoins conserver une certaine visibilité (enseigne).
- Côté route D233E3, le principe est de donner l'impression d'une continuité de l'urbanisation villageoise associant constructions et clôtures végétalisées.

Le site s'inscrit en renforcement de la centralité villageoise, en continuité de la plaine de juex et de la salle polyvalente. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en maintenant la forme rurale du village.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques grâce à une implantation bioclimatique des habitations.
- Prendre en compte les préconisations du SAGE : enjeu eau potable de l'Agence de l'Eau, enjeu assainissement car mauvaise protection de la nappe phréatique et proximité du littoral, réduction du risque de ruissellement des eaux pluviales.

Centre-bourg



PLU Intercommunal - WACQUINGHEN - Centre-Bourg

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 500



Source : IGN - BD Topo 2015, BGE ALB DGP - MARS 2015
GeoFrance - OpenStreetMap 2022 BD Carthage
Élaboration : BD Carthage 2024
180 m



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

Pour tenir compte de la configuration des lieux et notamment l'objectif de préserver le fossé le long de la rue nationale, la desserte du secteur de développement est mutualisée. Le chemin rural existant sera requalifié pour assurer la desserte. **OAG-1**

En continuité de l'accès à requalifier, l'accès aux parcelles agricoles et au bassin de rétention des eaux pluviales pour son entretien sera maintenu **OAG-4.**

La desserte des terrains à vocation habitat à l'est du chemin rural requalifié sera assurée par l'aménagement d'une voie partagée de desserte résidentielle au profil réduit. Le tracé de la voirie, son traitement ainsi que l'aménagement d'un espace de retournement pour les besoins de la zone seront travaillés en fonction de l'implantation des logements et des besoins de stationnement (cf. annexe 3 du règlement). **OAG-2**

La mobilité douce doit être intégrée au développement de la zone avec la prise en charge dans le projet d'une liaison douce en connexion à la rue principale et laissant également l'opportunité d'un aménagement vers le centre bourg. **OAG-3.**

3.2 - Densité urbaine et espace public

La surface constructible est divisée entre espace pour l'habitat (en front à rue de part et d'autre du chemin rural requalifiée en voirie de desserte) et développement économique légère (type artisanat, bureaux) en second rang.

L'implantation du bâti tient compte de diagnostic et des orientations issues du dossier loi Barnier repris en annexe du règlement du PLUi.

L'opportunité d'un développement d'une activité économique artisanale assure la transition (écran bâti) avec le développement de l'habitat.

Le projet bénéficie de la proximité des espaces et équipements publics de proximité (salle polyvalente / espace naturel événementiel) maintenus dans le développement du village. **OAG-7+8**

Utilisation des surfaces

A cet endroit précis, le terrain naturel du site est au même niveau que l'autoroute, ce qui permet une vue dégagée sur le paysage bocager. L'implantation et l'espacement des constructions permettront de conserver des vues lointaines de l'A16 vers le paysage bocager en même temps qu'elle sert d'écran avec la zone de logements.

Le stationnement sera géré au sein de la zone à la parcelle afin d'éviter le report de véhicules sur la grande route du village et la desserte agricole. Le stationnement sera tout ou partie organisé à partir d'un espace mutualisé de qualité paysagère

et bénéficiant d'un traitement perméable du sol, le stationnement linéaire en voirie est à éviter. **OAG-10**

Qualité architecturale

Zone d'activités légère : Les bâtiments auront des volumes simples, la hauteur des constructions sera limitée à 7m et la toiture aura une faible pente. La végétalisation des toits est vivement conseillée.

L'enveloppe extérieure des constructions sera choisie pour une parfaite intégration dans l'ambiance bocagère du village.

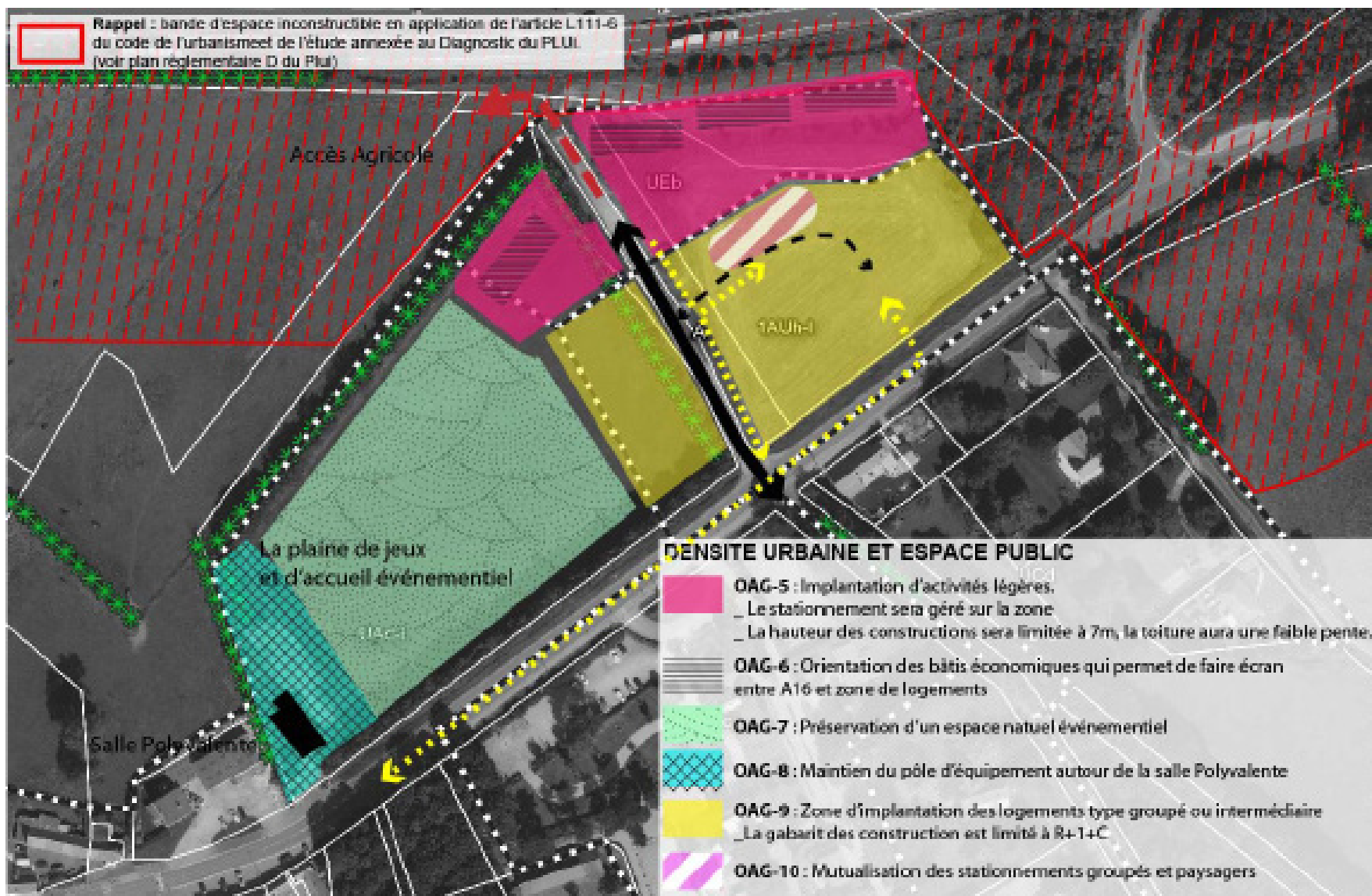
La signalétique d'entreprise s'intégrera directement à la façade, sans débordement au-dessus de la toiture. Elle pourra être visible depuis l'A16 tout en respectant la charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale. **OAG-5.**

Zone d'habitat : afin de s'intégrer dans le tissu villageois existant tout en tenant compte des objectifs d'utilisation optimale du foncier, le projet d'habitat est composé par des logements accolés et intermédiaires. Le gabarit des constructions est limité à R+1+C.

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Monts et Vallons
Densité SCOT	17 log/ha
Surface zone AUh	1,6 ha
Secteur de mixité sociale	non

Centre-bourg



PLUI Intercommunal - WACQUINGHEN - Centre Centralité

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 500



Source : IGN, BD Carthage 2011, IGN, BD Carthage 2011, IGN, BD Carthage 2011
Cartographie : Centralité 2022, 2023
Approbation : 10/03/2024
100 m



3.3 - Environnement et paysage

L'aménagement paysager doit répondre aux enjeux :

- D'intégration paysagère des constructions
- De qualité du cadre de vie
- De gestion de la proximité à l'autoroute (aspect visuel et sonore)

L'organisation et l'implantation des constructions s'appuient sur une trame végétale dense à créer en complément des éléments existants à préserver et restaurer .

L'ensemble des haies et des boisements existants qui participent au caractère bocager du village et du site seront préservés. **OAG-11**

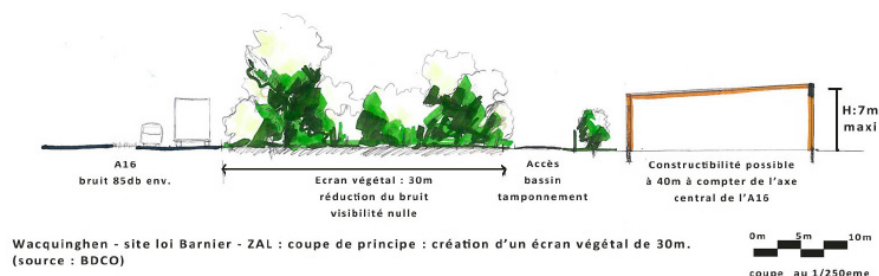
L'aménageur aura notamment à sa charge la mise en œuvre des plantations en limite d'îlots bâtis et en accompagnement des voies de desserte, stationnements et cheminements doux.

De plus préciser l'effort de plantation sera indispensable :

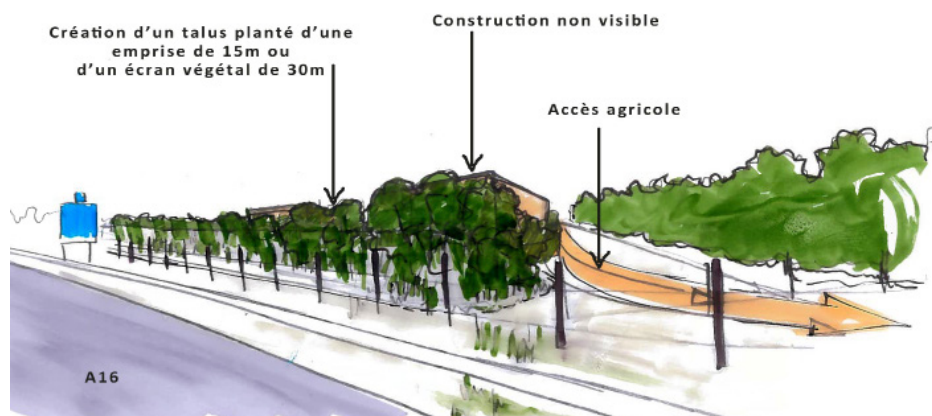
- En limite avec l'autoroute : Un écran végétal d'une largeur de 30m sera planté permettant une réduction de 3 à 5 dB des nuisances sonores de l'A16. **OAG-12.**
- En bordure de la rue nationale afin de valoriser et mettre en scène l'entrée de ville **OAG-14**
- En séparation de la zone d'activité légère et de la zone d'habitat **OAG-13**

Les eaux pluviales de l'ensemble de la zone seront prioritairement gérées à la parcelle. Les eaux pluviales seront tamponnées, stockées voir valorisées. En cas de nécessité et si cela est envisageable, les eaux pluviales seront rejetées dans le bassin de rétention limitrophe géré par la DDT.

En limite de le rue nationale, le fossé existant pouvant servir d'espace de récupération et tamponnement des eaux pluviales est à maintenir **OAG-15.**

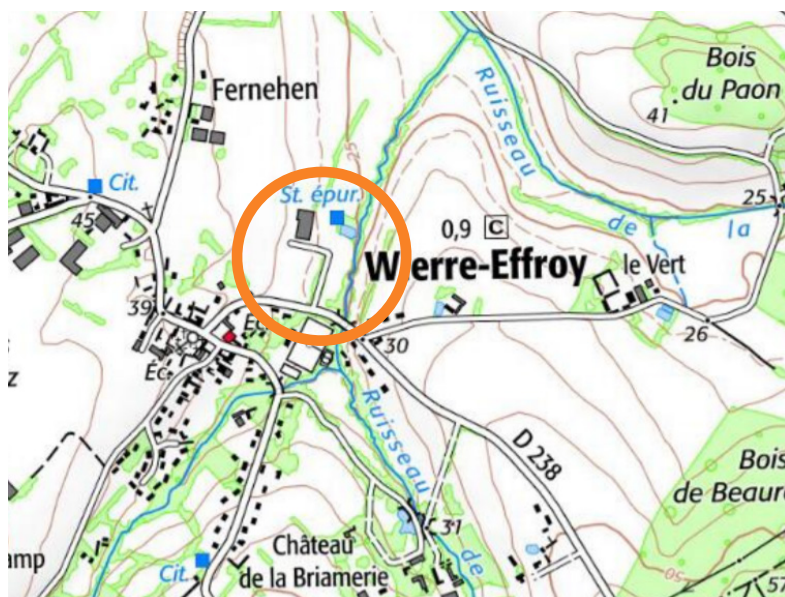


Wacquinghen - site loi Barnier - ZAL : coupe de principe : création d'un écran végétal de 30m. (source : BDGO)



1 - LOCALISATION

La plaine des Coutures à Wierre-Effroy se situe au Nord du centre-village communal. Le terrain concerné par le projet est la zone 1AUh-1. Il est situé entre le ruisseau de la Raterie à l'Est et la route de Sainte-Godeleine à l'Ouest. Le site est accessible, sur sa frange Sud, par la rue de Belle. A la date d'arrêt de projet de novembre 2018, une première phase d'aménagement avec l'implantation de la fromagerie et la viabilisation des terrains a été réalisé. Néanmoins afin de s'assurer d'une cohérence globale d'aménagement sur le secteur et faciliter la compréhension des orientations et prescriptions d'urbanisme, il a été choisi de maintenir un zonage 1AUh avec une OAP globale pour le secteur.



2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet de la plaine des Coutures s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage de l'urbanisation. Wierre-Effroy qui apparaît comme le plus gros village de l'entité : « les Monts et vallons bocager entre Slack et Wimereux » du territoire communautaire, a ainsi été choisi pour développer une offre d'habitat permettant de répondre aux besoins en logements de la commune pour les 10 années à venir dans le cadre des objectifs définis en la matière par le SCoT paysager de la Terre des 2 Caps et précisés par l'étude PLH du PLU communautaire. Une partie du projet doit permettre de répondre aux besoins identifiés en matière d'accueil d'activités artisanales et à l'extension du cimetière communale.

Le site de la plaine des Coutures s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement permettant de relier la route de Sainte-Godeleine à la rue de Grigny ;
- Permettre le développement d'activités artisanales et d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en gardant une forme d'urbanisation rurale.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements à l'Hectare

WIERRE-EFFROY - Plaine des Coutures

3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

Accès principal au site de projet se fait par la RD 238/ rue de Belle (entrée Est du village) **OAG-1.**

L'accès au site sera sécurisé et pris en compte dans l'aménagement de l'entrée de village **OAG-6.**

La voie créée est une voirie de desserte et non une voirie de détournement du centre village. La largeur de la chaussée est adaptée pour le desserte des activités légères prévues au Nord de la zone. Le prolongement de la voirie sera prévu dans la programmation à long terme jusqu'au carrefour rue de Marquise et rue Sainte Godeleine à proximité du calvaire.

La desserte de la zone de logements est assurée par une voirie partagée* dont la largeur n'excèdera pas 4 m. **OAG-2.**

La trame viaire de la zone sera complétée de liaisons piétonnes qui permettront d'éviter les impasses et de faciliter le lien entre le centre village et les nouveaux quartiers. **OAG-4.**

L'accès aux terrains agricoles sera maintenu. **OAG-5.**

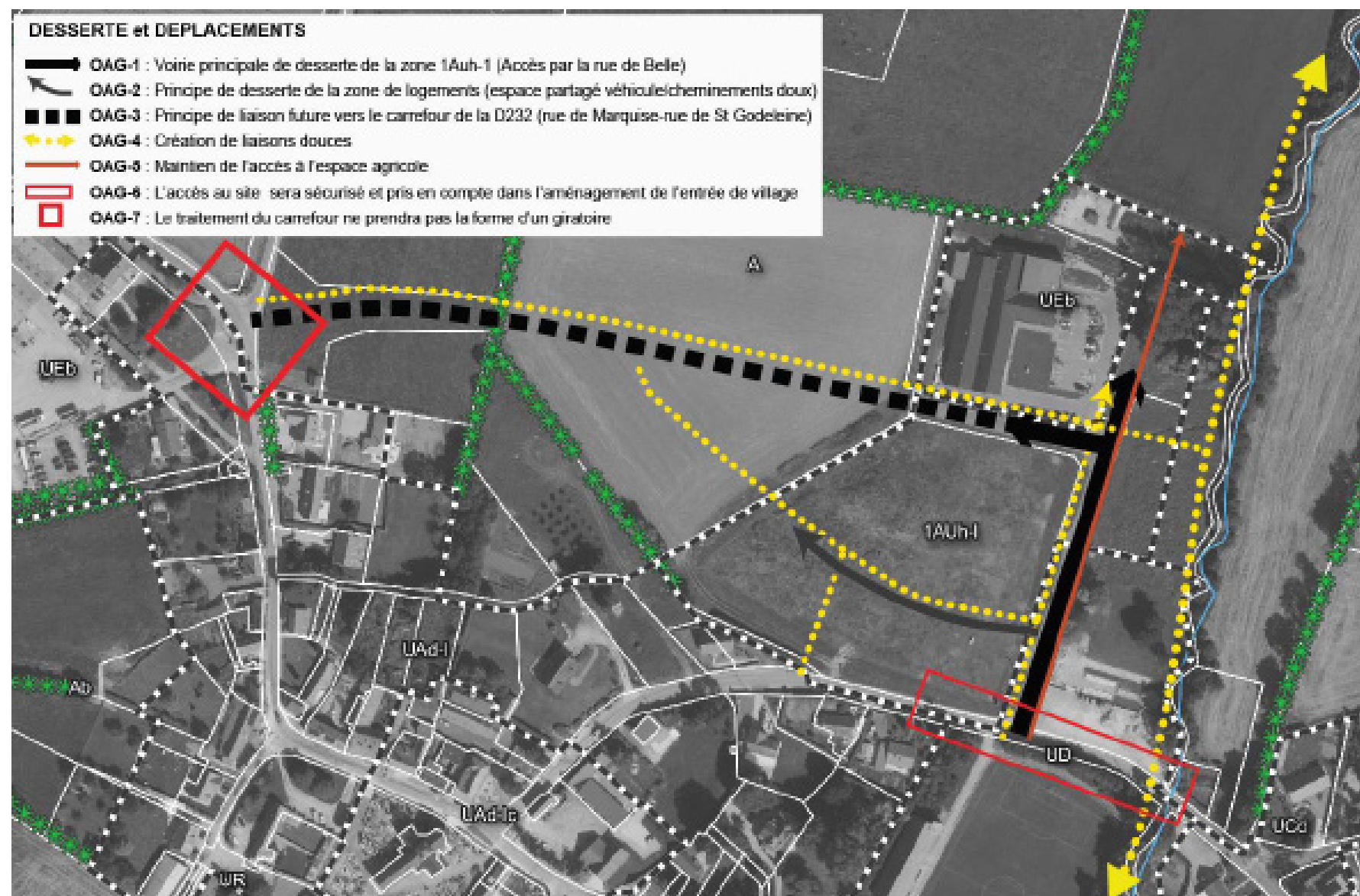
Le stationnement sera géré à la parcelle pour l'habitat individuel indépendant et, en partie, de façon mutualisée pour l'habitat individuel mitoyen, pour les parcelles ayant un accès par le Nord.

L'accès au site sera sécurisé et pris en compte dans l'aménagement de l'entrée de village **OAG-6.**

Le traitement du carrefour à proximité du calvaire (entre la RD232 route de Ste Godeleine et la RD238 route des carrières) fera l'objet d'une attention particulière et ne prendra pas la forme d'un giratoire. **OAG-7** (programmation à long terme)

**voirie partagée : le concept d'espace partagé consiste à réduire la vitesses des automobiles en supprimant une grande partie de la signalisation routière, ce qui a pour objectif d'inverser le rapport de force entre les véhicules motorisés, les piétons et les vélos*

La Plaine des Coutures



PLU Intercommunal - WIERRE-EFFROY - Plaine des Coutures

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000

0 50 100 m

Source : IGN - BD Topo 2015, IGN AD 18 000 P - Mars 2015 2015
Coordonnées : Wierre-Effroy (2022, 2025)
Maitrise : SOD 2024



3.2 - Densité urbaine et espace public

De manière générale, les parties aménagées pour l'habitat devront respecter le seuil minimal de densité fixé par le SCoT de la Terre des 2 Caps pour l'entité « les Monts et vallons bocager entre Slack et Wimereux », soit 17 logements à l'hectare. **OAG-8**

Le principe est celui d'un habitat de moins en moins dense au fur et à mesure que l'on s'écarte du centre village (de l'habitat groupé à l'habitat individuel en passant par l'individuel avec mitoyenneté) **OAG-8.**

Un espace d'habitat groupé sera prévu dans l'opération d'aménagement (type béguinage). **OAG-9.**

Un espace public de type placette sera prévu. **OAG-10.**

Un aménagement paysager (ex : cimetière et/ou stationnement, espace de jeux) sera prévu en frange Est de la zone à urbaniser. **OAG- 11.**

Les activités artisanales font la transition entre les espaces cultivés et l'habitat. **OAG-12.**

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Monts et Vallons
Densité SCOT	17 log/ha
Surface zone AUh	2 ha
Secteur de mixité sociale	33 %



PLU Intercommunal - WIERRE-LEFFROY - Plaine des Coutures

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000

0 50 100 m

Source: ECU. HET Input: 2000. URL: <http://www.ecu.edu>.
 Downloaded: 04/08/2008 12:00:00
 Modified: 04/08/2008



BOULOGNE-SOMME
Développement
côté d'urbanisme

3.3 - Environnement et paysage

Les plantations seront réalisées par pré-verdissement en amont des opérations d'aménagement et des phasages. Pour toutes les plantations, le recours aux essences locales sera revendiqué ainsi que le respect de l'identité paysagère « les Monts et vallons bocager entre Slack et Wimereux ».

Le traitement paysager en limite Nord et Sud devra tenir compte des haies bocagères existantes (taille, épaisseur, types d'essences). Il permettra de qualifier les limites entre le projet d'aménagement, l'espace agricole et les propriétés privées. En cas d'absence de traitement végétal ou d'utilisation d'essences exotiques ou de présence d'un mur plein, le traitement paysager devra concourir à l'amélioration de la qualité de cette limite **OAG-13.**

Un soin particulier sera apporté à l'intégration paysagère des activités artisanales et à la transition avec l'habitat. **OAG-14.**

Sur l'emprise de la voirie principale du projet et des voies de desserte secondaires devront être gérées les eaux de ruissellements, la voie partagée ainsi que les plantations.

La gestion des eaux usées sera traitée, le plus possible, de façon collective (« station épuration », bassins d'assainissement plantés) **OAG-15.**

Optimiser la collecte des eaux pluviales (fossés, noues, mares...) sur l'ensemble de la zone en garantissant leur écoulement final vers l'ouvrage de rétention situé à proximité du ruisseau de la Raterie. **OAG-16.**

Implantation du bâti : privilégier, lorsque la superficie du terrain le permet, des silhouettes longues et basses, pas de garage en affouillement ou exhaussement, orientation bioclimatique : Sud/ Sud-Est

La coupure d'urbanisation au Sud de la ferme Fernehen, situé rue de Sainte Godeleine sera préservée. **OAG-17.**

La végétation constituant les ripisylves des ruisseaux de la Raterie et de la Grillette sera maintenue et densifiée. **OAG-18.**

En accord avec la commune et avant l'aménagement des terrains de la zone AU, un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être réalisé sur un terrain situé à proximité du ruisseau de la Raterie. **OAG-19.**

La mare polluée par le plomb de l'activité Ball-trap sera prise en compte.

La Plaine des Coutures



PLU Intercommunal - WIERRE-EFFROY - Plaine des Coutures

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Sources : IGN, BD Carthage 2010, IGN, BD Carthage 2010, IGN, BD Carthage 2010
Coordonnées : Wierres-Effroy 2010, 2010
Mise à jour : 2010, 2010



1 - LOCALISATION

Le site de projet est en cœur de commune à proximité directe des équipements de centre bourg : école, maison d'assistantes maternelles, mairie, commerce.

Il s'agit d'un espace de renouvellement et densification villageoise en lieu et place d'une ancienne scierie en grande partie démolie.

Le site est en enveloppe urbaine et marque la limite avec l'espace agricole.

Afin d'assurer un développement cohérent et adapté à l'objectif de production d'une offre de logements en centre bourg, la commune a souhaité identifier un EMLACEMENT RESERVE intégré au plan de zonage (PLAN A).



2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet de la scierie s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage de l'urbanisation autour du centre bourg communal.

Wierre-Effroy apparaît comme le plus gros village de l'entité : « les Monts et vallons bocager entre Slack et Wimereux » du territoire communautaire. C'est un pôle relais rural avec services et entreprises.

Le village présente une urbanisation diffuse avec plusieurs hameaux et habitat isolé de faible densité.

Le site de la Scierie est une opportunité pour travailler au sein du centre bourg et sur un espace de renouvellement urbain. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Permettre la cohabitation des nouveaux logements avec la proximité des services (école, relais assistantes maternelles)
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements à l'Hectare
- mettre en œuvre des solutions adaptées pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la gestion des eaux avec une intégration paysagère de qualité

Centre-bourg - Scierie



PLU Intercommunal - WIERRE-ÉFFROY - Centre Bourg - Scierie

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:800

Source : IGN - BD Topo 2015, AGE ALP DGP - MARS 2015
GeoSource - OpenStreetMap 2022, BD Carthage
Destinataire : BDO 2024



3 - Les orientations d'aménagement

S'agissant d'un projet contraint en termes de surface et d'accessibilité, la définition du projet se doit d'être économe en espaces non dédié à la programmation de logements. De fait, la place de la voiture doit être limitée et gérée dans la définition du programme d'aménagement.

L'accès au site de projet se fera via la rue de la scierie et nécessite une requalification de l'espace public commun entre opération future de logements, école primaire et maison d'accueil des assistantes maternelles. **OAG-1**

La configuration de cet espace public de rencontre est indispensable dans la mise en œuvre du projet et devra rechercher :

- Un accès à la zone de développement habitat
- La priorisation de la sécurité des piétons, usagers des équipements existants
- La réduction au strict nécessaire de la présence de la voiture (stationnement PMR, secours) **OAG-4**

Pour appuyer ces objectifs, plusieurs orientations sont proposées :

- Une gestion groupé/mutualisé du stationnement lié à l'opération de logements en entrée ouest du site et en continuité de la rue de la scierie **OAG1+5**

3.1 - Desserte et déplacements

- L'absence de voirie VL dans le cœur du programme de logements et la mise en place d'une venelle piétonne pour la desserte des logements **OAG 2**
- La valorisation de la placette existante en accès depuis la rue de Marquise **OAG-6**
- L'organisation de la collecte des déchets au sein de l'espace public de rencontre en tenant compte des contraintes techniques et en travaillant sur une intégration forte du mobilier nécessaire. **OAG-5**
- le maillage piéton sécurisé des équipements de proximité **OAG-3**

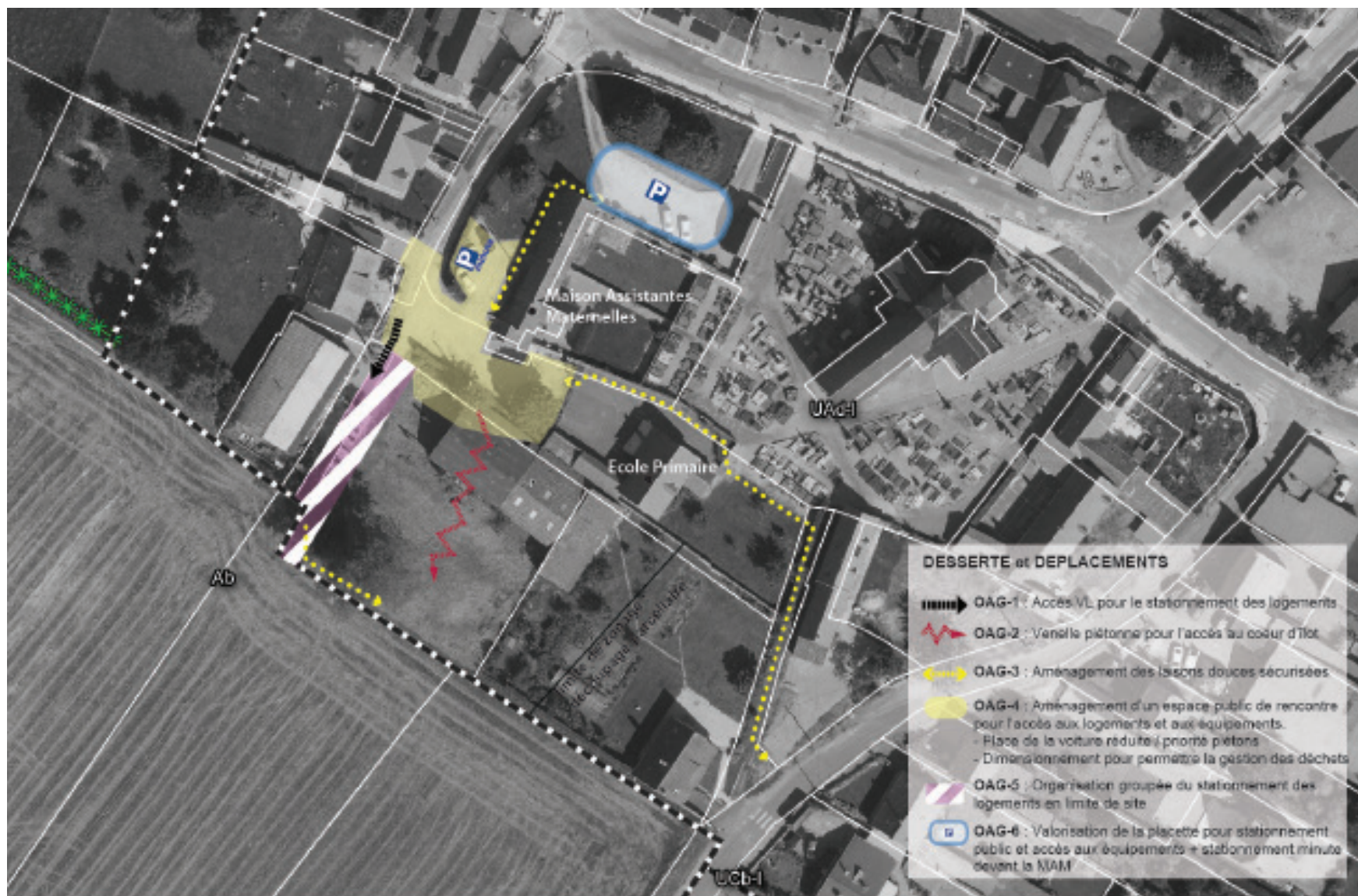
**voirie partagée : le concept d'espace partagé consiste à réduire la vitesses des automobiles en supprimant une grande partie de la signalisation routière, ce qui a pour objectif d'inverser le rapport de force entre les véhicules motorisés, les piétons et les vélos*

Centre-bourg - Scierie

2

O.A.P. AMENAGEMENTS

WIERRE-EFFROY - Plaine des Coutures



PLU Intercommunal - WIERRE-EFFROY - Centre-Bourg - Scierie

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:800

Sources : IGN - BD Topo 2025 RGE ALB DORP - MAIRIE 2025
Cartographie : Urban'OPAS 2022 (BOC)
Réalisation : BOC 2024

50

100m



3.2 - Densité urbaine et espace public

La programmation du secteur vise une intégration optimale des constructions dans le tissu villageois et notamment un travail précis d'aménagement en contact des équipements publics.

De fait, l'organisation et l'implantation du bâti permettent de favoriser une bonne orientation de l'ensemble des constructions ainsi qu'une gestion de la transition avec l'espace agricole au sud.

Le programme est développé avec 2 typologies :

- habitat accolé/groupé ou intermédiaire au gabarit limité à R+C en limite est de la parcelle
- habitat accolé/groupé ou intermédiaire au gabarit limité à R+1+C en limite ouest de la parcelle. **OAG 7**

L'opportunité d'un développement d'habitat permet d'apporter une réflexion sur les équipements existants et la gestion des espaces publics associés. L'opération intègre un espace nature de proximité aménagé en lien avec le parvis requalifié. **OAG-10**

En lien avec la maîtrise foncière souhaitée par la commune sur la parcelle limitrophe (ER inscrit au plan réglementaire A), une opportunité d'évolution de l'école est à prendre en compte notamment par le maintien d'un espace vert extérieur au profit de l'établissement. **OAG.9**

Le bâti existant (actuellement annexe de la maison privée) pourra permettre un usage mixte entre opération de logements et besoins de l'école.

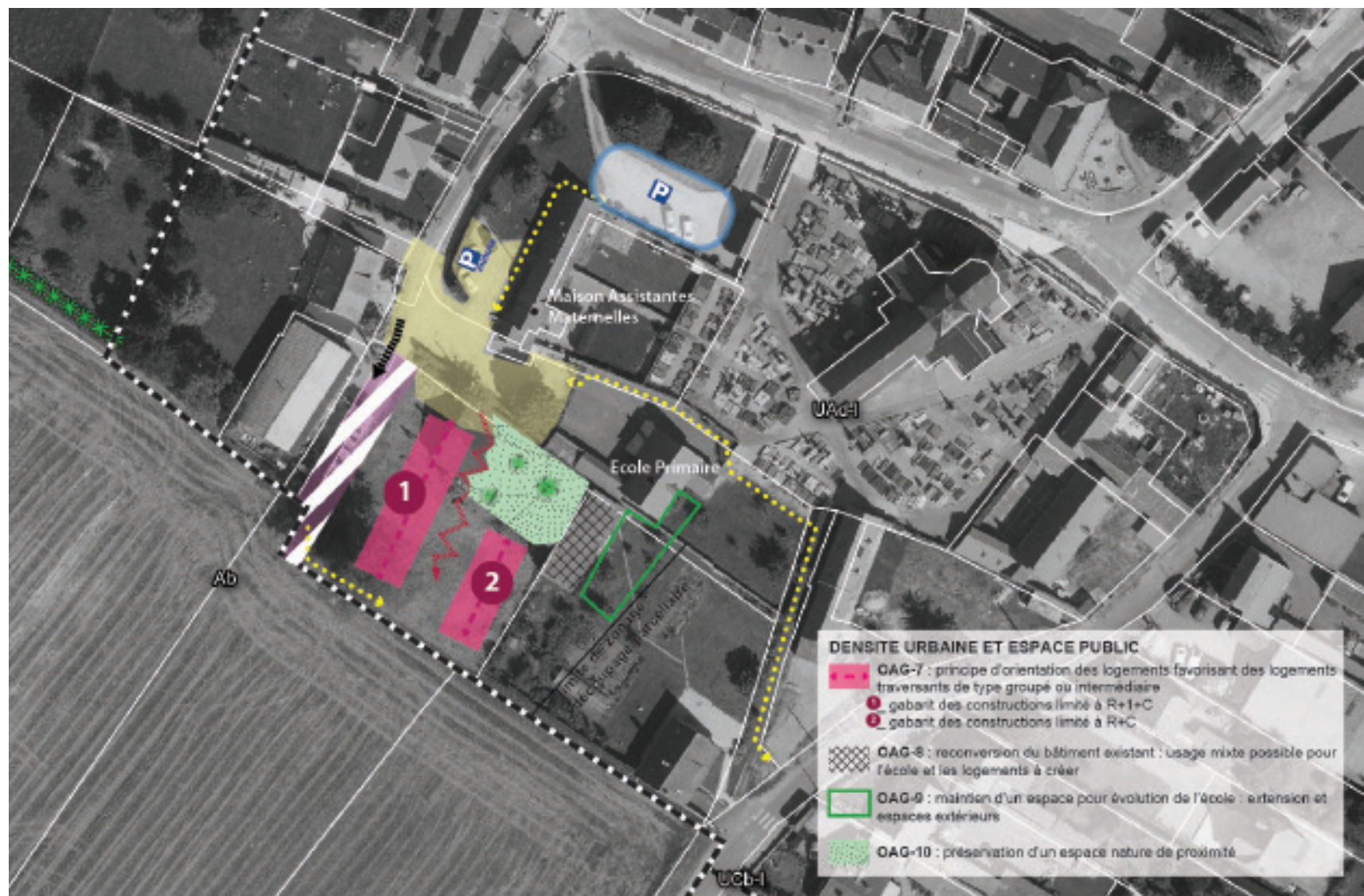
Principe de programmation logements

Entité paysagère	Monts et Vallons
Densité SCOT	17 log/ha
Surface zone AUh	0,1 ha
Secteur de mixité sociale	non

Centre-bourg - Scierie

2

O.A.P. AMENAGEMENTS



PLU Intercommunal - WIERRE-EPFROY - Centre Bourg - Scierie

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:800

Source : IGN - BD Topo 2025 RGE ALB DGRP - MAIRIE W 2025
 Copropriété - Unités 2025 2025
 Révisé : 2025 2025



3.3 - Environnement et paysage

L'aménagement paysager doit répondre aux enjeux :

- D'intégration paysagère des constructions
- De qualité du cadre de vie
- De gestion des espaces de proximité

L'organisation et l'implantation des constructions s'appuient sur un maillage végétal à créer dont les jardins privés qu'ils soient individuels ou collectifs sont partie intégrante. La qualité du traitement des limites (clotures/séparations) devra être définie dès la phase de conception du projet. **OAG-13**

L'aménageur aura notamment à sa charge la mise en œuvre des plantations en limite d'ilôt bâti et en accompagnement de la voie de desserte et des stationnements et cheminements doux. **OAG-11**

Une frange paysagère est réalisée entre opération de logement et espace agricole, visant à faciliter l'intégration paysagère des constructions ainsi qu'à participer au confort climatique des logements (gestion des vents et protection solaire) **OAG-12**

La définition des ouvrages de gestion hydraulique sera précisée à la conception du projet et adaptée pour tenir compte des caractéristiques des lieux (capacité d'infiltration notamment). Les aménagements privilégient une gestion alternative des eaux pluviales et une infiltration optimale des eaux

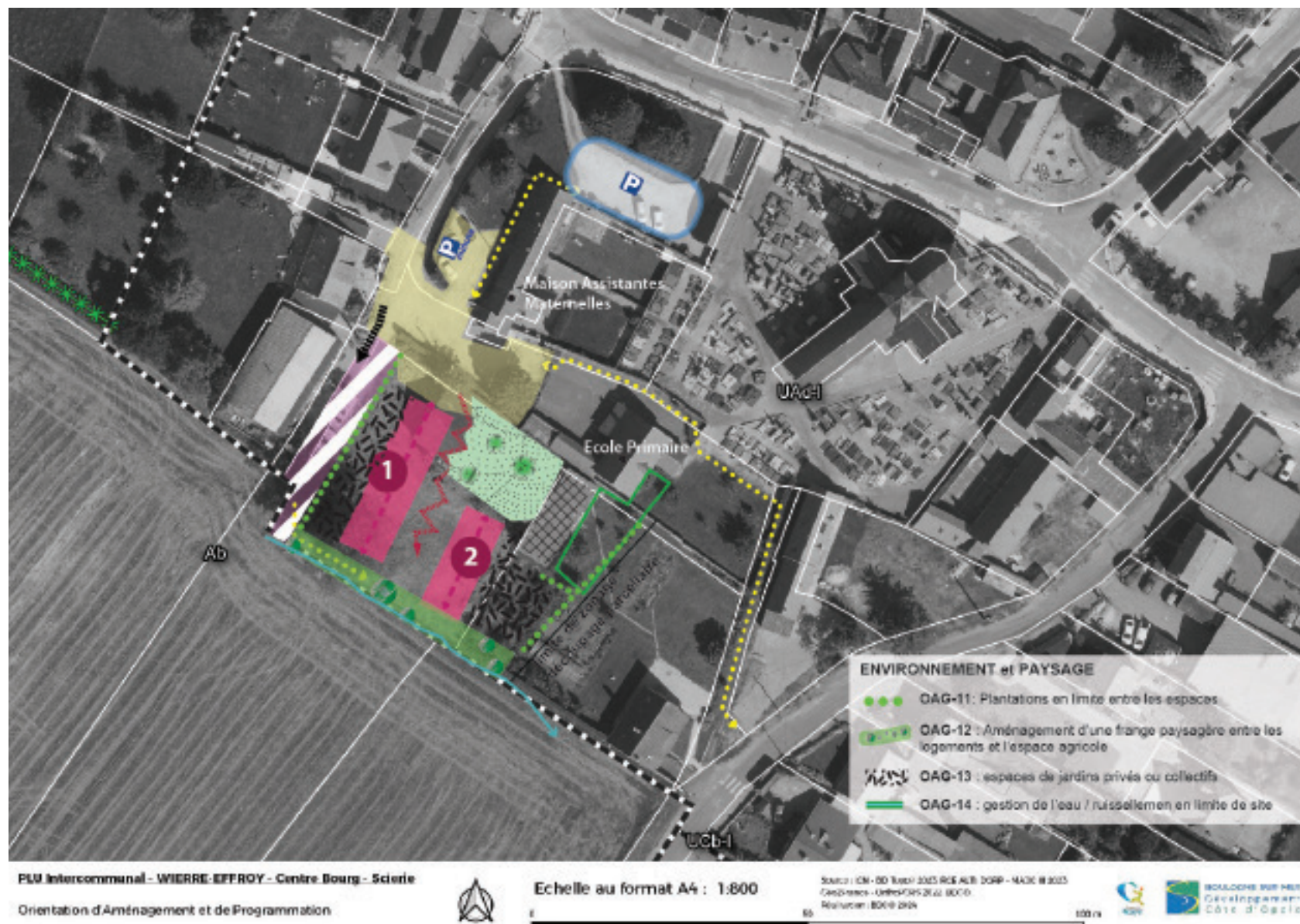
pluviales. Le choix des matériaux drainants/perméables est travaillé pour l'ensemble des espaces non bâtis (stationnements, venelles, espace public type placette) La récupération des eaux de toitures et leur réutilisation au sein du site sont encouragées.

En limite sud , une attention particulière est donnée sur la gestion des eaux de ruissellement en contact de l'espace agricole. **OAG-14.**

Centre bourg - Scierie

2

O.A.P. AMENAGEMENTS



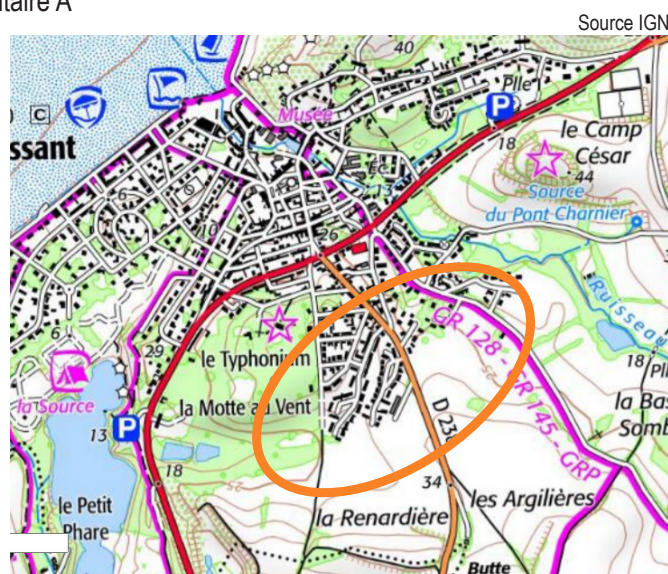
1 - LOCALISATION

La zone de développement à destination habitat se situe à l'entrée est de la commune entre la RD 238 et le chemin d'herlen.

Seuls espaces possiblement constructibles compte tenu des réglementations environnantes, ce secteur marquera une nouvelle entrée de la commune depuis cet axe qui relie Wissant à l'accès autoroute A16 de Marquise.

Pour tenir compte des capacités d'accueil du territoire et des besoins de développement futur, relocalisation du bâti en lien avec les problématiques de recul du trait de côte, il a été choisi de travailler l'aménagement de cette entrée de la commune par phase. Une 2ème phase d'urbanisation est indiquée en zone de développement futur dans la continuité du secteur.

Le projet est concerné par un SECTEUR DE MIXITE SOCIALE identifié au plan réglementaire A



2 - Principes généraux

Considérée comme pôle d'appui dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale de la Terre des deux Caps, Wissant est une station touristique qui doit se développer. Sa configuration urbaine oriente une urbanisation future en dents creuses et en extension maîtrisée de l'urbanisation.

À ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer une greffe avec l'urbanisation en place et la configuration actuelle du village.
- Qualifier l'entrée de village.
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité de formes, mixité sociale)
- Optimiser un éventuel phasage et connexion avec l'autre côté de la départementale.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et des constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT.

Entrée Est - Les Argilières



PLU Intercommunal - WISSANT - Les Argilières

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Source : IGN - BD TOPO 2020, IGN ALTI, ORFIP - MAIRIE WISSANT, Boulogne - Développement Côte d'Opale 2023, BDCC, IGN - BDCC 2020



3 - Les orientations d'aménagement

L'accès au secteur de développement tient compte à la fois de la topographie, du réseau viaire existant et de la nécessité de sécuriser les flux en entrée de village.

La desserte du projet tient compte :

- Du caractère routier de la RD238, voie de liaison entre Wissant et l'autoroute A16 par Marquise
- De l'identité rurale du chemin de Herlen en tant que liaison de randonnée vers le mont de couple

Un accès unique sera aménagé et sécurisé en connexion sur la RD 238. L'entrée du village fera l'objet d'un aménagement paysager étendu visant à embellir l'entrée Sud du Village, à sécuriser la traversée de la liaison douce et à faire ralentir les automobilistes. **OAG-1+2**

La connexion au chemin de Herlen est dans la première phase de développement du projet (zone AUh ouverte à urbanisation) uniquement réservée aux mobilités douces, permettant ainsi de maintenir le caractère de chemin rural de la voie ainsi que le talus et fossé existant. **OAG-4**

Une évolution du schéma de circulation pourra être étudiée dans le cadre du développement futur de la zone avec adaptation possible de la configuration du chemin de Herlen

La configuration de la voirie tient compte de la programmation logements avec

3.1 - Desserte et déplacements

l'objectif de minimiser l'emprise réservée à la voiture et de sécuriser la traversée du futur quartier d'habitat. La voirie intègre dans son profil la prise en compte de la mobilité douce (cf. annexe 3 du règlement). **OAG-2**

Le tracé de la voirie de desserte sera réalisé pour permettre une éventuelle future connexion vers « le secteur de développement futur » **OAG-2**

La voirie de desserte est prolongée par une venelle d'accès pour desservir la partie nord du secteur permettant ainsi de limiter l'emprise de la voirie et priorisant la mobilité douce. **OAG-3**

En lien avec la configuration des voiries et la programmation de l'opération de logements, un stationnement paysager et mutualisé sera prévu, le stationnement linéaire sur la voirie est à éviter. Cet espace assure la jonction entre voirie de desserte, futur développement à l'est et venelle de desserte de la partie nord. Son aménagement devra être défini comme un espace public de rencontre avec la possibilité d'intégrer une partie des besoins de stationnement de la zone et avec un dimensionnement capable si nécessaire d'assurer la gestion de la collecte/ramassage des déchets.

OAG-6.

Les liaisons douces sont intégrées au projet et permettent de connecter les habitations créées avec le centre du village, via la rue du Fort César et le chemin d'Herlen. **OAG-5.**

3.2 - Densité urbaine et espace public

De manière générale, les parties aménagées pour l'habitat devront respecter le seuil minimal de densité fixé par le SCoT de la Terre de deux Caps pour l'entité « littoral », soit 25 logements à l'hectare.

L'opération d'aménagement doit s'inscrire dans le tissu villageois existant en tenant compte de la topographie. Le dénivelé marque fortement l'entrée de commune depuis la RD238. Le choix de la limite d'urbanisation est travaillé en ce sens afin de produire une urbanisation la plus respectueuse de la silhouette villageoise. En ce sens l'opération doit permettre une implantation des constructions qui limite l'effet de barrière bâti linéaire en entrée de commune. Cette organisation s'appuie sur le dessin de tracé de la voirie et doit se dessiner avec une alternance entre la présence végétale (ouverture paysagère) et volume bâti. **OAG-8**

Al'appui de la topographie existante et en visant une limitation des mouvements de déblais/remblais, l'implantation du bâti s'organise en 2 parties en respectant une limite de gabarit en R+1+C :

- Entrée sud et remontée depuis la RD238 : habitat individuel groupé

- En contact avec le chemin de Herlen : habitat groupé ou intermédiaire

L'implantation des bâtis respecte une marge de recul en contact de la RD 238 et du chemin de Herlen. Définie et détaillée dans la conception du projet d'aménagement, ce recul visera :

- La sécurisation du projet dans sa connexion avec la RD 238 (visibilité)
- L'intégration des volumes bâtis en tenant compte de la topographie notamment le long du chemin de Herlen avec la présence d'un talus et fossé à maintenir

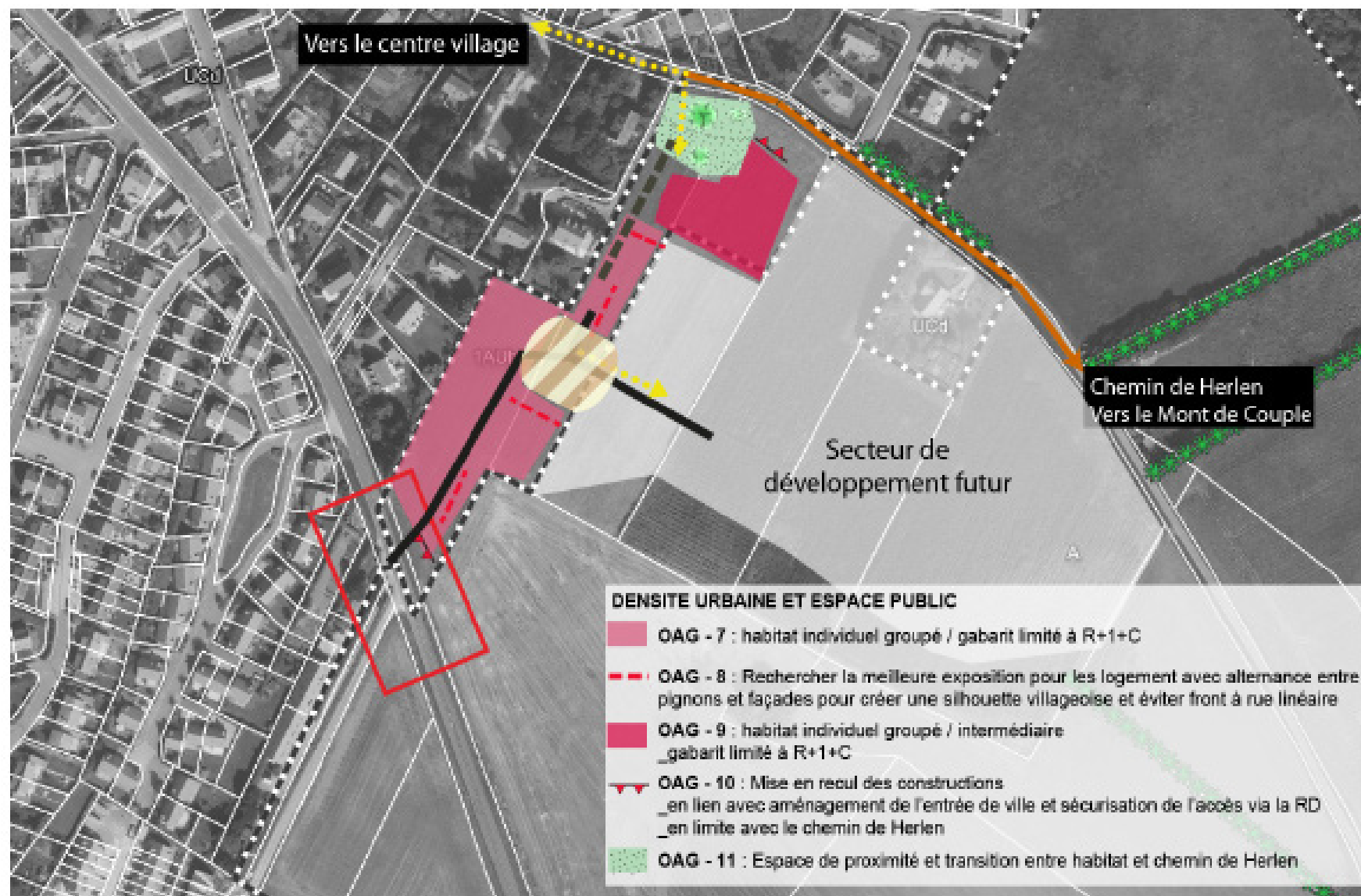
OAG-10

En contact du chemin de Herlen, notamment pour tenir compte de la configuration du lieu (effet de plateau plus haut que le chemin existant), un espace de proximité sera aménagé et paysager pour favoriser la transition avec le programme de logements. Cet espace intègre la liaison douce entre projet et chemin de Herlen et pourra être traité comme un espace public de rencontre (banc, stationnement vélo, boîtes aux lettres, vergers.....). **OAG-11**

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Littoral
Densité SCOT	25 log/ha
Surface zone AUh	1,2
Secteur de mixité sociale	80%

Entrée Est - Les Argilières



PLU Intercommunal - WISSANT - Les Argilières

Orientations d'aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000

0 100 200

Projet : EPV - 40 Rue de la Poste, 92100 Boulogne-sur-Mer
Qualité : 100% - 100% 2020 - 100%
Réalisation : 100% 2020



3.3 - Environnement et paysage

Le projet global doit favoriser l'intégration paysagère des aménagements et s'intégrer à l'environnement du site. Développé en extension du village sur un espace agricole ouvert, le projet d'aménagement visera à recréer une trame végétale dans laquelle les constructions sont implantées.

Cette orientation nécessite la mise en œuvre par l'aménageur d'une définition précise des espaces de plantation et du traitement des espaces publics et privés.

Les plantations (haies/arbres) existantes de l'actuelle limite d'urbanisation seront préservées. L'implantation des nouvelles constructions bénéficie de cette limite parcellaire déjà végétalisée. **OAG-12.**

En accompagnement des constructions et en limites des îlots à bâtir, l'aménageur aura à charge le préverdissement des limites parcellaires. Cette gestion de la limite de projet est renforcée en contour est de la zone AUh avec l'aménagement d'une frange paysagère dont la largeur et la composition peuvent être adaptées en fonction de l'orientation des logements et des vues à valoriser (depuis l'intérieur du nouveau quartier vers l'espace agricole et naturel et depuis la RD238). Cette frange paysagère créée constituera également une bande tampon avec l'espace agricole **OAG-13**

Cette frange paysagère intègre la conception des éventuels jardins liés aux logements et peut être support de gestion des eaux.

Placé en relation directe avec la départementale, l'aménagement paysager est travaillé dans le projet avec l'intention de marquer l'entrée du village et d'assurer une zone tampon entre nouveau quartier et RD 238. **OAG-14.**

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales seront mis en place dans le projet et dimensionnés pour les besoins de l'opération en tenant compte des conditions initiales du site (ruissellement, capacité d'infiltration, capacité des réseaux...). La gestion sera effectuée au maximum, par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique (bassins, noues, fossés végétalisés...)

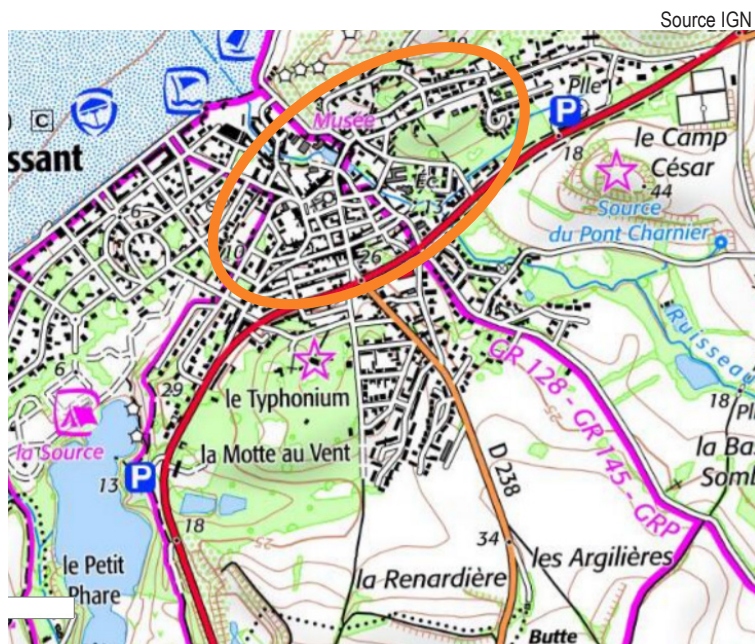
Les aménagements viseront :

- Une gestion alternative au «tout tuyau»
- La récupération des eaux de toiture pour réutilisation au sein des espaces verts du projet
- L'utilisation, notamment pour les espaces de voiries et stationnement, des matériaux drainants afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Au titre de la gestion de l'eau, le fossé identifié en bordure du chemin de Herlen sera préservé. **OAG.15**

1 - LOCALISATION

Le site de projet est situé au cœur de la station. Le périmètre de la zone d'étude englobe le site de la base nautique, celui de la villa Blanche Dune, élément identitaire de Wissant et le site des garages du Moulin. Ce périmètre offre à la station une capacité de renouvellement importante à proximité des équipements et services de la commune. Ce secteur permettra également d'améliorer le lien entre le centre station et la plage en renforçant l'identité de la commune et en maîtrisant l'urbanisation.



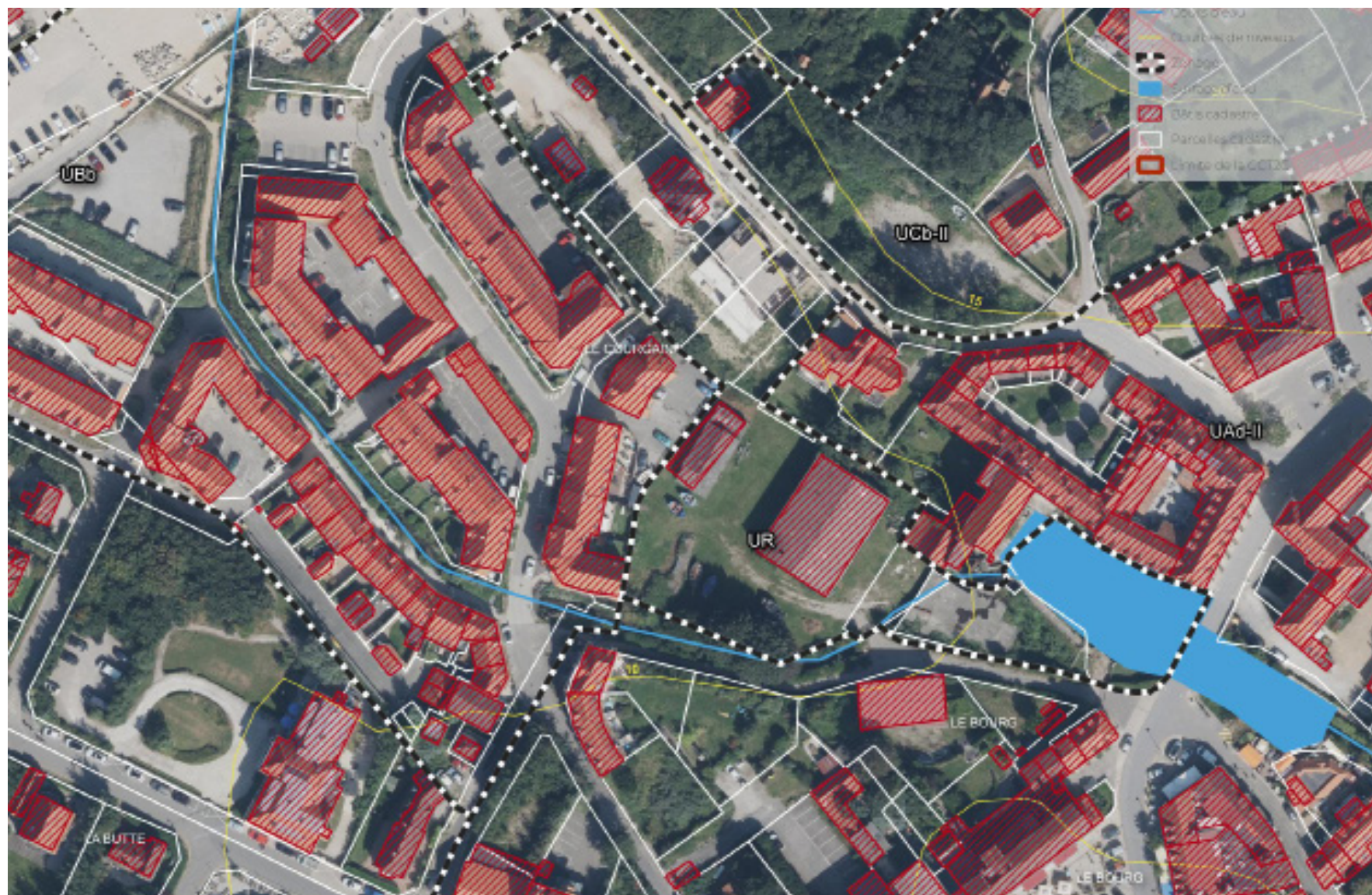
2 - Principes généraux

Considérée comme pôle d'appui dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale de la Terre des deux Caps, c'est une station touristique qui doit se développer.

La configuration de la commune avec la proximité d'espaces de nature remarquables laisse peu d'opportunités de développement. Ainsi la possibilité de requalifier un espace central entre plage et centre village est stratégique pour la commune qui a donc souhaitée «encadrer» les futurs projets par la mise en oeuvre d'orientations d'aménagement.

À ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer une greffe avec l'urbanisation en place et la configuration actuelle du village.
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité de formes, mixité sociale)
- Garantir une intégration optimale des aménagements et des constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT.
- Assurer et faciliter les liens entre plage et centre village notamment pour les modes doux.
- Valoriser le patrimoine et l'identité de la commune.
- Permettre le développement et l'accueil de qualité pour la pratique des sports nautiques



Ministère de l'Économie et des Finances
Côte d'Ivoire

3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

Le site de projet est un espace de transition entre centre village et plage de Wissant. Actuellement, il n'est pas traversé et est organisé en sous-secteur ayant un fonctionnement indépendant. La mise en œuvre du projet de renouvellement doit permettre de retravailler la perméabilité du site et d'assurer une liaison aménagée et qualitative entre centre bourg et plage. **OAG-3**

Le programme s'appuie sur le réseau viaire existant pour la desserte des différents sous-secteurs.

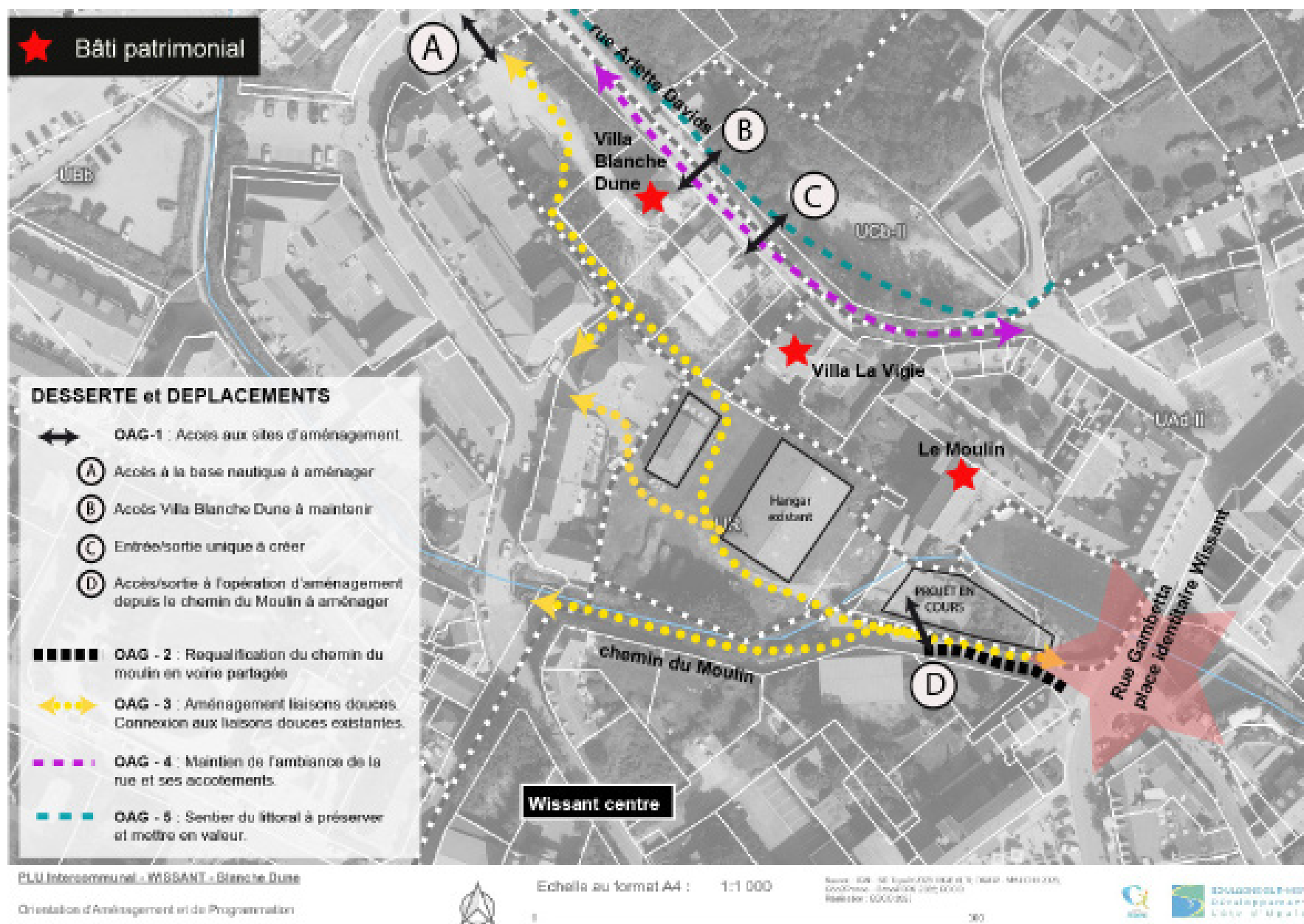
En partie nord du site, la commune souhaite réfléchir à une réorganisation des activités nautiques recentrés au sein d'un nouvel équipement de type base nautique. Cette programmation envisagée est accessible via la rue des Flobarts avec un accès qui sera à aménager. (entrée A) **OAG-1**

La rue Arlette Davids qui permet l'accès à la villa Blanche Dune sera maintenue dans son caractère de voirie secondaire. Pour préserver l'ambiance paysagère et le caractère de la rue, les accès au site de renouvellement urbain sont limités à celui existant pour la villa et à la possibilité de créer un second accès pour permettre une densification de la parcelle. **OAG-1 et OAG-4.**

Depuis le centre village (entrée sud) l'accès au site utilisera le chemin du Moulin existant et à requalifier notamment en tenant compte des modes doux à développer. Cette voirie se termine en impasse pour les véhicules avec un passage piétonnier qui sera préservé. **OAG2**

La requalification du site et de ses accès permet la prise en compte du sentier du littoral à préserver et mettre en valeur. **OAG5**

Blanche Dune



3.2 - Densité urbaine et espace public

Le projet permet le renouvellement du tissu urbain existant et sa densification. Tout projet tiendra compte du patrimoine identitaire de la commune à maintenir et préserver avec notamment la requalification de la villa Blanche Dune. **OAG-6**

L'urbanisation sera maîtrisée et tient compte de l'environnement bâti existant pour s'organiser en 3 zones **OAG-7 :**

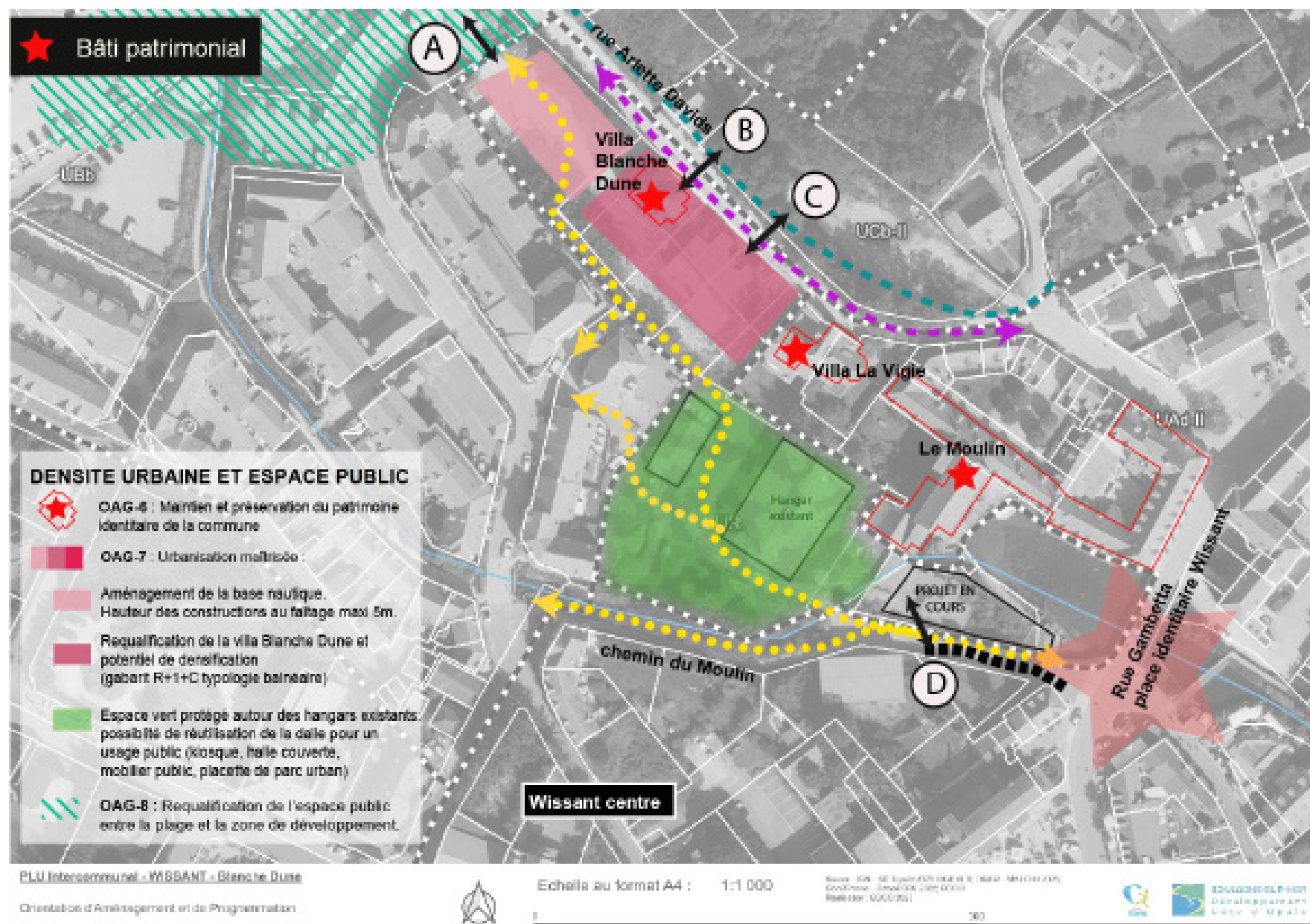
- au sud : projet d'aménagement et requalification du site de la base nautique. La hauteur des constructions sera limitée à 5m au faîtage.
- en partie centrale : en lien avec la-requalification de la villa Blanche Dune. Le gabarit des constructions se référera au gabarit de la villa « la Vigie ». La hauteur ne dépasse pas ceux de la villa La Vigie (R+1+C). L'architecture sera d'inspiration balnéaire pour renforcer l'image identitaire de la commune.
- Autour des hangars existants, un espace vert protégé permettra de maintenir un espace limité en constructibilité. L'objectif est de ne pas développer de surface imperméabilisée supplémentaire. Seule une utilisation de la dalle existante des bâtiments est admise pour une utilisation publique : placette de parc urbain, pose de mobilier, halle couverte, kiosque...

Le souhait de travailler sur la perméabilité entre village et plage passera par la Requalification de l'espace public entre la plage et la zone de développement. **OAG-8**

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Littoral
Densité SCOT	25 log/ha
Surface zone UR	0,7 ha
Secteur de mixité sociale	

Blanche Dune



3.3 - Environnement et paysage

Le projet d'aménagement, pour favoriser son insertion dans le tissu urbain et participer à une transition progressive entre espace bâti et espaces naturels au nord et à l'est du site, devra s'appuyer sur un traitement paysager de qualité. Les espaces libres de constructions seront au maximum plantés et traités avec des matériaux non perméables **OAG-10**

Il s'agira également de maintenir les haies et talus en place notamment le long de la rue Arlette Davids. **OAG-9**

Les franges entre les futurs programmes et le tissu urbain existant ainsi que la limite entre espaces publics et privés seront traitées de manière qualitative notamment via la plantation de haies et arbustes d'essence locale. **OAG-12**

Pour tenir compte de la présence du cours d'eau le long du chemin du moulin et afin d'aménagement une liaison piétonne de qualité, un espace tampon végétalisé sera maintenu avant implantation des constructions le long du dit chemin. **OAG-11**



1.3 - SECTEURS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENTS

AUDINGHEN

- Pôle d'accueil touristique d'Haringzelles 184

AUDRESSELLES

- Entrée Nord 192

FERQUES

- Entrée «Carrières du Boulonnais» 200
- Site Ecofactory 208

LEUBRINGHEN

- Extension du camping 216

LEULINGHEN-BERNES / MARQUISE

- Parc d'activités économiques 224

MARQUISE

- 5ème voie 232
- Pôle médico-éducatif 240

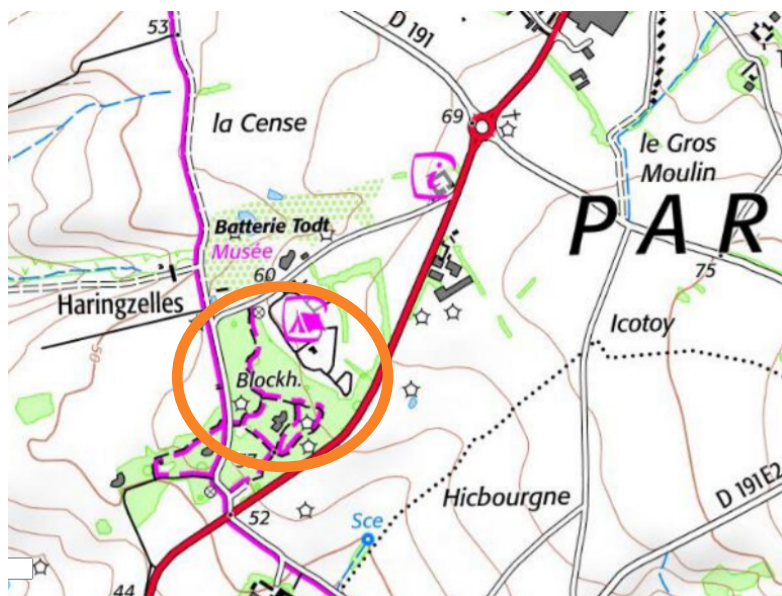
WACQUINGHEN

- Extension du camping 248

1 - LOCALISATION

Le hameau d'Haringzelles accueille, non loin du Cap Gris-Nez, un ensemble d'activités touristiques : musée du mur de l'Atlantique (20.000 visiteurs/an), un lieu mémorial et patrimonial avec les 4 casemates de la batterie Todt, un camping municipal (155 emplacements), et la Maison du Site des Deux-Caps.

En lien avec la stratégie d'accueil du Grand Site de France, le hameau a fait l'objet de nombreux aménagements pour assurer les fonctions d'accueil et accès au littoral. L'OAP établit une synthèse des aménagements programmés.



2 - Principes généraux

Identifié dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale de la Terre des 2 Caps, le projet de pôle touristique d'Haringzelles et ceux du camping municipal et de la Maison du Site des Deux-Caps concrétisent la volonté de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps « d'organiser l'accueil touristique plutôt que de le subir ».

Cette approche est en cohérence avec la Charte du PNR Caps et Marais d'Opale et surtout le Schéma d'Accueil stratégique défini dans le cadre de la gestion du label Grand Site de France, attribué au Conseil général du Pas-de-Calais pour le périmètre des 8 communes du Site des Deux-Caps.

À ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer un stationnement optimum et mixte (véhicules légers, bus, minibus, campings-cars..),
- Assurer la sécurité des touristes et des automobilistes sur le périmètre de l'OAP,
- Garantir une intégration des aménagements et des constructions dans le site, en respectant les objectifs environnementaux du SCOT, du futur PLU communautaire et de la charte du PNR CMO,
- Proposer une offre de liaisons douces et d'activités de pleine nature au départ de la Maison du Site des Deux-Caps vers le Cap Gris-Nez, vers les Crans, vers Audinghen et vers les communes voisines,
- Identifier les espaces propices aux activités de loisirs au naturel en particulier dans le bois d'Haringzelles.
- En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, assurer une évolution équilibrée des différents types hébergements du camping municipal en offrant des aires de stationnement et de services, en particulier pour les campings-cars, permettant d'organiser le stationnement et de facto supprimer les stationnements anarchiques.

Il conviendra d'avoir une approche réfléchie et raisonnée sur l'ensemble du hameau d'Haringzelles permettant d'intégrer les équipements et les aménagements envisagés au paysage dans le respect du cadre réglementaire, notamment le critère de réversibilité, tout en répondant à la problématique de gestion des flux pour éviter une situation anarchique de stationnement et d'un accès du public susceptible de dégrader le site d'Haringzelles.

AUDINGHEN - Haringzelles



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

La réflexion porte ici sur les évolutions du plan de circulation et de stationnement sur l'ensemble du hameau d'Haringzelles, intégrant la desserte des équipements présents (Maison du Site des DeuxCaps, Camping, aire de camping-cars, musée, commerce, bois d'Haringzelles et accès vers le Cran Poulet). Autour de la maison du grand site, des aménagements d'accueil vers l'espace littoral sont réalisés et mutualisés via un stationnement paysager et intégré.

Les flux routiers proviennent de la RD 940 et principalement de la RD 191 qui est connectée à l'A 16 (sortie Marquise) **OAG-1** ; le bouclage du site est organisé par la voirie communale existante **OAG-2**. Des circulations douces (piétons et cyclos) pourront compléter le dispositif.

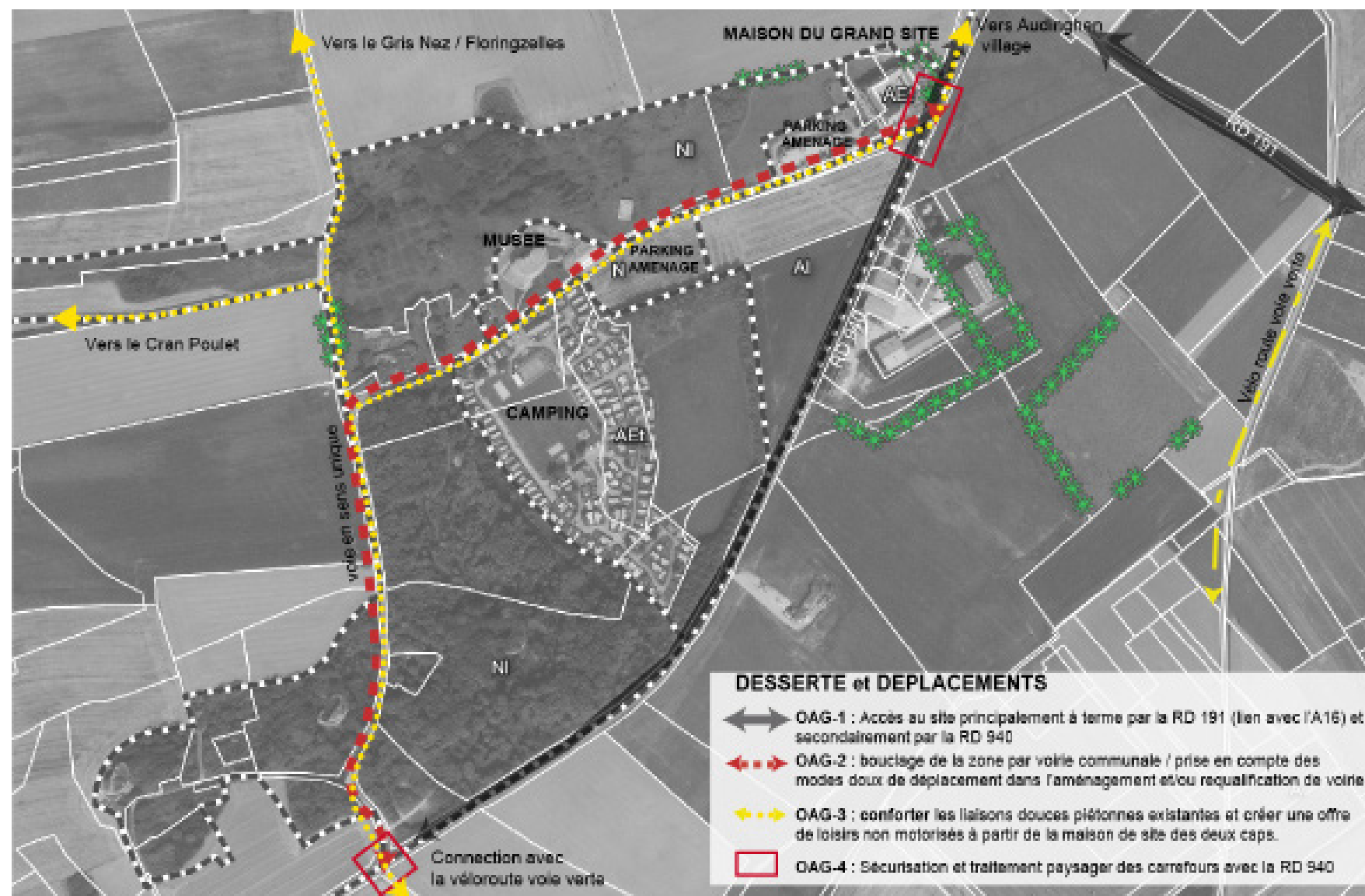
Les aménagements au profit des circulations douces n'entraveront pas la circulation des cultivateurs.

Cette voirie sera également utilisée pour raccorder la vélo route voie verte du littoral (itinéraire européen Roscoff – Kiev E4) à la Maison du Site des Deux-Caps.

Une offre de loisirs non motorisés compléteront cette offre à partir de la Maison de site des DeuxCaps (3 boucles de marche nordique de 4, 6 et 9km, le raccordement au GR 120 du Littoral par le Cran Poulet, la liaison douce vers le centre du village d'Audinghen, celle vers Floringzelle,...). **OAG-3**.

Les 2 jonctions sur la RD 940 feront l'objet d'une attention particulière afin d'assurer à la fois la sécurité des usagers automobiles, motards et ceux qui rejoindront ce secteur à pieds ou à vélo (raccordement de la vélo-route et autres itinéraires non motorisés). Un traitement paysager permettra de signaler ces intersections **OAG-4**.

Pôle d'accueil touristique d'Haringzelles



PLU Intercommunal - AUDINGHEN - Haringzelles

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:500

0 100 200

Source : IGN - BD 100/200 - RUE ALDOUSSE - MAIRIE 2021
Elab/Phase : O. H. 2021 (2021, 2022)
Échelle : 1000/2000



3.2 - Densité urbaine et espace public

Une réflexion globale sera portée sur la mutualisation des espaces de stationnement qui s'organisera par des parkings aménagés et paysagers **OAG-5** :

- Aire de stationnement principal, ciblée en priorité pour les VL, à proximité de la Maison du Site des Deux-Caps.
- Aire de stationnement dédiée aux bus, aux véhicules hors normes VL et à quelques véhicules VL.
- L'aire d'accueil envisagée sur l'emplacement réservé de la commune prendra en compte les contraintes liées au stationnement des bus et à l'emprise nécessaire à leur demi-tour tout en respectant un maintien d'une visibilité sur le paysage du plateau agricole du grisnez et sur le musée. **OAG-5 bis**

Une approche globale sera menée autour des stationnements existants desservant le musée et le camping. L'objectif est de maintenir les places indispensables aux personnes à mobilité réduite et à supprimer celles qui n'auraient plus d'utilité à l'échelle de la réorganisation du stationnement sur le site d'Haringzelles **OAG-6** :

- La réorganisation du stationnement autour de 2 aires d'accueil mutualisés permet de traiter le stationnement anarchique du site. Ainsi l'aire de stationnement à l'entrée du chemin d'accès au cran poulet sera supprimée.
- De même le stationnement dit du bois d'Haringzelle est supprimé et l'espace renaturé.

Ce projet intègre également la création d'une aire d'accueil « Camping- cars » ayant vocation à résorber les stationnements anarchiques en espaces naturels sur l'ensemble du Grand Site.

Le réaménagement d'une partie du camping inclura au sein de son emprise foncière, l'extension du nombre d'emplacements tel qu'il est défini dans l'autorisation préfectorale (155 places) y compris pour répondre à une offre de passage ainsi qu'aux services dédiés à l'accueil des campings cars et aux évolutions nouvelles de pratiques du camping.

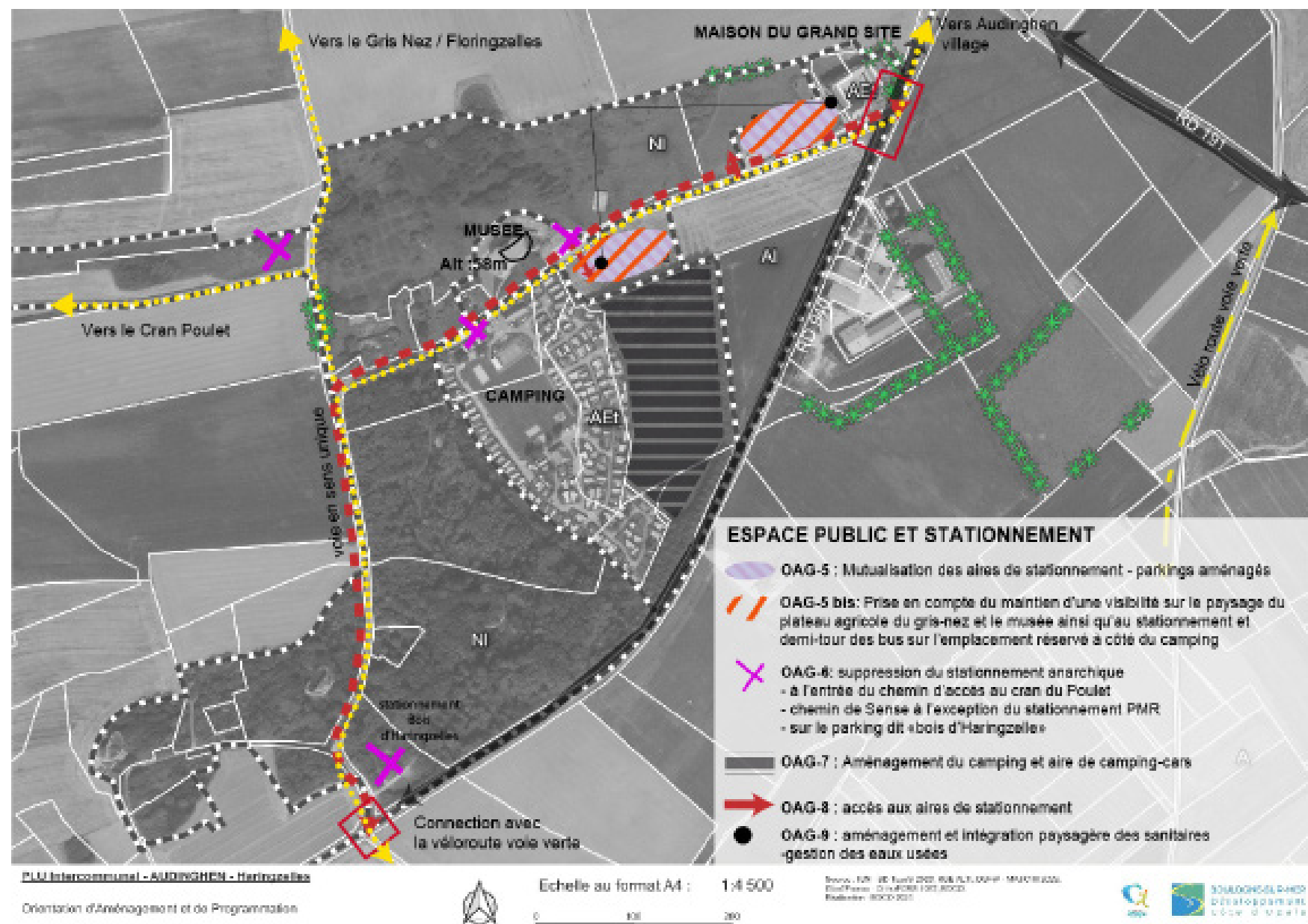
OAG-7.

Les accès aux aires de stationnement créés seront aménagés paysagèrement à partir de la route communale. **OAG-8**

Des sanitaires seront intégrés à l'aire principale située à proximité de la Maison de Site des Deux-Caps et sur celle de l'aire de stationnement située à proximité du camping **OAG-9**. Ils seront conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une intégration paysagère.

L'ensemble du site autour de la maison du Site des Deux Caps et du bois d'Haringzelles est répertorié en site inscrit et en partie en espace remarquable, de ce fait la nature des revêtements, l'intégration paysagère et la conformité au volet réglementaire feront l'objet d'une attention particulière.

Pôle d'accueil touristique d'Haringzelles



PLUi approuvé : 4 décembre 2019
PLUi révisé approuvé : 11 juin 2025
Modification simplifiée n°1 - APPROBATION LE 11 MARS 2026

Orientations d'Aménagement et Programmation

3.3 - Environnement et paysage

Le périmètre de l'OAP d'Haringzelles se compose de 3 entités paysagères à maintenir, à valoriser et à renforcer : l'espace naturel boisé, l'espace naturel humide et le bocage et les espaces agricoles **OAG-10**.

Les haies existantes autour des différentes parcelles sont à maintenir, voire à densifier et à diversifier **OAG-11**.

L'intégration paysagère des parkings sera optimisée par la plantation des haies basses (les plantations envisagées devront être issues d'essences locales). **OAG-12**.

Les ouvertures visuelles et paysagères vers le site d'Haringzelles depuis la RD940 feront l'objet d'une attention particulière. **OAG-13**.

La gestion des eaux pluviales et de leurs ruissellements sera prise en compte et gérée dans l'espace naturel humide entre le musée et la maison du Site des Deux-Caps et sur le reste du site. **OAG-13**

Concernant la gestion des eaux usées, il apparaît nécessaire, au regard de la fréquentation importante attendue, de raccorder au réseau d'eaux usées collectif l'ensemble des bâtiments de l'ancienne ferme d'Haringzelles et des blocs sanitaires.

Dans le cadre du schéma d'accueil sur le secteur, l'accès au littoral (vers le Cran Poulet) est aménagé pour les modes doux. Ce projet sera accompagné d'une restauration écologique et paysagère afin de renforcer le corridor écologique repéré dans le schéma Trame Verte et Bleue du Pays Boulonnais **OAG-14**.

Les revêtements de sol respecteront les dispositions réglementaires précitées et seront traitées en harmonie avec l'ambiance paysagère dans laquelle les aménagements devront s'intégrer. La signalétique du site fera l'objet d'une réflexion particulière visant à mutualiser les informations, la rendre discrète dans le paysage (mais visible du visiteur) et efficace de façon à expliciter les circulations et les activités de loisirs présentes sur le site.

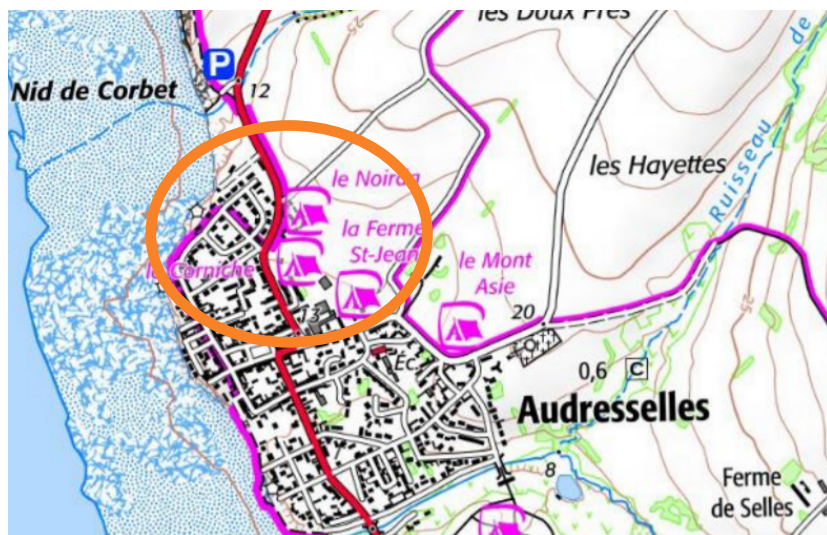
Enfin, la collecte des déchets sera assurée par un ou des dispositifs enterrés ou semienterrés localisés judicieusement au cœur du site touristique d'Haringzelles.

1 - LOCALISATION

Village de pêcheur, voisin d'Ambleteuse, Audresselles est situé au sud du site du Gris Nez. Son attractivité touristique est aussi bien liée à son caractère de petit village de pêcheur préservé qu'à la proximité des espaces naturels et sauvages. Audresselles est le point de départ de nombreux chemins de randonnées qui sillonnent l'arrière pays vallonné mais également le GR 120 qui longe la côte en surplombant la mer du haut de la falaise qui vous mènera vers le Cap Gris-Nez.

Au nord du village, la «Plage du Noirda» s'étend vers le Cap Gris-Nez et est un de ces points de départ. Pour y accéder, à la sortie d'Audresselles un petit parking donnant accès à la plage est aménagé.

La fréquentation très importante de ce site et les problématiques de sécurité le long de la RD940 obligent à repenser l'organisation de l'accueil. Une partie du site du camping municipal n'est plus utilisé à ce jour et offre une solution satisfaisante de repli. La position intermédiaire entre le Noirda et le centre bourg permettront de concilier accueil du site naturel et accès au centre villageois.



Source IGN - Echelle 10000ème

2 - Principes généraux

Audresselles est une commune littorale incluse dans le grand site de France des 2 Caps. Le renouvellement du LABEL Grand site en 2018 réaffirme l'ambition de structurer et encadrer les conditions d'accueil au sein des communes. Cette gestion doit permettre au territoire de gérer au mieux les flux touristiques liés à l'attractivité du littoral et de valoriser l'impact économique de l'activité touristique.

Ce projet répond à la fois aux objectifs du PADD « 2.1.6 : Améliorer les conditions d'accueil des visiteurs sur les sites remarquables du territoire et en particulier sur le Grand Site de France des 2 Caps » et à ceux du label Grand site. Il respecte les principes suivants :

- Assurer la sécurité des usagers au sein des sites à valoriser
- Garantir une intégration qualitative des constructions et équipements dans le site
- Proposer une offre de déplacement alternative à la voiture et créer des liens entre les sites touristiques.

Entrée Nord



PLU Intercommunal - AUDRESSELLES - Entrée Nord

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Source : IGN - BD Topo 2013, RGE ALB (COP - MAR) R 2013
Geo2services - OpenStreetMap 2022, BD Carthage
Realisation : BD Carthage



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

Le site d'accueil bénéficie de l'accès via la RD940. Pour assurer l'accès au parking **OAG-1**. Un seul accès (entrée/sortie) est préconisé.

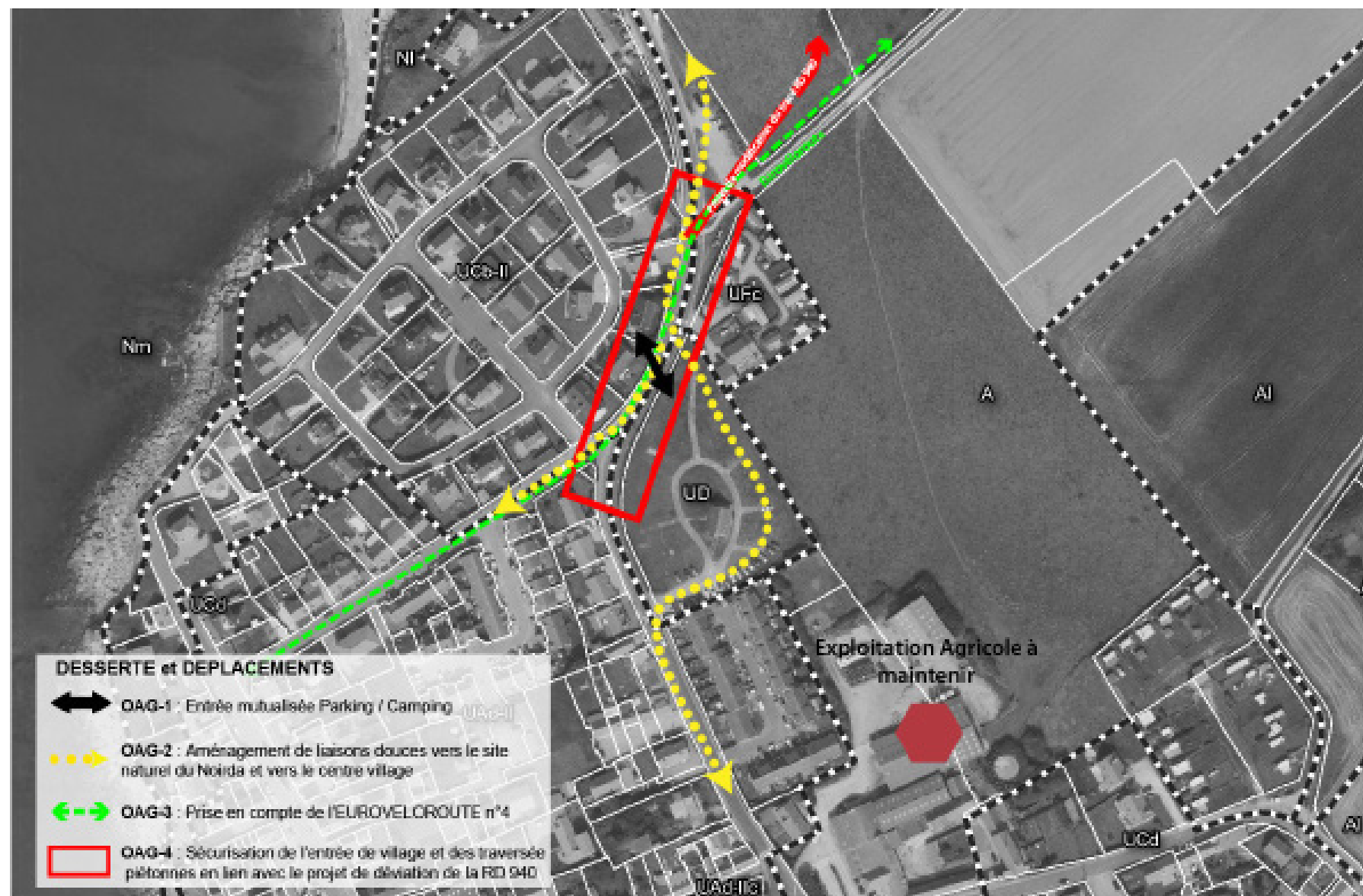
La réalisation de ce nouveau parking en entrée nord d'Audresselles est également à associer au projet de déviation de la RD940. La déviation de la RD et l'aménagement d'un nouveau parking vont modifier l'entrée nord du village et permettre de retravailler sur la sécurité et la qualité de traversée de l'entrée du village et de sa traversée. **OAG-4.**

Le parking est envisagé comme solution de stationnement vers le Noirda et vers le centre bourg. Son aménagement s'accompagne de la mise en sécurité des liaisons douces vers ces 2 secteurs. **OAG-2.**

L'aménagement et la mise en sécurité seront adaptés pour tenir compte du projet en concertation avec le gestionnaire de voirie et la commune.

L'EUROVELOROUTE n°4 traverse le village, son intégration dans le projet sera prévue. **OAG-3.**

Entrée Nord



DESSERTE et DEPLACEMENTS

- OAG-1 : Entrée mutualisée Parking / Camping
- OAG-2 : Aménagement de liaisons douces vers le site naturel du Noirda et vers le centre village
- OAG-3 : Prise en compte de l'EUROVELOROUTE n°4
- OAG-4 : Sécurisation de l'entrée de village et des traversées piétonnes en lien avec le projet de déviation de la RD 940

PLU Intercommunal - AUDRESSELLES - Entrée Nord

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1-2 000



Source : IGN, BD Topo (2018), IGN, BD Carthage (2018), MAIRIE DE 2019
Coordonnées : Géoportail (2022), IGN
Réalisation : BOA40 2024



3.2 - Densité urbaine et espace public

La mise en œuvre du projet de parking doit s'intégrer de manière qualitative au sein du village.

Le parking vise à remplacer celui actuellement existant en limite nord du village. Cet espace sera mutualisé pour offrir une solution de substitution au stationnement du centre village (Place du Détroit). **OAG-5.**

Des équipements d'accueil et de confort pourront être envisagés dans la définition du projet pour répondre aux ambitions d'accueil du grand site (bornes de recharge électrique, sanitaires, ...)

Principe de programmation logements

Entité paysagère	Littoral
Densité SCOT	non concernée
Surface zone Ud	0,58 ha
Secteur de mixité sociale	non

3.3 - Environnement et paysage

Le transfert du parking permettra de renaturer (agricole, pâturage) tout ou partie de l'espace de stationnement existant en tenant compte du projet de déviation de la RD940. **OAG-6.**

L'aménagement du nouvel site de stationnement se doit de s'intégrer de façon qualitative au sein de l'entrée de ville en tenant compte des activités existantes :

- Le camping maintenu au nord
- Le lotissement existant au sud
- L'exploitation agricole en limite est.

Un traitement paysager en limite avec ses activités sera prévu. **OAG-7 et OAG-8.**

Des matériaux drainants seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols. Le traitement des eaux pluviales sera prévu au sein du projet.

Entrée Nord



PLU Intercommunal - AUDRESSELLES - Entrée Nord

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000

0 50 100 m

Source : IGN, IGN 1000, IGN 2000, IGN 2010, IGN 2015, IGN 2020
 Ordinateur : Ordinateur 1000, 2000, 2010, 2015, 2020
 Réalisation : BOULOGNE SUR MER



BOULOGNE-SUR-MER
 Développement
 Côte d'Opale

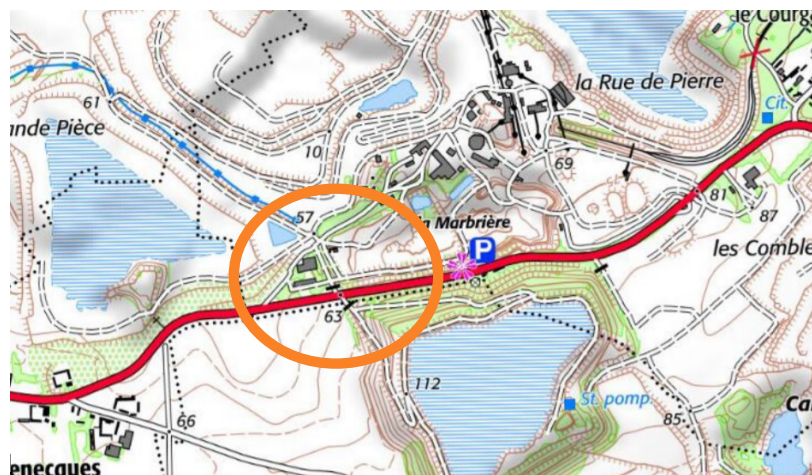
1 - LOCALISATION

Au sein de l'entité paysagère Arc urbain et du Bassin carrier, dans un paysage de contraste entre les étendues agricoles et l'exploitation des carrières, le projet concerne l'entrée du site (bureaux, accueil et livraisons) des Carrières du Boulonnais sur la commune de Ferques.

Accessible par la RD231, l'accueil actuel a fait l'objet d'un aménagement paysager qui met à distance les bâtiments de la route. Les bureaux sont bordés au Nord-Ouest par le dépôt du Repos du Lièvre.

Au Sud de la route, un vaste espace agricole s'étend actuellement mais fera l'objet de l'extension du dépôt du clocher prolongeant ainsi le couloir de circulation formé par les dépôts et les plantations.

À l'Est du site se situe l'ancienne carrière de marbre dite « Carrière Napoléon » pour laquelle un belvédère a été aménagé au bord de la RD 231.



Source IGN

2 - Principes généraux

La zone UEd concernée par les orientations d'aménagement suivantes est soumise à l'application des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. L'étude* réalisée dans le cadre du Diagnostic du PLUi de La Terre des 2 Caps a permis de définir les enjeux d'aménagement du site au regard des 5 critères indiqués par cet article. Parmi ces critères, sécurité et paysages sont ceux qui sont apparus les plus sensibles. Consécutivement, des mesures à prendre en compte ont été définies, mesures qui constituent les principes généraux d'aménagement du site.

La largeur de la bande inconstructible après étude est de 20m par rapport à l'axe de la route D231.

SECURITE

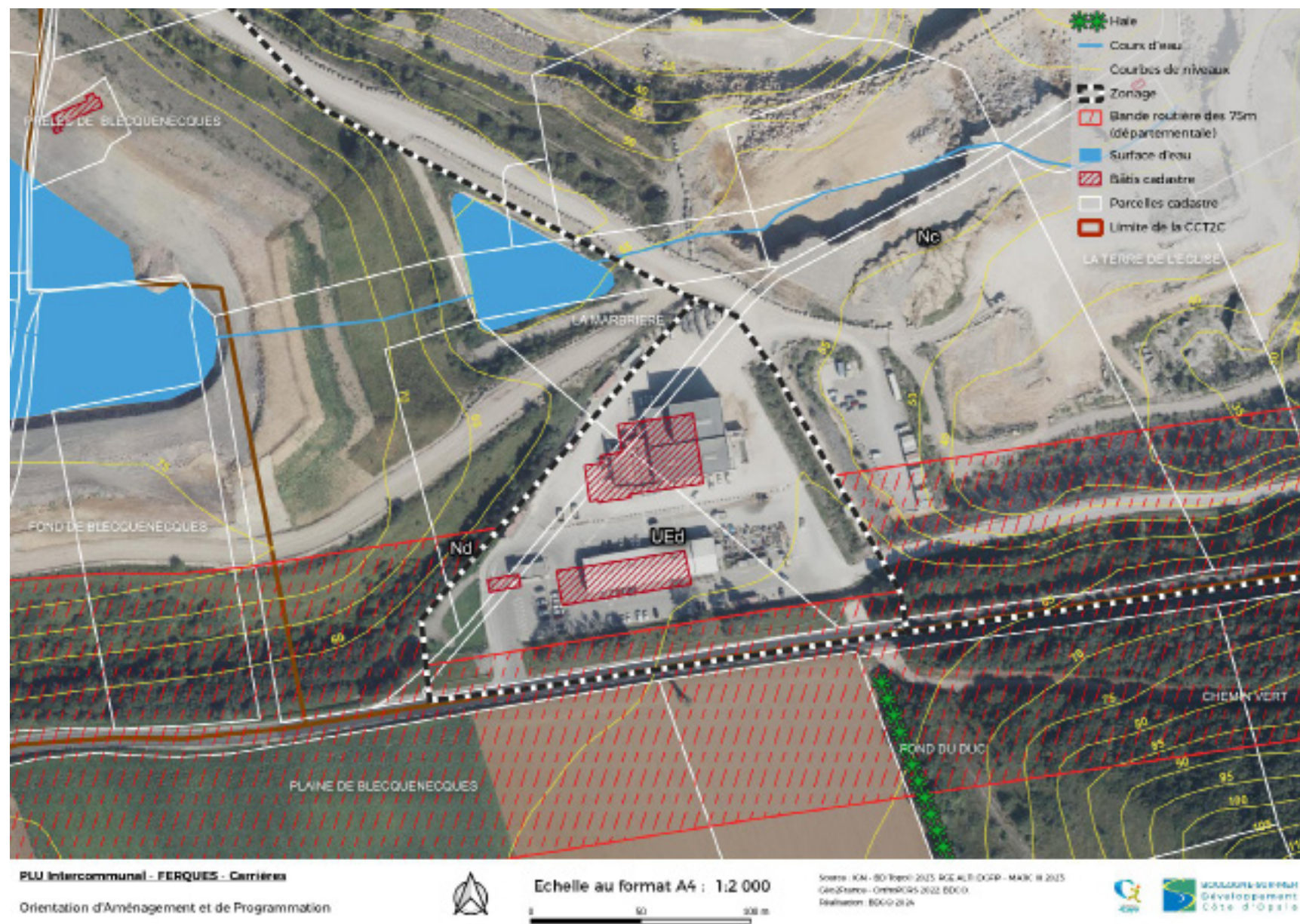
La redéfinition de l'entrée véhicules du site devra permettre de sécuriser la traversée de la route D231.

PAYSAGES

L'impact des bâtiments existants et futurs dans le paysage doit être réduit par le renforcement des plantations en bord de site côté route D231, tout en conservant une certaine visibilité des activités (enseignement).

**Etude des modalités d'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme sur le territoire de Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps – Voir Annexe du Diagnostic du PLUi.*

Entrée «Carrières du Boulonnais»



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

Un nouvel accès principal sera géré par un carrefour sécurisé sur la RD 231 **OAG-1**.

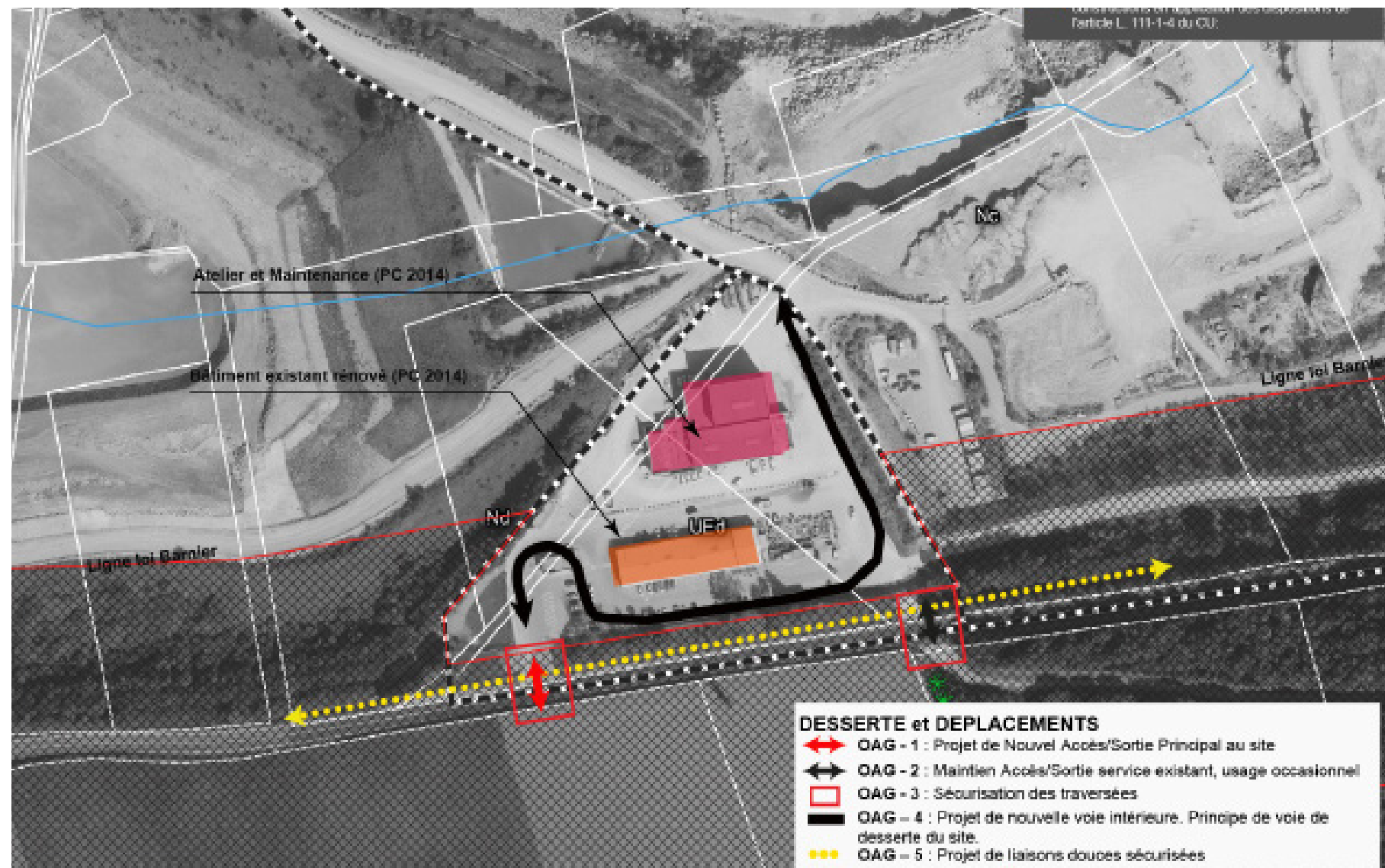
La sortie actuelle existante sur la RD231 est maintenue en accès/sortie de service **OAG-2**.

Les 2 traversées seront sécurisées **OAG-3**.

La nouvelle voie permet de desservir la zone, les bâtiments et les parkings **OAG-4**.

Le long de la RD231 un aménagement de mode doux sécurisé sera mis en place **OAG-5**.

Entrée «Carrières du Boulonnais»



PLU Intercommunal - FERQUES - Carrières

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000

0 50 100 m

Source : IGN - Révisé 2019, 2020 et 2021 - Mairie de Ferques
Géobase - Données 2019, 2020, 2021
Région Haut de France



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

3.2 - Densité urbaine et espace public

Le Permis de Construire en cours (PC2014) permet la réalisation d'un nouveau bâtiment (hauteur 12m) se situant au-delà de la bande de 75m de l'axe de la RD231. Le bâtiment existant se trouvant dans la bande des 75m est en cours de rénovation pour les besoins d'exploitation du site(PC2014).

Dans l'espace d'implantation potentielle des futures constructions se situant au-delà de la bande de 20m, une hauteur maximum de 12 m est préconisée pour l'impact visuel, voir règlement **OAG-6**.

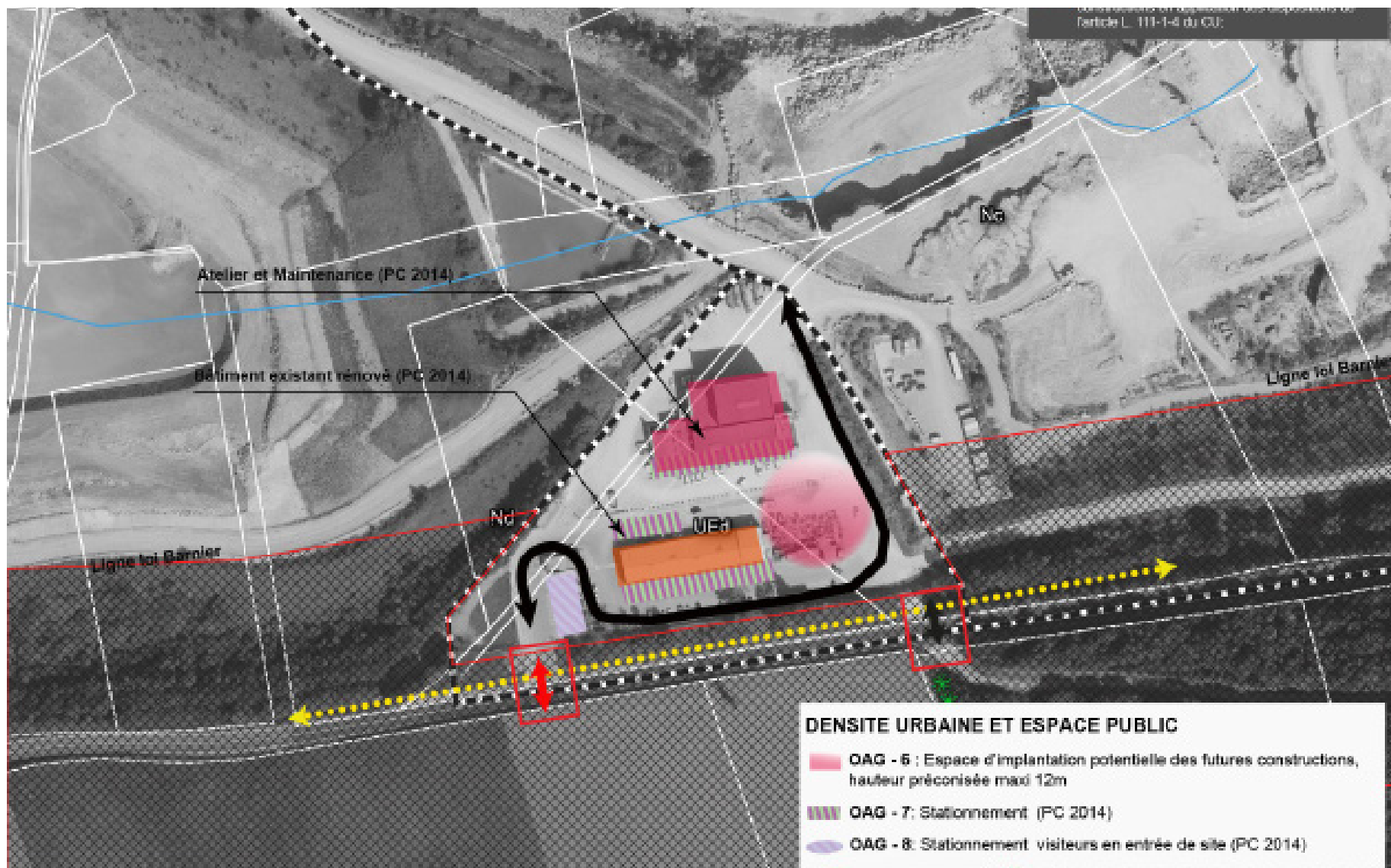
Le stationnement visiteurs BUS(PC2014) se fera en entrée de site **OAG-8**. Les parkings véhicules légers et camions (PC2014) seront aménagés à l'intérieur de la zone **OAG-7**.

Entrée «Carrières du Boulonnais»

2

O.A.P. AMENAGEMENTS

FERQUES - Carrières du Boulonnais



PLU Intercommunal - FERQUES - Carrières

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Document : OAP - 08 Septembre 2025, PCO A418, PCOIF - 18/03/2025
Géolocalisation : OAP/0008 2025: 8000
Réalisation : 08/09/2025



BOULOGNE-SUR-MER
Métropole
Carrières du Boulonnais

3.3 - Environnement et paysage

Les plantations existantes sur le site le long de la RD231 servent d'espace de transition entre la RD231 et les bâtiments existants et à créer sur la zone. Cette ceinture végétale sera maintenue et renforcée pour diminuer l'impact sur le plan visuel et les nuisances sur la RD **OAG-9**.

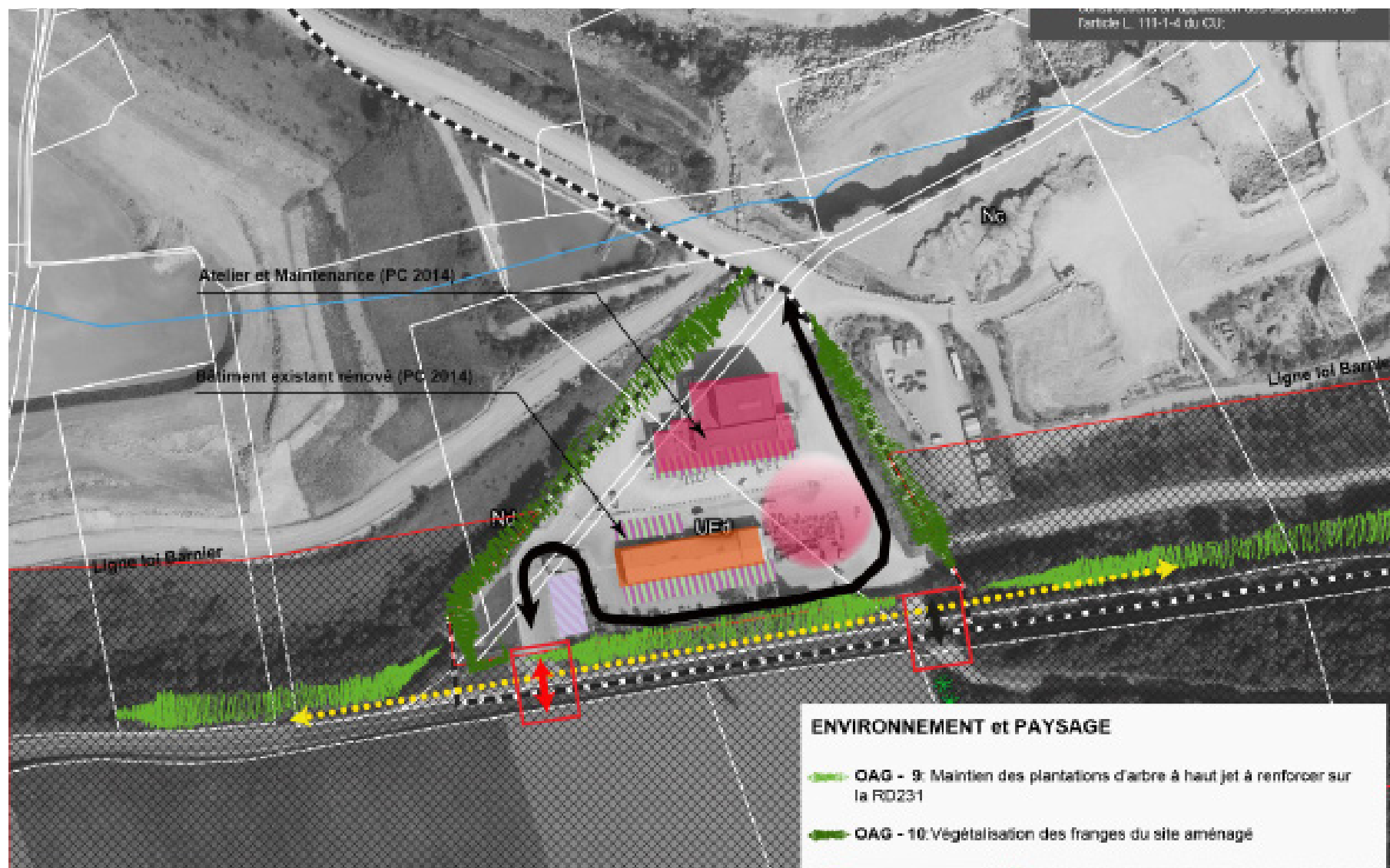
Un aménagement végétalisé des franges du site **OAG-10** viendra en renforcement pour diminuer l'impact visuel sur la RD231.

Entrée «Carrières du Boulonnais»

2

O.A.P. AMENAGEMENTS

FERQUES - Carrières du Boulonnais



PLU Intercommunal - FERQUES - Carrières

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000



Source : IGN - BD Topo 2015, BD Carthage 2015, BD Carthage 2015
GeoPortail - IGN 2015
Mairie de Ferques - 2015



BOULOGNE-SUR-MER
Métropole
Développement
Côte d'Opale

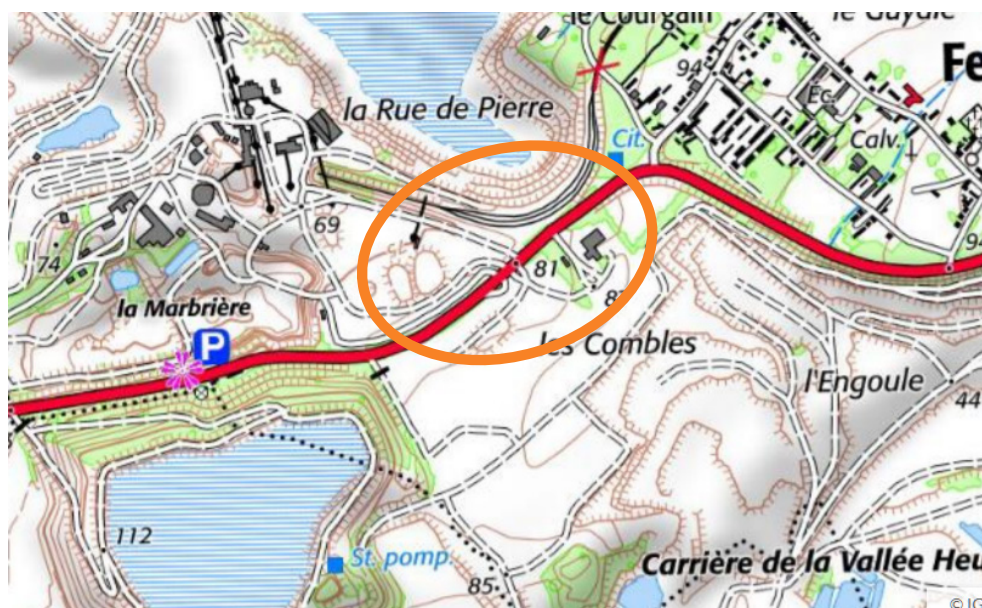
1 - LOCALISATION

Au sein de l'entité paysagère Arc urbain et Bassin carrier, dans un paysage de contrastes entre les étendues agricoles et exploitation de carrières, le projet se situe le long de la RD231 sur la commune de Ferques.

Au sein d'une enclave agricole dénommée « les Combles », entre la carrière de l'entreprise Carrières du Boulonnais et celle de l'entreprise Carrières de la Vallée Heureuse, le site est en partie boisé mais reste globalement visible depuis la route. Des bâtiments de stockage existants sont implantés à 50m de la RD231.

Au Nord-Est de ce site, derrière une épaisse bande boisée se trouve le village de Ferques.

Source IGN



2 - Principes généraux

La zone UEd concernée par les orientations d'aménagement suivantes est soumise à l'application des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. L'étude* réalisée dans le cadre du Diagnostic du PLUi de La Terre des 2 Caps a permis de définir les enjeux d'aménagement du site au regard des 5 critères indiqués par cet article. Parmi ces critères, sécurité et paysages sont ceux qui sont apparus les plus sensibles. Consécutivement, des mesures à prendre en compte ont été définies, mesures qui constituent les principes généraux d'aménagement du site.

La largeur de la bande inconstructible après étude est de 20m par rapport à l'axe de la route D231.

SECURITE

Le réaménagement progressif des espaces de stockage permettant à terme de supprimer le trafic camion traversant la route D231, s'accompagnera d'une démarche de requalification de la route de manière à sécuriser et flux d'entrée-sortie des trois sites d'activités.

PAYSAGES

Les constructions futures (bâtiments et ouvrages) devront être accompagnées d'un renforcement proportionnel des aménagements paysager le long de la route D231.

**Etude des modalités d'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme sur le territoire de Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps – Voir Annexe du Diagnostic du PLUi.*

3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

Les 2 accès/sortie actuels au site seront maintenus et seront intégrés à terme, dans la requalification de la traversée routière qui sécurisera les intersections sur la RD 231

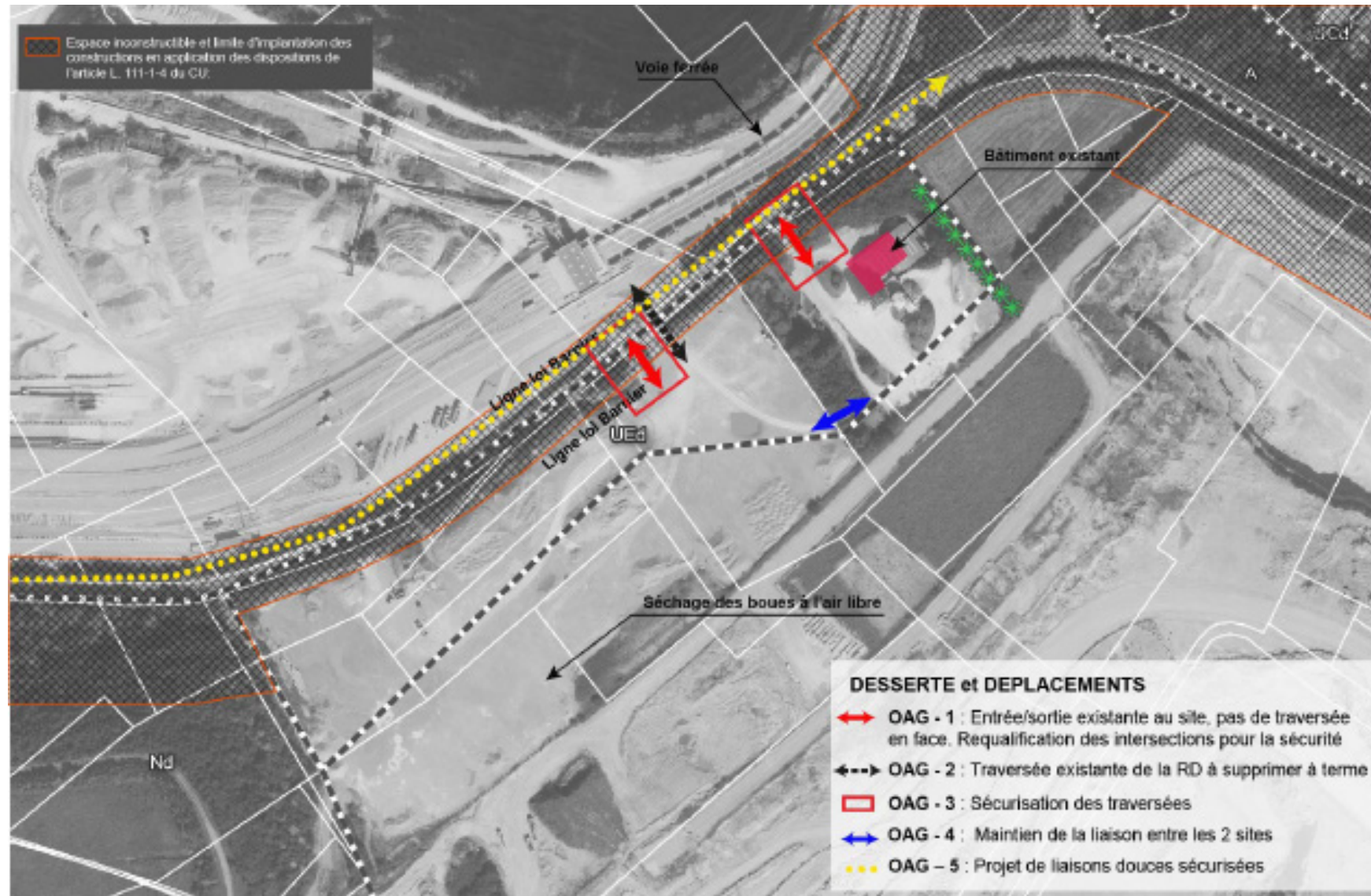
OAG-3 + OAG-1

La traversée actuelle sera supprimée à terme **OAG-2**.

La liaison entre les 2 sites sera maintenue **OAG-4**.

Le long de la RD231 un aménagement de mode doux sécurisé sera mis en place **OAG-5**.

Site Ecofactory



PLU Intercommunal - FERQUES - EcoFactory
Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:3 000
0 50 100 m

Source : IGN - BD Topo 2023 - IGN ALB - DGPR - MARC B 2023
Coordonnées : Géoportail 2023 R 0000
Évaluation : MCO 2025



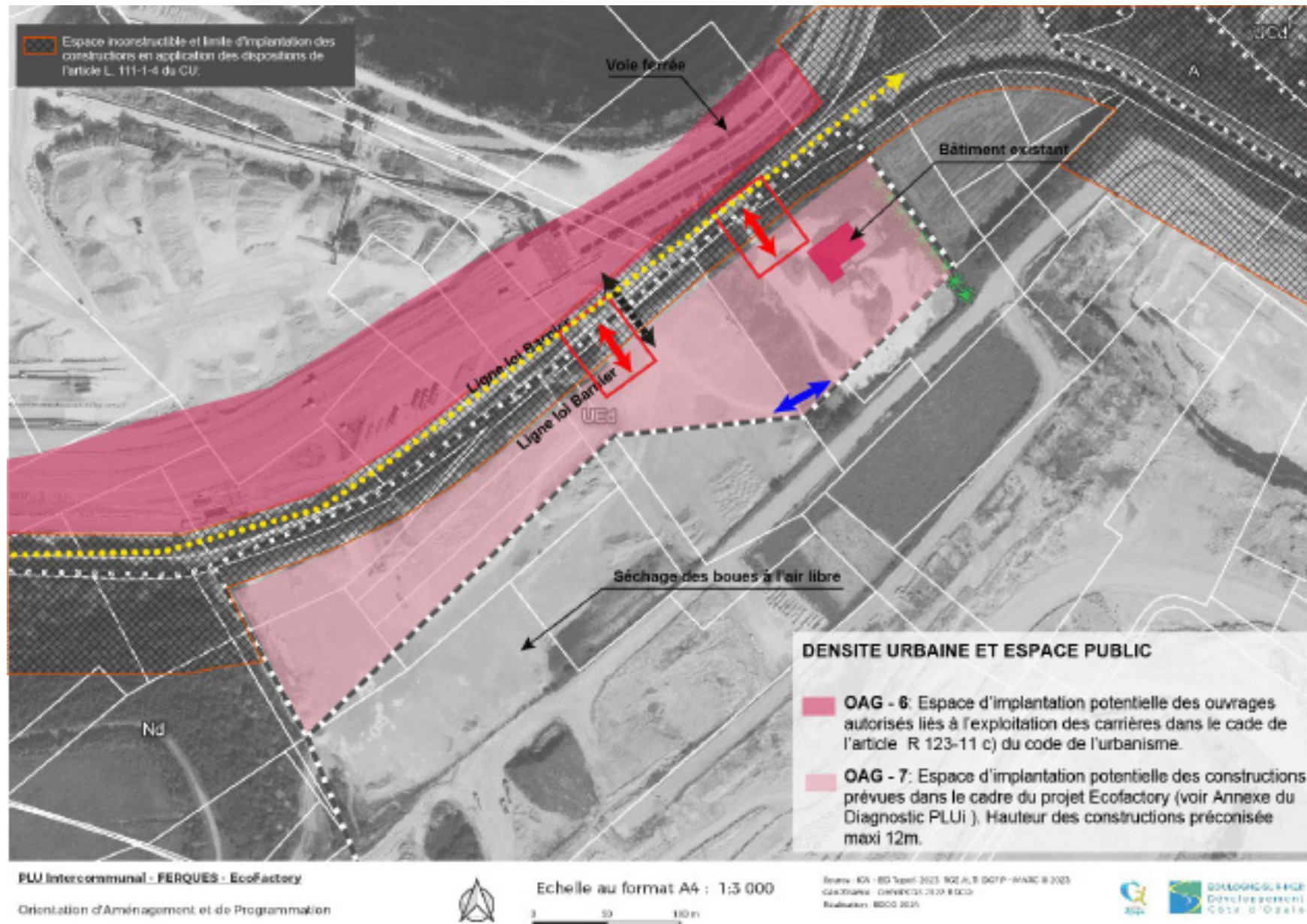
BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

3.2 - Densité urbaine et espace public

Pour les besoins de l'exploitation, (exemple : le transfert du pont à bascule ailleurs sur la zone) un espace d'implantation potentielle des ouvrages autorisés dans le cadre de l'article R 123-11 c) du code de l'urbanisme est indiqué en rose foncé **OAG-6**.

Espace d'implantation potentielle des constructions prévues dans le cadre du projet Ecofactory (voir Annexe du Diagnostic PLUi) est indiqué en rose clair **OAG-7**. La hauteur des constructions préconisée est de 12m maximum pour diminuer l'impact visuel sur la RD231.

Site Ecofactory

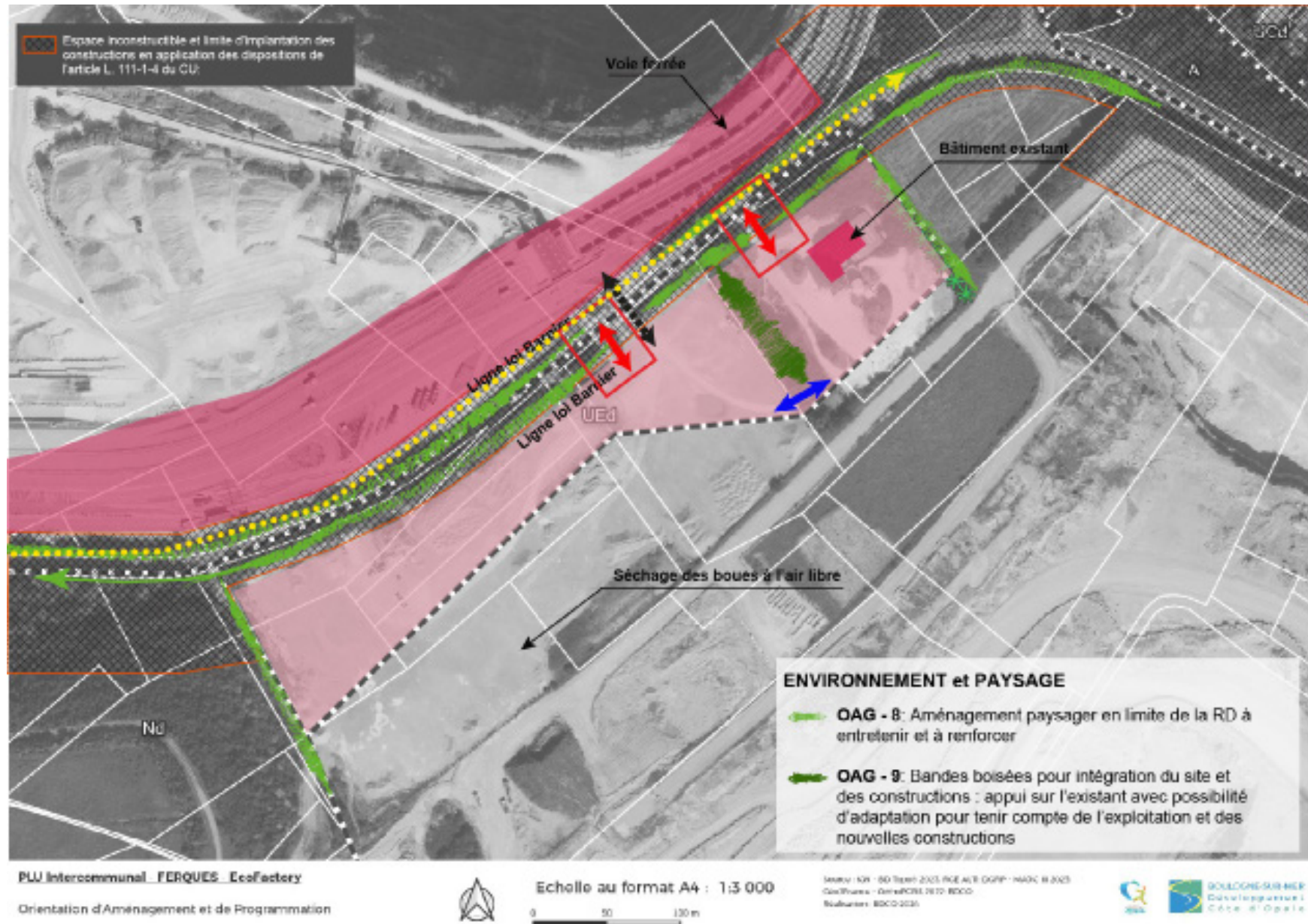


3.3 - Environnement et paysage

Les plantations existantes sur le site le long de la RD231 servent d'espace de transition entre la route et les bâtiments existants et à créer sur la zone. Cette ceinture végétale sera maintenue et renforcée pour diminuer l'impact sur le plan visuel et les nuisances sur la RD. **OAG-8.**

L'intégration des constructions et aménagements est assuré par des plantations en franges du site permettant ainsi de diminuer l'impact visuel sur la RD231. Le boisement existant ne constitue pas un élément végétal majeur pour l'intégration paysagère et pourra être adapté avec de nouvelles plantations adaptées au site et tenant compte des besoins sur l'implantation des bâtiments et des accès. **OAG-9**

Site Ecofactory



1 - LOCALISATION

Le camping, « Les primevères », est situé au nord du village de Leubringhen, il est accessible par le chemin de la Creuse. Le terrain concerné par le projet d'extension du camping est la zone 1AUf. C'est une terre agricole située à l'ouest, derrière la haie qui borde actuellement le camping.



Source IGN - Echelle 10000ème

2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet d'extension de camping « Les primevères » de Leubringhen s'inscrit dans la volonté d'organiser l'accueil touristique sur le territoire. Cet objectif passe par la diffusion de l'économie touristique et notamment par l'équilibrage de l'accueil touristique du littoral vers l'arrière-littoral.

Leubringhen, au pied du relief constitué par le Mont de couple, est desservi par la sortie 37 de l'autoroute A16 qui le borde à l'Est. Le village est relié au Mont de couple et au Littoral par de nombreux sentiers (moins de 7kms pour aller à la plage de Wissant).

Le camping 2 étoiles propose actuellement 63 emplacements répartis sur 1,1Ha.

L'extension du camping s'inscrit dans les enjeux de l'accueil touristique. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer des conditions d'accueil exemplaires pour la clientèle des campings
- Préserver les paysages en soignant l'intégration paysagère de l'extension du camping
- Inscrire les structures d'accueil des camping-cars comme un des éléments d'une politique environnementale « durable »
- Assurer une bonne gestion des rejets des eaux usées (capacité des installations en place et/ou aménagements d'assainissements à programmer).

Extension du Camping



PLU Intercommunal - LEUBRINGHEN - Camping
Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 500

Source : IGN - BD Topo 2025, BGC ALB-DGP - MARS 2025
Géographie - Orléans 2022, BGC
Géologie - BGC 2024
180 m



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

L'accès à l'extension du camping se fera à partir du camping existant et non pas par le chemin de la Creuse.

La haie pourra donc être arrachée ponctuellement pour permettre l'accès à l'extension. **OAG-1.**

La voie de desserte sera, stabilisé, à minima, afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Elle sera prolongée par des liaisons piétonnes à ses extrémités pour faciliter les déplacements à pied. **OAG-2.**

Des liaisons piétonnes seront aménagées pour l'accès jusqu'au bloc sanitaire et l'accueil. **OAG-3.**

3.2 - Densité urbaine et espace public

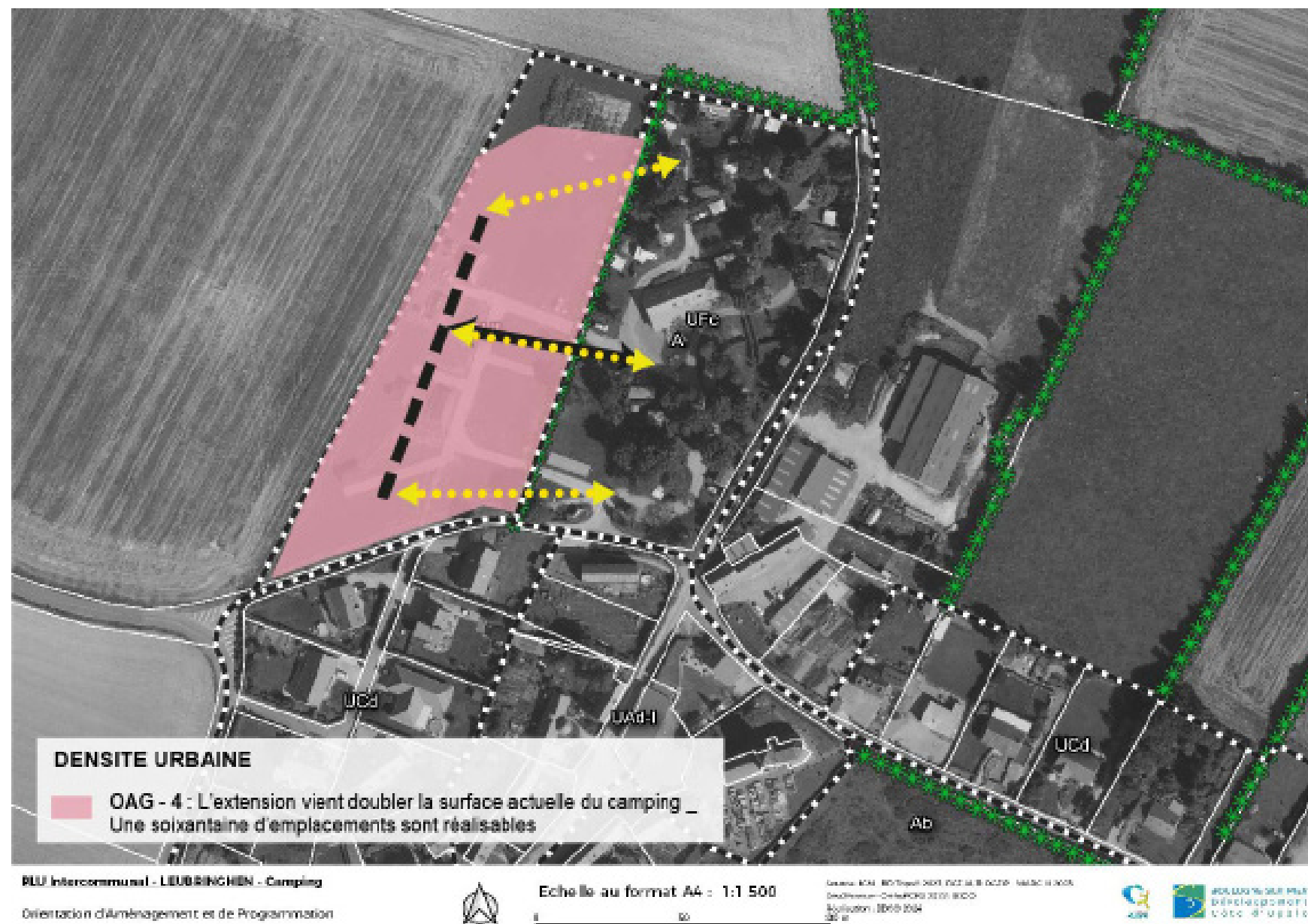
Le camping actuel s'agence dans un écrin végétal important (haies et arbres de hauts jets). L'extension du camping devra déployer cette masse végétale avec la même attention. Le nombre d'emplacements sera limité et contraint par la création d'une ambiance boisée.

Pour maintenir un cadre de qualité et l'ambiance boisée, la surface d'extension du camping, de 1.3Ha environ, permettra la création d'une soixantaine emplacements.

OAG-4.

Chaque emplacement sera d'une surface supérieure à la taille des véhicules (de l'ordre de 4.50x8m) et permettra le stationnement d'un véhicule.

Extension du camping



3.3 - Environnement et paysage

Les limites séparatives entre les emplacements seront plantées généreusement (haies complantées de 2m de large) **OAG-5.**

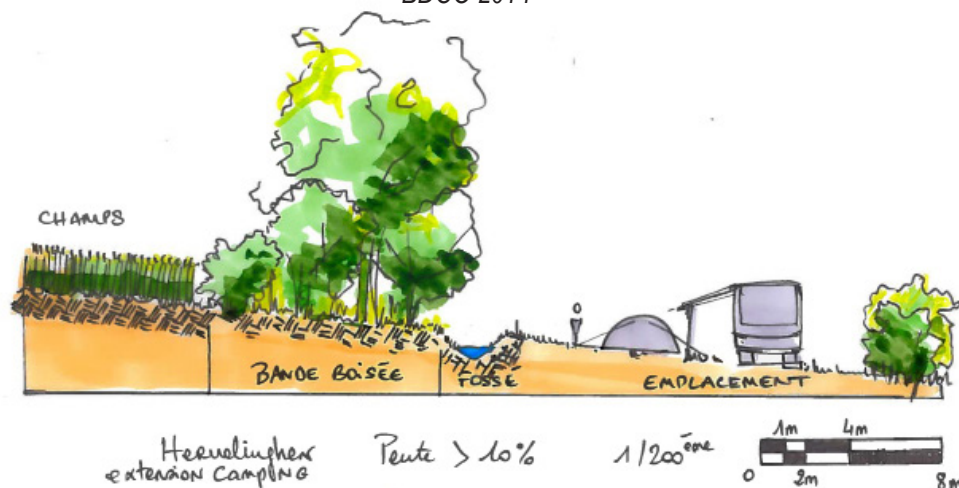
La limite avec l'espace agricole à l'Ouest et au Nord de la zone d'extension du camping sera plantée en pré-verdissement avec une bande boisée brise-vent de 10m, d'essences locales, complantée d'essences de hauts jets. La limite Sud sera également plantée d'une haie brise-vent de 5m de large. **OAG-6 + coupe.**

La pente du site étant à plus de 10%, et de surcroît au pied du Mont de couple, la gestion des eaux de ruissellement est primordiale dans le plan d'aménagement. La plantation dense, le plus perpendiculairement possible à la pente, de haies champêtres permettra la retenue des eaux de ruissellement. Ces plantations participeront à la création d'une ambiance boisée sur l'extension du camping. Les eaux pluviales seront tamponnées et gérées sur le site de manière à favoriser leurs infiltrations dans le sol. Pour se faire, un fossé de récupération des eaux pluviales sera créé en amont du site en accompagnement de la bande boisée sur une largeur de 3m minimum. **OAG-7.**

L'assainissement actuel du camping doit être en capacité de traiter les eaux usées des nouveaux emplacements, le cas échéant, il fera l'objet de travaux de mise aux normes. **OAG-8.**

Coupe de principe - Frange paysagère

BDCO 2014



1 - LOCALISATION

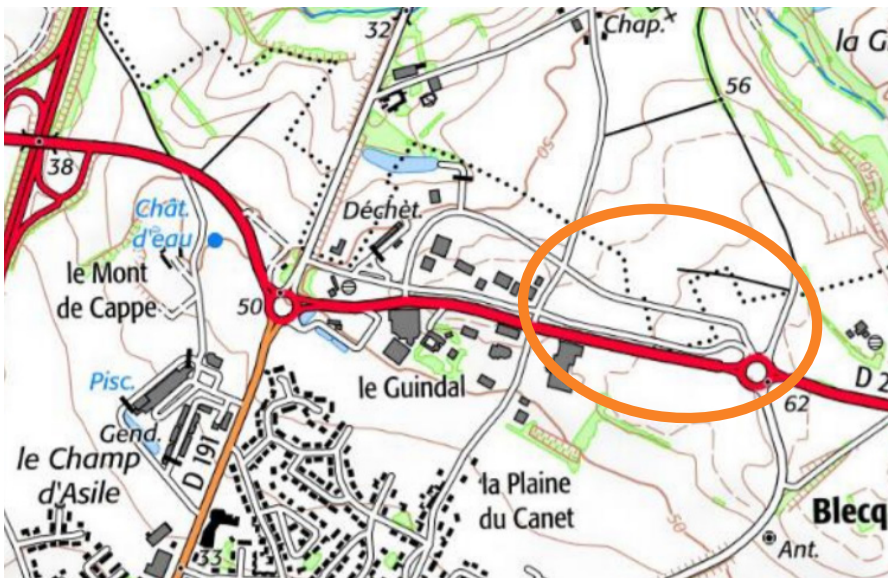
Le Parc d'Activités économiques de la terre des 2 caps bénéficie d'une forte attractivité du fait de sa situation proche de l'Autoroute A16 et en connexion avec la route du bassin carrier.

Sa croissance rapide a permis l'accueil de nouveaux services et entreprises et le développement des activités existantes. Pour poursuivre l'accompagnement engagé par la collectivité, 2 secteurs du Parc sont à aménager et constitueront la dernière phase de viabilisation de la zone :

- En limite est en contact avec le giratoire de la rue Pasteur et de la RD231
- En limite nord entre la rue du canet et le giratoire Pasteur/Rd231

Le site a fait l'objet d'un diagnostic et des orientations dans le cadre de l'application de la loi barnier. Ce travail repris en annexe du règlement est intégré dans la rédaction de la présente OAP.

Source IGN - Echelle 10000ème



2 - Principes généraux

Le parc d'activité est concerné par les orientations d'aménagement suivantes est soumise à l'application des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. L'étude* réalisée dans le cadre du Diagnostic du PLUi de La Terre des 2 Caps a permis de définir les enjeux d'aménagement du site au regard des 5 critères indiqués par cet article. Parmi ces critères, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et paysages sont ceux qui sont apparus les plus sensibles. Consécutivement, des mesures à prendre en compte ont été définies, mesures qui constituent les principes généraux d'aménagement du site.

La largeur de la bande inconstructible après étude est de 30m par rapport à l'axe de la route D231.

QUALITE ARCHITECTURALE

- La perception des constructions futures depuis la bretelle de sortie de l'autoroute ne doit être perturbée tout en permettant une certaine visibilité de l'activité (enseigne).
- Promouvoir la mise en œuvre des principes de haute Qualité Environnementale, tant dans les formes urbaines que dans l'architecture.

QUALITE DE L'URBANISME

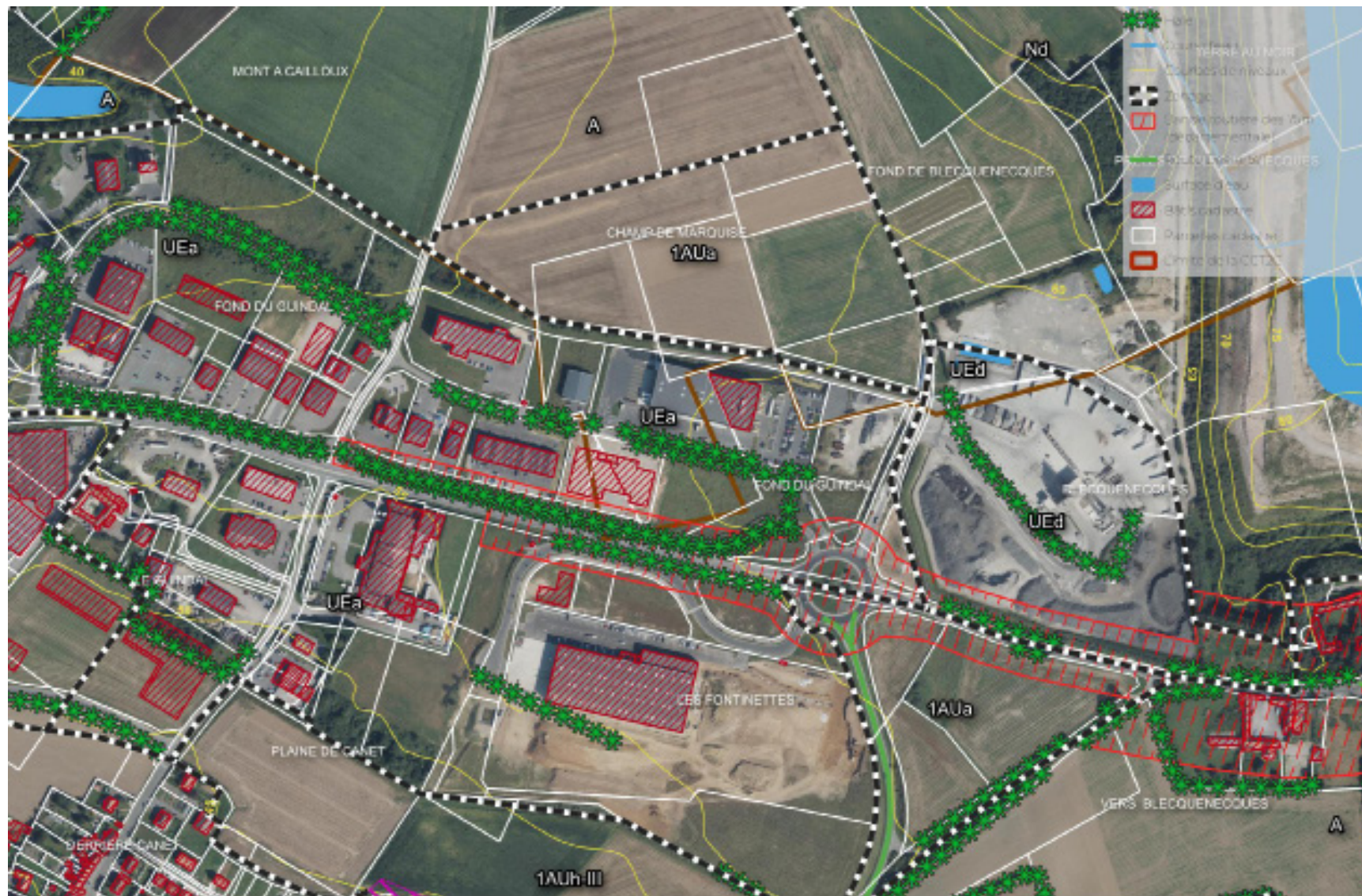
- Intégrer et gérer les contraintes routières existantes et à venir.
- Développer les autres pratiques de déplacement en intégrant les transports en commun et les modes doux.

PAYSAGES

- Concevoir un projet dans le respect des paysages environnants en favorisant une implantation des constructions la moins impactante (intégration dans la topographie).
- Traiter les limites de zone et notamment la limite sud en contact avec les futures opérations de logements (ZAC de La Plaine du Canet). Les plantations prévues sur le domaine public et en limite avec l'espace agricole trouvent un prolongement au sein de la parcelle.

**Etude des modalités d'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme sur le territoire de Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps – Voir Annexe du Diagnostic du PLUi.*

Parc d'activités économiques des 2 Caps



PLU Intercommunal - MARQUISE - PAI des 2 Caps

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:4 000



SAVOIR : 100% - 80% 2023 - 100% 2024 - 100% 2025 - 100% 2026
GéoPorteur : Développement 2023 - 2025
Maitrise : 2023-2025



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

La RD 231 constitue l'accès principal du Parc d'Activités Economiques. Les îlots délimités de part et d'autres de cet axe très fréquenté, sont desservis par des accès différents en fonction du type d'implantation envisagé sur la parcelle. Aucun accès direct des îlots sur la RD et la rue Pasteur n'est autorisé. La mutualisation des accès aux parcelles sera à privilégier en fonction de la compatibilité des activités et flux liés..

Accessibilité : Ilot rue Pasteur/RD231 : (B)

- L'accès à la zone se fera depuis la RD231, en venant du giratoire, la sortie se fait sur la rue Pasteur. Le Schéma de circulation pourra être revu en fonction d'études et aménagement visant à assurer la sécurité routière avec la RD 231 et la rue Pasteur. La desserte de nécessitera un aménagement sécurisé des carrefours avec la RD231 et la rue Pasteur **OAG-1+2**

Accessibilité : Extension nord : (A)

- la desserte principale s'effectuera par la reprise de la voirie existante connectée au giratoire- **OAG-1**

En tenant compte du schéma de circulation du Parc d'activités et de la configuration des voiries, l'aménagement de la zone prévoit une sortie possible vers la rue du Canet. **OAG-3**

En extension nord du Parc d'Activités, le schéma de voirie sera adapté pour prendre en compte l'ensemble des flux de déplacement : poids lourds, VL, modes doux. Le profil de voirie intègre pour partie le traitement paysager des limites de lots avec notamment la prise en compte de la gestion de l'eau

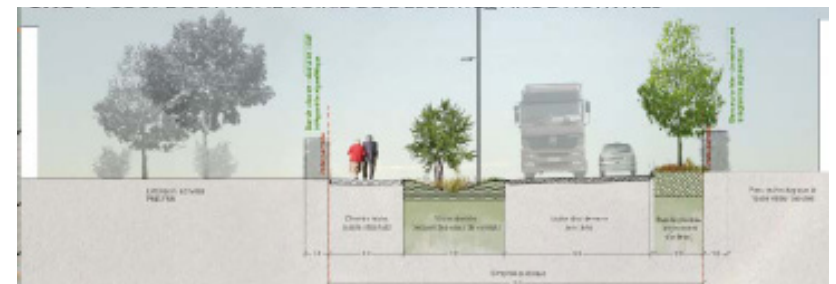
(noues de tamponnement et collecte, haies arbustives, fossés végétalisés). Les cheminements doux sont clairement identifiés et indépendants de la voirie VL/PL afin d'assurer la sécurité des usagers. **OAG-4**

Mobilité douce :

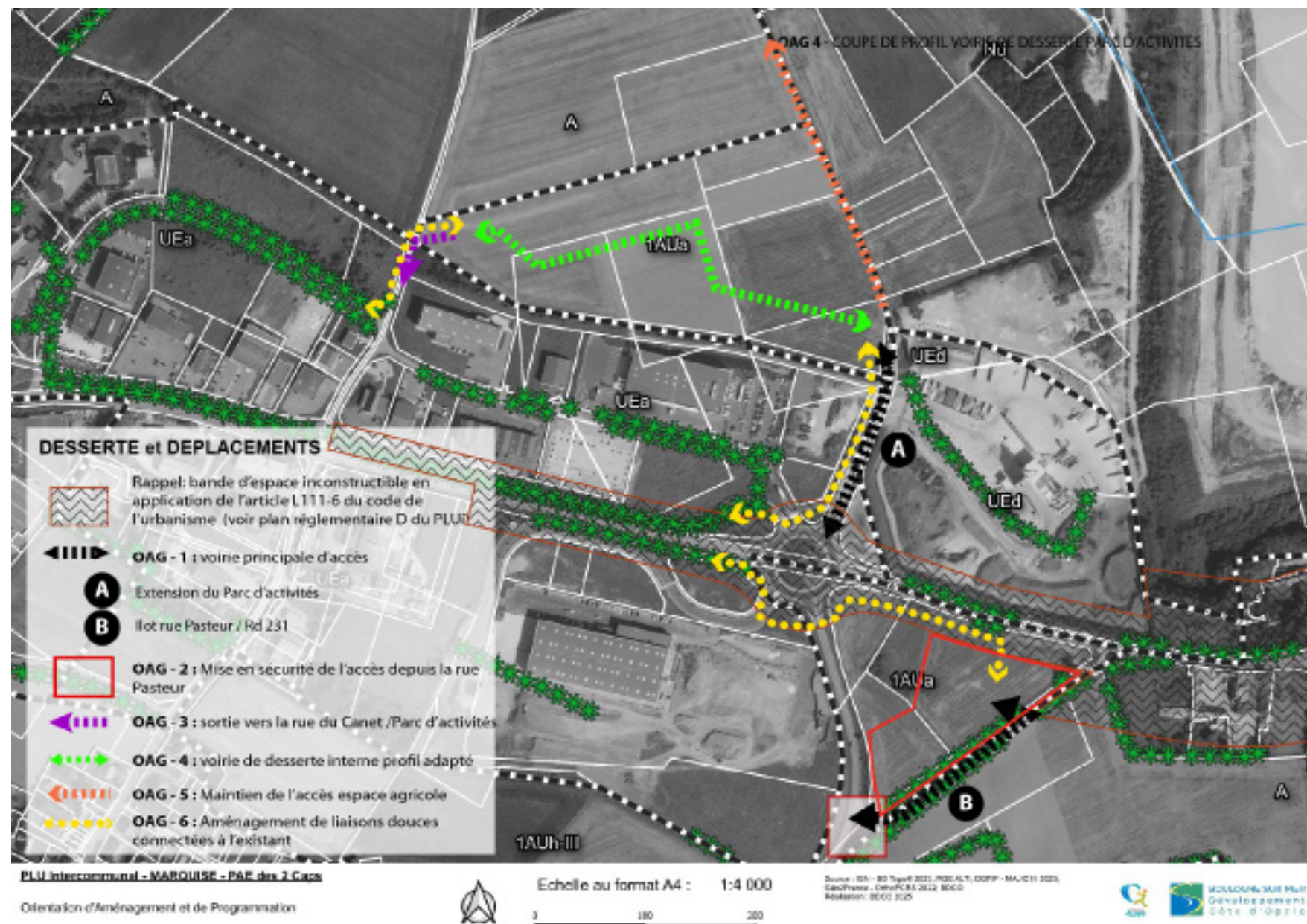
Le développement du Parc d'activités s'est fait en permettant les déplacements sécurisés des modes doux le long de la RD 231. La viabilisation des nouveaux secteurs poursuit cet objectif avec la connexion au réseau existant. **OAG-6**

Le développement du secteur nord du Parc d'Activités crée une nouvelle limite de l'espace agricole. La mise en œuvre du projet doit permettre de maintenir les accès nécessaires à l'exploitation agricole. **OAG-6**

OAG 4 - Coupe de profil voirie de desserte parc d'activités

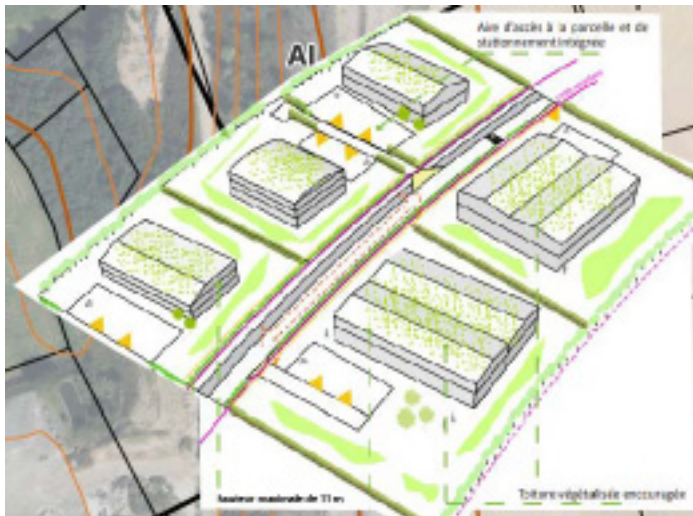


Parc d'activités économiques des 2 Caps



3.2 - Densité urbaine et espace public

OAG 8 et 10 - Principes d'implantation et mutualisation des accès et parkings



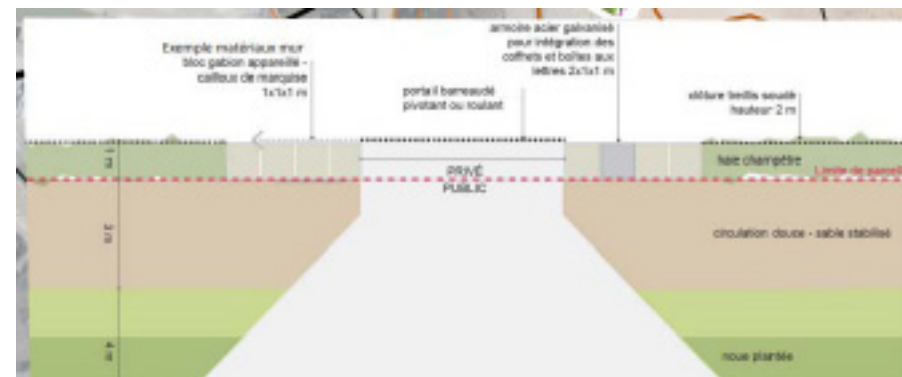
Le projet reprend les principes développés dans le parc déjà existant. L'aménagement des parcelles le long de la RD 231 impose un recul fixe de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 231 pour l'implantation des constructions. .

Un traitement qualitatif des constructions et des aménagements de l'espace public sera mise en oeuvre afin d'assurer une bonne intégration dans le paysage (traitement des matériaux, intégration des enseignes, mutualisation recommandé des accès et parkings....). La hauteur des constructions est limitée à 12m à l'acrotère pour tenir compte de l'intégration des bâtiments dans le paysage et en tenant compte de la topographie. **OAG-8**

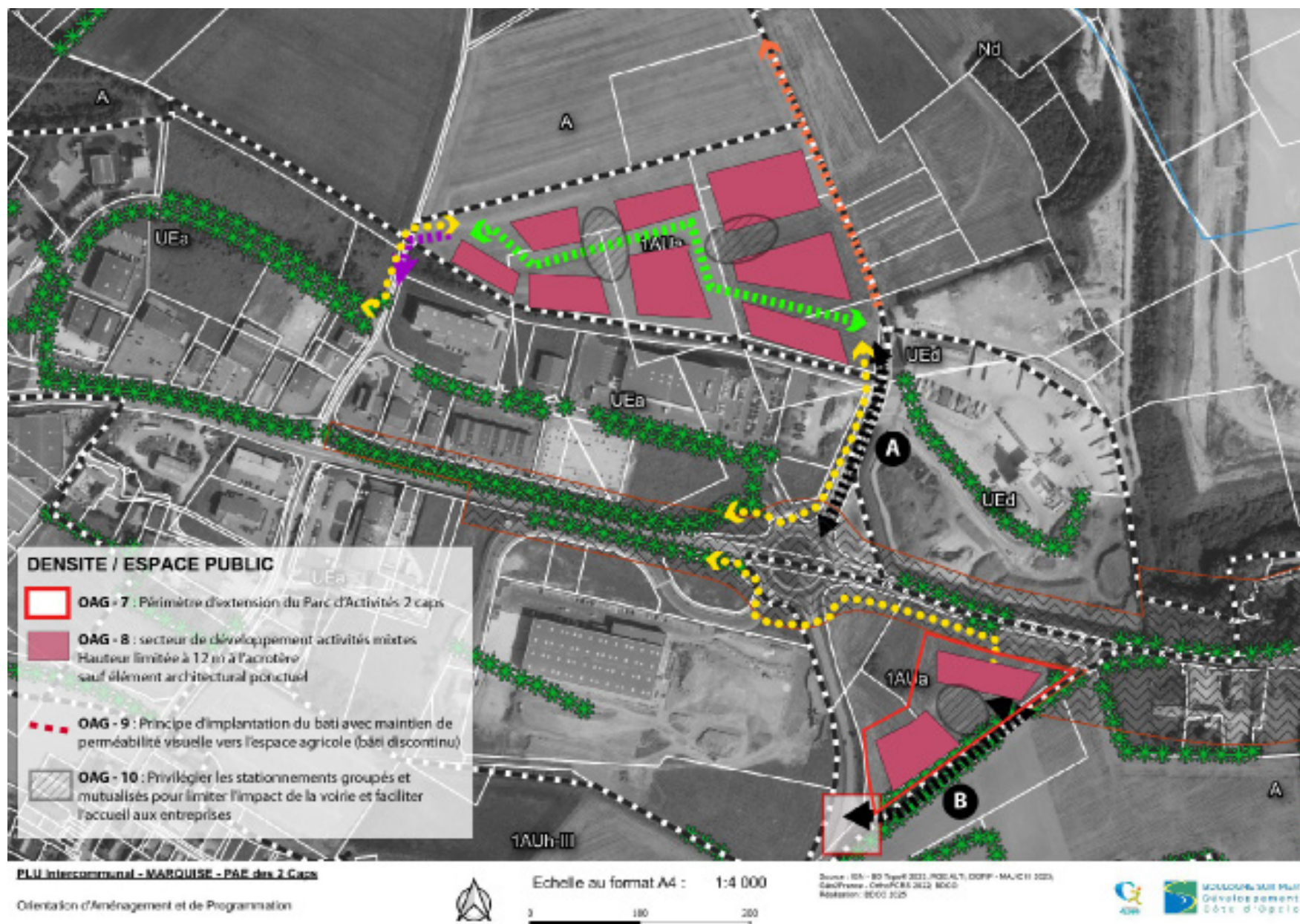
Afin de limiter l'impact du bâti en limite nord du parc d'activités, l'implantation des constructions permet de maintenir des ouvertures paysagères entre les bâtiments. **OAG-9**

L'organisation des accès aux parcelles et la gestion du stationnement doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols (avec utilisation des matériaux adaptés) et de rationaliser l'utilisation du foncier. En ce sens, le stationnement groupé et mutualisé est à privilégier. **OAG-10**

OAG - Principe d'accès à la parcelle privée : recul sur voirie pour gestion des entrées



Parc d'activités économiques des 2 Caps



PLUi approuvé : 4 décembre 2019
PLUi révisé approuvé : 11 juin 2025
Modification simplifiée n°1 - APPROBATION LE 11 MARS 2026

Orientations d'Aménagement et Programmation

2

O.A.P. AMENAGEMENTS

LEULINGHEN-B. / MARQUISE - PA des 2 Caps

229

3.3 - Environnement et paysage

Le développement du Parc d'Activités se doit d'être aménagé dans le respect des paysages environnants. L'intégration des activités envisagées dans le contexte urbain est aussi un élément fondamental du projet. La proximité des secteurs d'habitat et d'équipements (centre bourg de leulinghen-Bernes, ZAC du Canet) doivent être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Les plantations et la gestion des eaux pluviales permettront de structurer l'aménagement de la zone, d'assurer l'intégration paysagère et de gérer la transition avec l'espace agricole et les espaces bâtis existants. **OAG-16**

Le projet base l'intégration des futures implantations sur la mise en place des aménagements suivants :

- En périphérie de la zone, une frange paysagère plantée (arbre de haute tige, trame arbustive) de 6m d'épaisseur minimum sera créée et constitue une bande tampon avec l'espace agricole en limite nord du Parc et peut en fonction des besoins intégrer la gestion des eaux pluviales et la réalisation des liaisons douces.. **OAG-14.**
- au sein de l'îlot Pasteur/rd231, la zone humide sera préservée et restaurée **OAG-12**
- Les plantations existantes identifiées seront maintenues **OAG-13**
- Le pré-verdissement des parcelles par l'aménageur : Les limites entre les parcelles (adapté en fonction du découpage parcellaire à définir dans la mise en oeuvre du projet) seront plantées avec une largeur minimale de 5m qui peut être mutualisée entre 2 lots (pas de règle de cumul entre 2 parcelles conjointes). **OAG 15.**

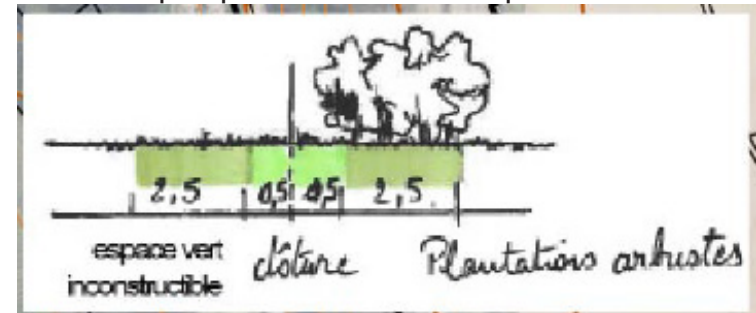
Un traitement végétalisé en accompagnement des voiries et accès.

Pour toutes les plantations, le recours aux essences locales sera privilégié. Les traitements paysagers en frange de la zone et en accompagnement de la RD231 pourront être support de gestion de l'eau et de mobilité.

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place dans le projet et dimensionnés en tenant compte de l'état initial du site (écoulement d'eau, capacité réseaux...). La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique (bassins paysagés, noues et fossés végétalisés).

Le fossé existant entre l'actuelle limite nord du Parc d'activités et la zone d'extension sera maintenu et adapté si nécessaire en fonction de l'évolution des besoins. **OAG-11**

OAG 15 - Coupe de profil traitement des limites parcellaires



LEULINGHEN-B. / MARQUISE - PA des 2 Caps



1 - LOCALISATION

Les terrains dits de la «5ème voie» sont situés au nord de Marquise entre le Parc d'Activités Economiques de la Terre des 2 Caps et le secteur résidentiel. L'aménagement de cet espace s'intègre dans une réflexion globale de l'aménagement du secteur nord de Marquise avec à l'est, le nouveau quartier d'habitat de la Plaine du Canet, à l'ouest, de l'autre côté de la RD191, la zone d'équipements en développement. le secteur est bordé par la RD 191 et la rue du Canet qui mènent au centre ville de Marquise.

Source IGN - Echelle 10000ème



2 - Principes généraux

L'aménagement des terrains autour de la 5ème voie participe au projet urbain du nord de Marquise. Il sera le pivot entre les activités déjà présentes ou à développer : habitat, économie, équipement-loisirs. Son aménagement doit répondre aux principes suivants :

- S'inscrire dans la mise en valeur de l'entrée Nord de Marquise par un traitement qualitatif des constructions et aménagements.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site.
- Assurer la greffe entre l'habitat existant ou à venir (plaine du Canet) et le développement économique
- Créer un nouvel axe de déplacement partagé au sein de la zone d'aménagement afin de lier les équipements : école, piscine. La 5ème voie prolonge l'aménagement de la plaine du Canet
- Organiser la desserte de la nouvelle zone commerciale

3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

La réalisation de la 5ème voie permettra la desserte de la zone 1AUh-2 et de la future zone commerciale à partir de son accroche avec le giratoire de la RD231. Elle est la voie principale de liaison du secteur. **OAG-1.**

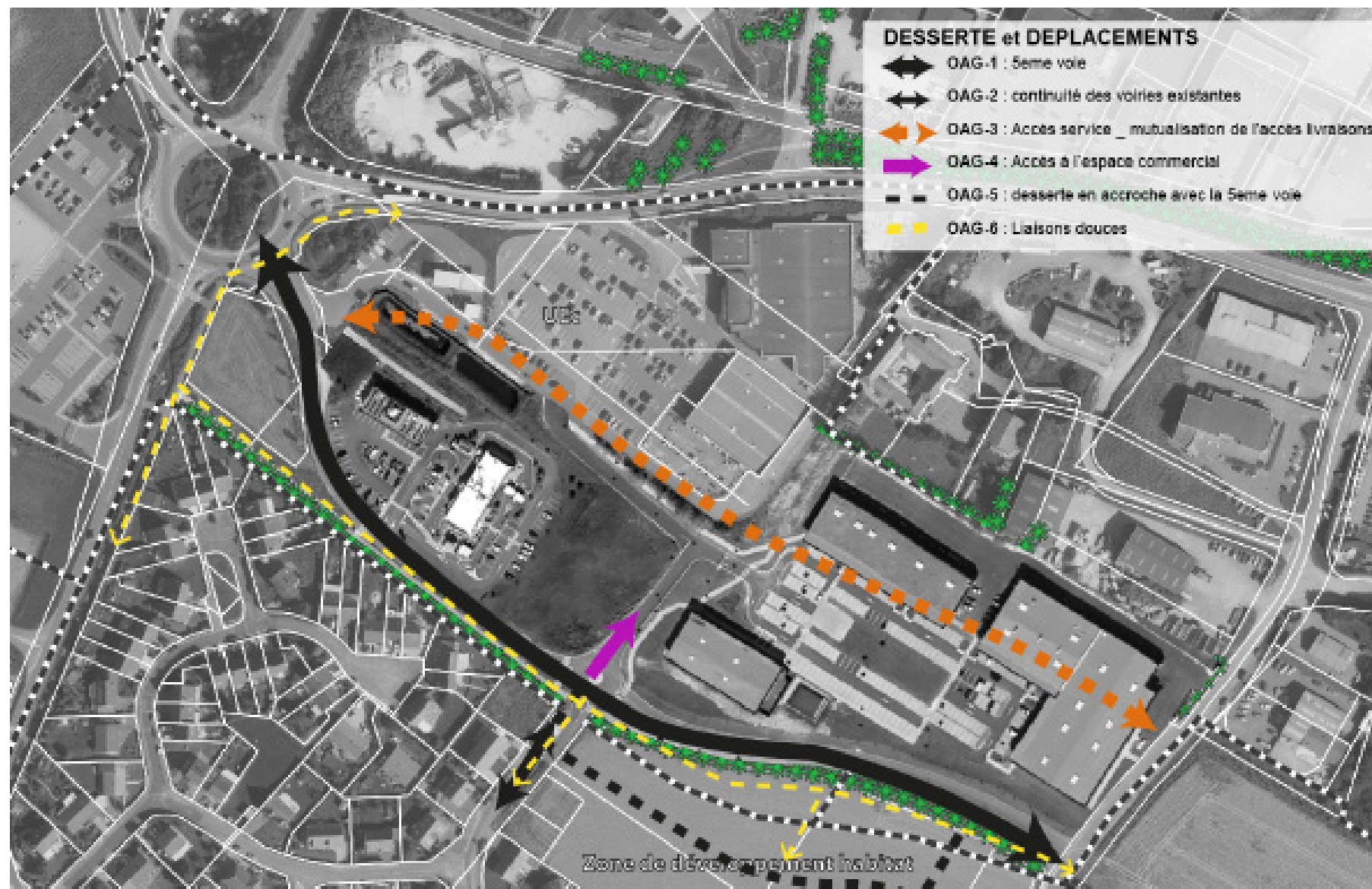
Elle a pour vocation de desservir :

- Au nord, la zone commerciale pour l'entrée « public – consommateur » - **OAG-4.**
L'implantation des bâtiments sera prévue pour répondre à ce choix d'accès.
- Au sud, la zone de logements en accroche avec le tissu existant – **OAG-5.**

Sur la zone commerciale, l'accès service et livraison sera organisée par une voie unique à l'arrière de la zone afin d'éviter les conflits d'usages sur la voirie principale. **OAG-3.**

Pour favoriser l'accroche urbaine entre le quartier résidentiel existant et le programme de logement à venir, les voiries de desserte seront organisées en continuité des voiries existantes. **OAG-2.**

Les aménagements de la voirie et son tracé seront prévus de manière à ne pas favoriser un nouvel axe de contournement au nord de Marquise via la plaine du Canet. L'aménagement de la zone intègre en revanche le réseau de liaisons piétonnes et cyclables afin de favoriser la mobilité douce sécurisée des habitants et usagers locaux (lien entre lycée-collège et équipements via la plaine du Canet). **OAG-6.**



PLU Intercommunal - MARQUISE - 5ème Voie

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000

Source : IGN - SDIS 62 (SDIS 62) - Mairie de Marquise (62100)
Géolocalisation - Données SDIS 62 (SDIS 62)
Mairie de Marquise (SDIS 62)



3.2 - Densité urbaine et espace public

L'aménagement de ce nouveau secteur de ville se doit de s'inscrire dans le tissu existant. Un travail qualitatif sur les espaces de rencontre avec le quartier résidentiel existant et sur les espaces publics sera développé dans le projet.

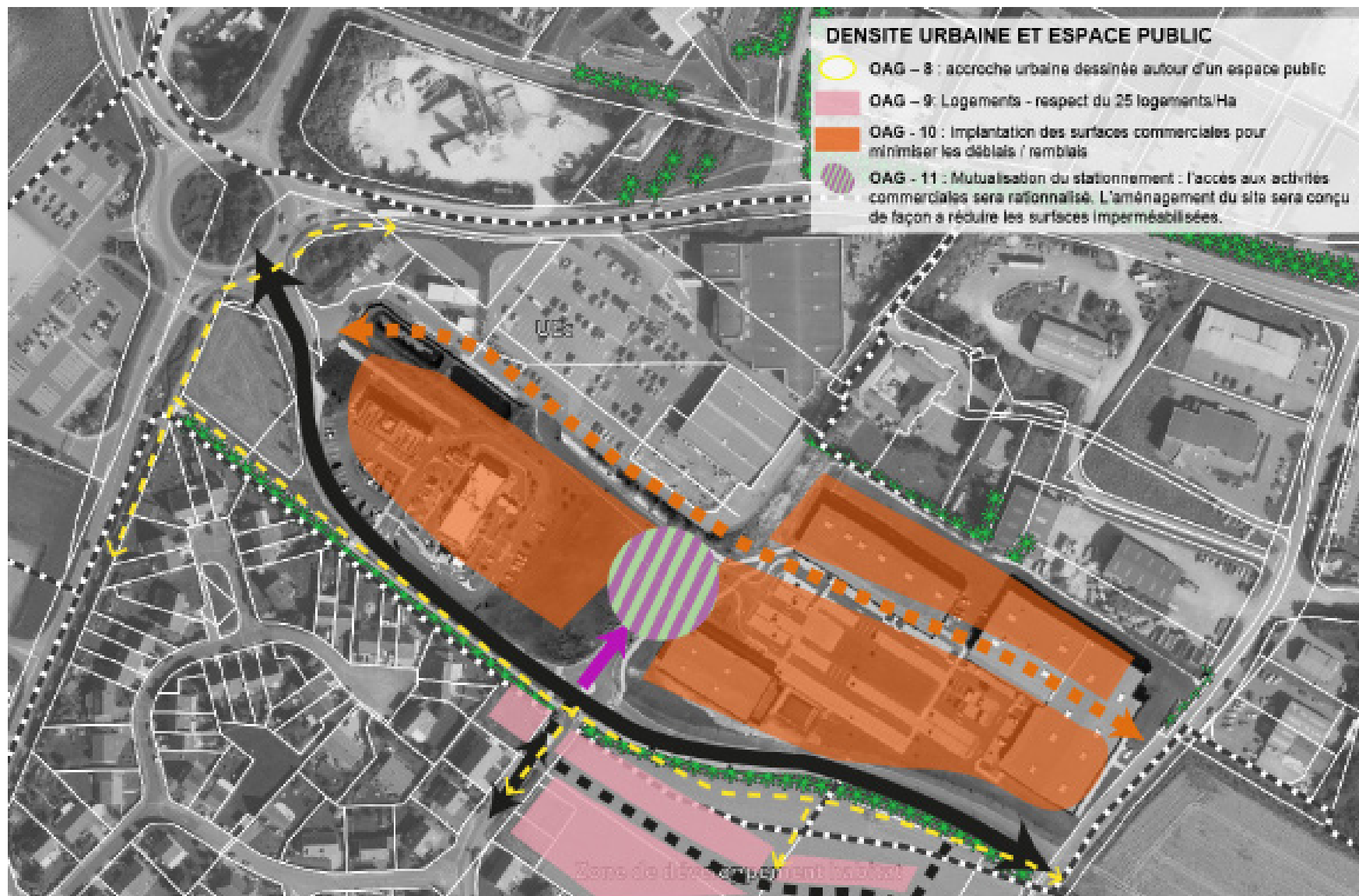
les espaces de rencontres seront créés entre le secteur résidentiel existant et le nouveau quartier. L'accroche est organisée autour d'un espace public type placette qui pourra accueillir des jeux pour enfants. **OAG-8.**

De manière générale, les parties aménagées pour l'habitat devront respecter le seuil minimal de densité fixé par le SCoT de la Terre des 2 Caps pour l'entité «paysages de l'arc urbain et bassin carrier », soit 25 logements à l'hectare. **OAG-9.**

Au nord de la voirie à créer, le programme commercial favorisera une implantation des constructions la moins impactante possible afin de s'intégrer au mieux dans le paysage environnant.

A partir de la RD231 placée sur la ligne de crête, le terrain est en légère pente vers le centre de Marquise. L'implantation des surfaces commerciales prendra en compte la topographie pour minimiser les déblais-remblais sur le site. **OAG-10.**

Enfin, la desserte de la zone commerciale à créer favorisant un accès unique, il sera possible de gérer l'espace de façon à mutualiser les stationnements. **OAG-11.**



PLU Intercommunal - MARQUISE - 5ème Voie

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000

Source : IGN - NOUVEAUX PRODIGES (NPI) - MARQUISE (M) - 2019
 Développement - Développement (D) - 2020 (D) - 2020 (D) - 2020 (D)
 Modification : (D) - 2020 (D)



3.3 - Environnement et paysage

Les plantations et la gestion des eaux pluviales permettent de structurer l'aménagement de la zone, d'assurer l'intégration paysagère et de gérer l'interface entre les différentes activités.

Sur la limite nord entre le Parc d'Activités Economiques de la Terre des 2 Caps et la nouvelle zone commerciale à créer, les haies existantes seront maintenues et renforcées. **OAG-12.**

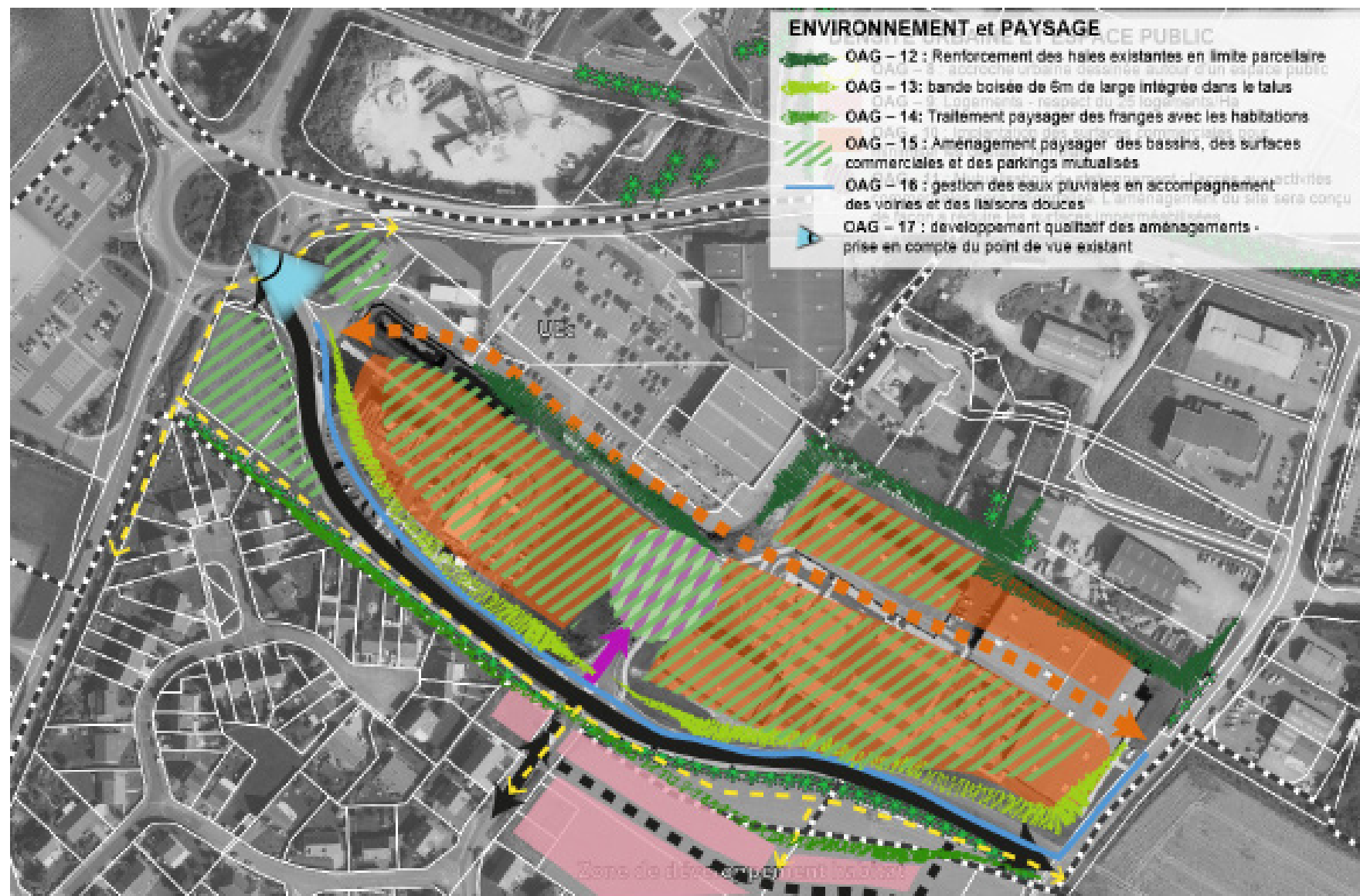
De part et d'autres de la voirie principale à créer, des haies de type bocagères seront plantées en pré-verdissement perpendiculairement à la pente. Ces plantations assurent un traitement paysager des franges avec les habitations existantes ou à venir. **OAG-14.**

L'espace entre la voirie et les implantations commerciales est géré par une bande boisée de 6m de large intégrée dans le talus. **OAG-13.**

De manière générale, les constructions et le traitement des surfaces non bâties (parkings, bassins, voiries) devront s'intégrer dans un aménagement paysager. **OAG-15.**

L'entrée sur la zone se fait depuis le giratoire de la RD 231. Ce point haut offre des vues lointaines sur l'espace naturel. L'aménagement devra permettre de maintenir les vues depuis le giratoire de la RD231. **OAG-17.**

Les eaux pluviales seront retenues et acheminées jusqu'au point bas par des noues et bassins de tamponnement, en respectant la topographie du site et la capacité des exutoires naturels. **OAG-16.**



PLU Intercommunal - MARQUISE - 5ème Voie

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:2 000

0 50 100

Source : IGN - 100 Topo 2020 pour le 1/50 000 - MARS 2019
 Développement - Développement
 Modérateur : DCCO 2020



1 - LOCALISATION

La zone 1AUe destiné à recevoir principalement des équipements est située au Nord-Ouest de Marquise. Sa surface de 3,36Ha s'intègre dans un aménagement d'ensemble qui correspond à l'entrée Nord de Marquise. Accessible par l'Avenue Ferber, la zone est actuellement bordée d'équipements et de logements. Les équipements intercommunaux : piscine et hôtel communautaire ainsi que la gendarmerie et les logements des gendarmes limitent le site au Nord-Est. La frange Sud est constituée par un commerce Aldi au Sud-Est et par des habitations résidentielles au Sud-Ouest. Et enfin, la Frange Nord-Ouest est un espace agricole qui met à distance le site de l'autoroute A16.

Source IGN - Echelle 10000ème



2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet de la zone d'équipements s'inscrit dans la logique de développement des équipements structurants de la Terre des 2 Caps au sein de l'Arc Urbain.

Le site visible depuis l'autoroute A16 est placé à l'articulation entre une zone résidentielle pavillonnaire, la zone d'équipements intercommunale avec Piscine et Hôtel Communautaire et une frange agricole préservée entre autoroute et urbanisation. Son aménagement s'inscrit dans un schéma d'urbanisation plus global de Marquise Nord et devra répondre aux principes généraux :

- Mettre en valeur l'entrée Nord de Marquise par un traitement paysager de qualité avec plantations et ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues-bassins paysagers), pour garantir l'intégration des aménagements et constructions,
- Assurer la greffe avec l'habitat existant et les équipements proches ;
- Favoriser les déplacements doux au sein de la zone
- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement permettant de relier les activités entre elles (liaison équipements-habitat et liaison vers le centre bourg);
- Traiter l'aménagement de la liaison avec l'Avenue Ferber et la rue Edouard Quenu.

En référence avec le schéma directeur cyclable porté par la CCT2C et l'OAP mobilité du PLUi, des aménagements cyclables seront à prévoir au projet dans la continuité du complexe Capoolco, de l'avenue Ferber, vers la rue Edouard Quenu, en concertation avec la CCT2C et la Commune.

Le stockage des eaux pluviales, les aménagements paysagers de tamponnement et des canalisations d'eau pluviales seront obligatoirement à intégrer au projet en concertation avec la Commune de la CCT2C.

3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

- L'accès au site sera prévu à partir des voiries existantes.
Ainsi, le site sera accessible principalement par l'avenue Ferber et sera connecté à long terme à la rue Edouard Quenu **OAG-1**.
Le carrefour de l'avenue Ferber sera mis en sécurité (ex : plateau surélevé). **OAG-2**.
Le site sera relié au tissu urbain par des accès secondaires : rue des goélands, rue des mouettes, la gendarmerie et le projet habitat 62/59. **OAG-3**.
Le site sera desservi par une voirie principale structurante. **OAG-4** et par quelques dessertes secondaires qui accueilleront le piéton et les cyclos **OAG-5**.
- Des liaisons douces seront aménagées sur l'ensemble du site pour donner la priorité aux piétons. Les circulations douces seront dissociées des voiries structurantes. **OAG-6** Une liaison douce paysagère, bordé d'une noue plantée sera aménagée dans le prolongement de l'accès au commerce Aldi jusqu'aux futurs équipements sportifs au Nord.
- Le cheminement piéton qui relie Aldi aux habitations résidentielles sera maintenu. Une liaison douce avec les équipements communautaires comme la piscine sera aménagée. Et l'ensemble des voies secondaires seront aménagées pour le piéton et le cycliste de façon partagée. **OAG-7**.

3.2 - Densité urbaine et espace public

L'accroche urbaine avec le parking du commerce Aldi sera dessinée par du bâti autour d'une placette permettant l'articulation du projet avec l'existant. **OAG-8.**

Un espace paysager de liaison avec l'équipement nautique sera projeté en mettant en scène le jeu d'altimétrie entre les deux espaces. **OAG-9.**

Le site accueillera des typologies bâties variées et donc de densités différentes. Ainsi le contact avec les habitations existantes et avec l'espace agricole sera réalisé avec un tissu bâti plus lâche **OAG-10.**

Favoriser la mixité intergénérationnelle et l'accueil de publics diversifiés

Proposer des constructions durables, respectant les normes de l'isolation thermique

Offrir des services pour le nouveau pôle mais également pour les habitants de Marquise et des environs.

Le stationnement sera géré à la parcelle pour chaque opération. Des poches de stationnement seront également prévues dans l'aménagement de l'espace public. **OAG-11.**

Un dispositif de collecte de déchets enterré ou semi-enterré sera à prévoir au sein de l'aménagement. Il sera intégré à l'espace public.

Pôle médico-éducatif



PLU Intercommunal - MARQUISE - Pôle médical-éducatif

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1/2 500



SOURCE : IGN - BD TOPO (2018), BD ALTI (2018), MAIRIE DE MARQUISE
CONTRATANT : TERRITOIRES D'AMÉNAGEMENT
PROJETANT : BOC O 2022



3.3 - Environnement et paysage

Les transitions avec le tissu urbain existant et les espaces agricoles feront l'objet d'un traitement paysager **OAG-12.**

Des plantations accompagneront les liaisons douces et la gestion des eaux pluviales. **OAG-13.**

L'espace de liaison avec l'équipement nautique sera paysagé, un jeu altimétrique permettra de créer ce lien. **OAG-14.**

La gestion des eaux pluviales sera conforme au « guide de gestion des eaux pluviales de Marquise ». (techniques alternatives de stockage des eaux de pluie par tamponnement)

Toutefois, la limite Nord-Ouest de la zone 1AUe correspond à une ligne de crête, les eaux pluviales ruissellent donc vers les habitations résidentielles situées au Sud-Ouest de la zone. Le tamponnement des eaux pluviales sera réparti et intégré à l'aménagement des espaces publics (placettes, voiries, noues, bassins) pour éviter qu'il soit géré d'un seul tenant en point bas, là où l'accroche urbaine avec les rues des Goélands et des mouettes est essentielle. **OAG-15 et OAG-16.**

Les ouvertures visuelles feront l'objet d'une attention particulière. A partir du site, une perspective en vue lointaine sur les hauteurs de la commune de Bazinghen sera créée. **OAG-17.**

Le site, visible depuis l'autoroute A16, fera l'objet d'un aménagement paysagé global et d'une attention plus accrue sur la frange Nord-Ouest.

L'aménagement intégrera la « loi BARNIER »

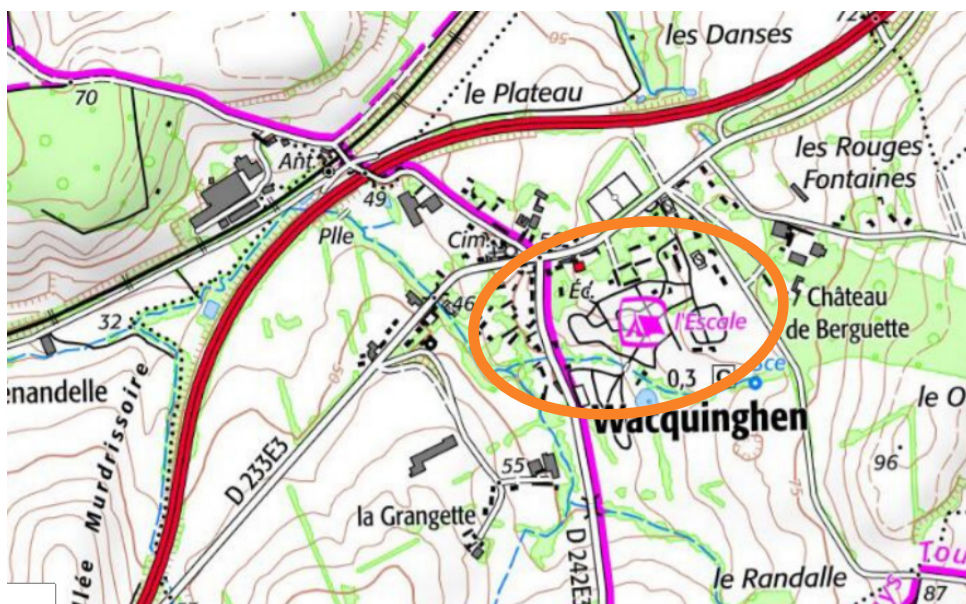
Pôle médico-éducatif



1 - LOCALISATION

Le camping «L'Escale» fait partie intégrante du village de la commune, il est accolé au Sud-Est du centre-village, son entrée principale donne sur la rue Nationale et accès technique donne sur la rue Des Vinguettes. Le terrain concerné par le projet d'extension du camping est la zone 1AUF dont la surface est de 11 620m². C'est une terre agricole située au Sud du camping et au Nord d'un petit cours d'eau qui alimente le ruisseau de la Ménandelle.

Source IGN - Echelle 10000ème



2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet d'extension de camping «L'Escale» de Wacquinghen s'inscrit dans la volonté d'organiser l'accueil touristique sur le territoire. Cet objectif passe par la diffusion de l'économie touristique et notamment par l'équilibrage de l'accueil touristique entre le littoral et l'arrière-littoral et son développement dans les Monts et Vallons.

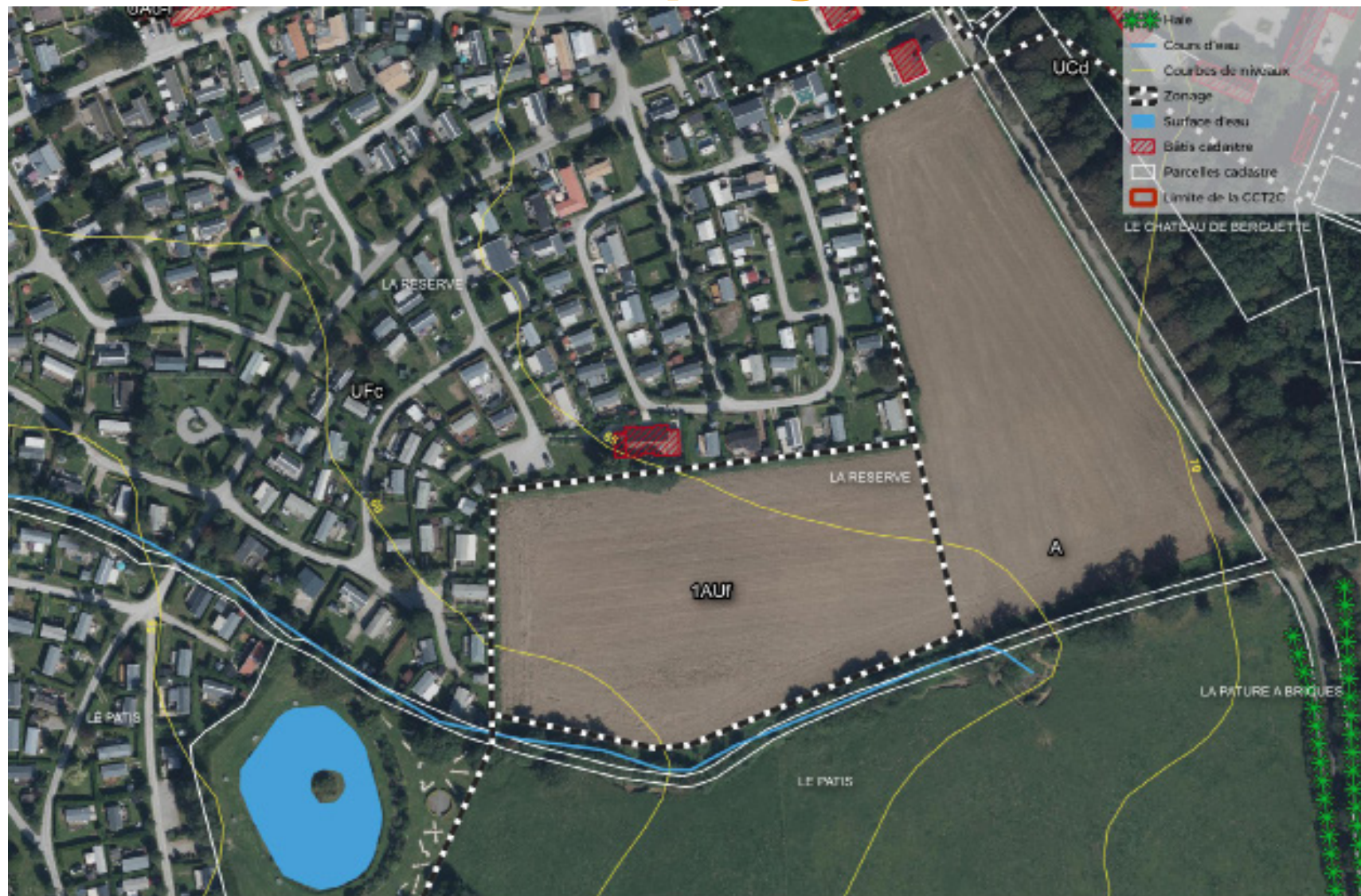
Wacquinghen est un village proche du littoral (la côte est à environ 4,5 km à vol d'oiseau), il est aisément desservi par l'autoroute qui le contourne et est relié au littoral via Le sentier de Grande Randonnée du Pays : «le Tour du Boulonnais».

Le camping propose actuellement 248 emplacements répartis sur 15 ha.

L'extension du camping «L'Escale» s'inscrit dans les enjeux de l'accueil touristique. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer des conditions d'accueil exemplaires pour la clientèle des campings
- Préserver les paysages en soignant l'intégration paysagère de l'extension du camping
- Inscire les structures d'accueil des camping-cars comme un des éléments d'une politique environnementale «durable»
- Assurer une bonne gestion des rejets des eaux usées (capacité des installations en place et/ou aménagements d'assainissements à programmer).

Extension du camping



PLU Intercommunal - WACQUINGHEN - Camping

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 500



Source : IGN - BD Topo 2015, BGC ALB DGP - MARS 2015
GeoPortail - OrthoRS 2022, BGC
Élaboration : BGC 2024



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

La desserte de la parcelle se fait en deux accès distincts (Nord et Ouest), par le prolongement des voies existantes. Le déplacement et l'attribution d'un nouvel emplacement à un mobil home sera à envisager pour permettre le prolongement de la voie situé à l'Ouest. **OAG-1.**

Une liaison piétonne sera envisagée au Nord-Est pour accéder directement aux équipements du camping (superette, brasserie,...) **OAG-3.**

L'accès au sanitaire sur la face Sud du Bloc sera aménagé en préservant au maximum les boisements présents. **OAG-4.**

Les voies de desserte seront partagées (voitures, piétons, cycles) et stabilisé, à minima, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement d'une liaison douce pour l'accès à l'étang pourra être envisagée. **OAG-5.**

Chaque emplacement sera d'une surface supérieure à la taille des véhicules (de l'ordre de 4.50x8m) et permettra le stationnement d'un véhicule. Deux poches de stationnement (5/6 places) permettront de garer les véhicules « invités ». **OAG-6.**

Extension du Camping



PLU Intercommunal - WACQUINGHEN - Camping

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1:1 500



Source : IGN - BD Topo 2011, IGN - BD Carthage 2011, IGN - BD Carthage 2011, IGN - BD Carthage 2011
 Copropriété : IGN - BD Carthage 2011, IGN - BD Carthage 2011, IGN - BD Carthage 2011
 Révision : 0000 0000



BOULOGNE-SUR-MER
 Développement
 Côte d'Opale

3.2 - Densité, environnement et paysage

La surface d'extension du camping, de 1,2Ha, permettra la création d'une soixantaine d'emplacements avec des emplacements d'une surface allant de 120m² à 200m². (Le nombre d'emplacements maximum à l'hectare est de 90 pour un camping 3 étoiles selon la réglementation de la fédération française de camping et de caravanning).

La pente du site étant à plus de 5%, la gestion des eaux de ruissellement est à prendre en compte dans le plan d'aménagement. La plantation, perpendiculairement à la pente, de haies libres champêtres (essences locales) et denses accompagnées d'une légère noue permettra la retenue des eaux de ruissellement et leur conduite vers le cours d'eau. Ces plantations participeront à la création d'une ambiance boisée sur l'extension du camping. L'installation des emplacements de camping tient compte de la proximité des noues à créer. Pour raison de sécurité, un espace tampon entre les noues et les emplacements est préconisé. **OAG-7 et OAG-8.**

La limite avec l'espace agricole à l'Est de la zone d'extension du camping sera plantée en pré-verdissement avec une haie champêtre, d'essences locales, qui sera complantée d'essences de hauts jets. **OAG-9.**

L'assainissement actuel du camping doit être en capacité de traiter les eaux usées des nouveaux emplacements, le cas échéant il fera l'objet de travaux de mise aux normes.

La ripisylve associée au cours d'eau sera valorisée. **OAG-10.**

Les limites séparatives entre les emplacements seront traitées par des haies basses taillées champêtre. **OAG-11.**

WACQUINGHEN - Extension du Camping





1.4 - Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

1. Les zones ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUi.....	256
2. Les zones de développement futur à ouvrir à l'urbanisation par une procédure d'évolution du PLUi pour être mises en oeuvre.....	258

Contexte :

L'article L 151-6 modifié par la Loi climat et résilience incite désormais à une réflexion sur le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en fonction des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et de la capacité de la collectivité à financer les équipements éventuellement nécessaires à l'urbanisation des zones.

Article L 151-6-1 du code de l'urbanisme : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Le code de l'urbanisme - art. R 151-20

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les différentes zones à urbaniser du PLUi (à approbation de la révision du PLUi de juin 2025)

Le PLUi comporte 29 zones concernées par une OAP sectorielle qui concernent à la fois les espaces urbanisés et les ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers). De fait, il faut faire la distinction entre les chiffres des superficies des zones à urbaniser et les chiffres de consommation foncière indiqués dans le rapport de justification.

- 8 zones dédiées à l'activité économiques dont touristique,.
- 2 zones pour des équipements publics,
- 2 zones mixtes accueillant du logement, équipements et des activités économiques,
- 17 zones à vocation principale d'habitat,

Parmi ces zones, on note 7 sites en renouvellement urbain pour lesquels la CCT2C a fait le choix d'encadrer l'urbanisation par une OAP sectorielle.

Typologies des zones à urbaniser et temporalité de l'ouverture à l'urbanisation et faisant l'objet d'une OAP

1-Les zones ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLUi

A : les zones déjà ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme opposables à approbation du PLUi en 2019 et maintenus et destinées à accueillir des constructions sur la période du PLUi (2019 - 2034) :

Opération en cours*

	Commune	Site	Densification et renouvellement du tissu urbain existant	Urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	Superficie aménageable	Densité prévisionnelle SCOT (logt/an)	Nombre de logements potentiels	Zonage PLUi après révision
Habitat	Audresselles	Dessous de l'Eglise		X	1.42 ha	25	35	1AUh-II
	Beuvrequen	Centre bourg		X	1.8 ha	17	31	1AUh-I
	Ferques	Site Renouer	X		1.49 ha	25	37	UR
		Le Site de la Mine*	X		2.95 ha	25	74	1AUh-II
	Hervelinghen	Rue du Charron	X	X	1.72 ha	17	29	1AUh-I + UAd-I
	Landrethun-le-Nord	Le Communal	X		2.3 ha	25	58	1AUh-II + N
	Leulinghen-Bernes	La Pierre Bleue*		X	2.95 ha	25	74	UAd-I
	Marquise	ZAC de la Plaine du Canet*			9.8 ha	30	245	UCd+1AUh-III
	Rinxent	Plaine St Martin		X	3.1ha	30	93	1AUh-II
	St Inglevert	Les Muraillettes		X	2.3 ha	17	39	1AUh-I
	Wierre-Effroy	Plaine des coutures *		X	2.47 ha	17	42	1AUh-I
	Wissant	Blanche Dune*	X		0.7 ha	25	18	UR
SOUS-TOTAL					33 ha		802	
Equipement	Audresselles	Entrée Nord	X		0.58 ha	Non concerné	/	UD
	Marquise	Pôle médico social		X	4,11 ha	Non concerné	/	1AUe

	Commune	Site	Densification et renouvellement du tissu urbain existant	Urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	Superficie aménageable	Densité prévisionnelle SCOT (logt/an)	Nombre de logements potentiels	Zonage PLUi après révision
Economie	Audinghen	Pôle touristique d'Haringzelles		X	2,34	Non concerné	/	AEt (stecal)
	Ferques	Entrée « carrières du boulonnais	X		2,24	Non concerné	/	UEd
		Site Ecofactory	X		5,39	Non concerné	/	UEd
	Leubringhen	Extension du camping		X	1,00	Non concerné	/	1AUf
	Marquise	5ème voie*		X	3,87	Non concerné	/	UEa
		Parc d'Activité des 2 Caps*		X	3,76	Non concerné	/	AUa + UEd + UEa
	Wacquinghen	Extension du camping		X	1,16	Non concerné	/	1AUf
Mixte	Marquise-Rinxent	Pôle Gare	X		19,32 dont habitat 4 ha	Non concerné	120	UR+UEd
	Wacquinghen	Centre bourg		X	1.63 dont habitat 1 ha	17 logts/ha	17	UEb + 1AUh - 1

B : les zones ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme opposables à approbation du PLUi en 2019 et annulées ou aménagées

	Commune	Site	Densification et renouvellement du tissu urbain existant	Urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	Superficie aménageable	Densité prévisionnelle SCOT (logt/an)	Nombre de logements potentiels	Zonage PLUi après révision
Habitat	Audembert	Centre village		X	1.23 ha	17	21	A
	Audinghen	Entrée Ouest du village		X	1.4 ha	25	35	UCd (réalisé)
	Audresselles	Le Mont d'Asie		X	0.65 ha	25	16	AI
	Bazinghen	Les Voyettes		X	1.90 ha	17	32	A
	Hervelinghen	Côteau Nord		X	1.2 ha	17	20	A + UCd
	Réty	Bois des Saules		X	1 ha	25	25	A
	Wacquinghen	Le Patis		X	0.91 ha	17	15	A
	Wissant	Entrée Est phase 1		X	1.69 ha	25	42	A + UCd (réalisé en partie)
SOUS-TOTAL					9.98 ha		206	
Equipement	Pas de modification							
Economie	Leubringhen	Zone d'Activités Légères		X	0,80 ha			A
	St Inglevert	Projet hôtelier entrée Nord		X	0,53 ha			A
Mixte	Pas de modification							

C : Secteurs de projet dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'approbation de la révision n°1 du PLUi, et destinés à accueillir des constructions sur la période du PLUi (2019-2034)

	Commune	Site	Densification et renouvellement du tissu urbain existant	Urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine	Superficie aménageable	Densité prévisionnelle SCOT (logt/an)	Nombre de logements potentiels	Zonage PLUi après révision
Habitat	Audresselles	La Briquetterie	X		0.65 ha	25	16	1 AUh-II
	Marquise	ZAC de la Plaine du Canet - Phase 4 et 5		X	6.8 ha	25	170	1 AUh-III
	Réty	Centre bourg	X		0.6 ha	25	15	UCd
	Wierre-Effroy	La Scierie	X		0.1 ha	17	2	UR
	Wissant	Entrée Est		X	1.2 ha	25	31	1 AUh-II
SOUS-TOTAL					9.35 ha		234	
Equipement	Pas de modification							
Economie	Marquise	Extension du parc d'activités de la Terre des 2 Caps		X	6ha			1AUa
Mixte	Pas de modification							

2-Les zones de développement futur à ouvrir à l'urbanisation par une procédure d'évolution du PLUi- H pour pouvoir être mises en oeuvre

Dans cette catégorie, sont identifiés les projets de développement futur dont la justification est proposée dans le chapitre 3.2 «Choix stratégique définis à l'échelle communale» du rapport de justification.

- Wissant : entrée est : secteur identifié dans la carte de stratégie de développement de la commune,
- Rinxent : plaine Saint-Martin : poursuite de l'urbanisation en centre bourg en fonction des besoins futurs de la terre des 2 caps,
- Wierre-Effroy : plaine des coutures : densification du centre bourg via développement d'une seconde phase de l'opération en cours de déploiement.

Une ouverture à l'urbanisation des zones AU susceptible d'évoluer dans le temps

L'émergence de nouveaux projets, de nouvelles orientations en faveur d'un aménagement durable du territoire, voire de nouvelles évolutions législatives ou réglementaires sont autant de facteurs susceptibles de faire évoluer rapidement le PLUi approuvé.

les articles L 153-27 et 28 du code de l'urbanisme imposent une évaluation obligatoire des résultats de l'application du plan, après 6 années d'application pour les incidences sur l'environnement (le PLUi de la terre des 2 caps n'est pas concerné par l'évolution à 3 ans liée à la politique habitat). Ce temps d'évolution du PLUi doit permettre, si nécessaire, d'ajuster l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

OAP



Communauté de Communes de La Terre des 2 caps
Le Cardo - BP 60 - 62250 MARQUISE
tél : 03 21 87 57 57 - Fax : 03 21 87 04 05
contact@terredes2caps.com
www.terredes2caps.fr



Agence d'attractivité, d'urbanisme et de développement économique
2bis, Bd Daunou - BP 611 - 62321 BOULOGNE/MER
tél : 03 21 99 44 50 - Fax : 03 21 99 44 40
bdco@boulogne-developpement.com
www.boulogne-developpement.com