



Communauté de Communes
de Desvres-Samer



PLAN
LOCAL
D'URBANISME
intercommunal

d'art

Vu pour être annexé à la délibération du 27 novembre 2025

Le Président

Claude BRUDHOMME

Orientation **d'**Aménagement et de **P**rogrammation
DEVELOPPEMENT **E**CONOMIQUE & **E**QUIPEMENTS

APPROBATION LE 14 NOVEMBRE 2019

EVOLUTION DU PLUi n°1 : APPROBATION LE 21 OCTOBRE 2021
EVOLUTION DU PLUi n°3 : APPROBATION LE 27 NOVEMBRE 2025



Communauté de Communes
de Desvres-Samer

Sommaire

Table des matières

Cadre général des orientations d'aménagement	4
Eléments de définition des principes d'aménagement	6
Principes Généraux.....	8
Les sites de développement économique.....	10
ALINCTHUN - ZAL.....	12
DESVRES Extension économique	16
DESVRES - Moulin aux Draps.....	20
LONGFOSSE Friche économique.....	24
LOTTINGHEN - Friche de la cimenterie	28
MENNEVILLE - DESVRES Extension économique.....	32
SAMER / Entrée Est	36
SAMER / LONGUERECQUES - ZA.....	40
SAMER - Pont d'Etienfort	44
SAMER - RD52	48
Les sites équipements	50
SAMER - Frange Nord	54



Communauté de Communes
de Desvres-Samer

Cadre général des orientations d'aménagement

La totalité des sites prévus pour le développement économique et le tourisme de la Communauté de Communes Desvres / Samer n'est pas présentée dans ce livret. Seuls les sites comportant des enjeux forts d'aménagements sont encadrés dans le PLUi et font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Extrait de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

Eléments de définition des principes d'aménagement

CADRE GENERAL ET OBJET

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



Principes Généraux

Le territoire a la rigueur de créer ses ZA :

- soit comme demandé au SCOT, par le développement de ZAL existantes;
- soit par le réemploi de friches.

La quasi-totalité des zones économiques est sur le secteur central, en compatibilité avec les orientations du SCOT du Boulonnais.

L'ensemble des sites projets définies par les orientations d'aménagement et de programmation du présent document répondant à la stratégie de développement économique de la CCDS définis au PADD.

Le développement de ces sites s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé du foncier économique et d'une mutualisation des équipements. A ce titre l'ensemble des orientations devront s'appuyer sur des principes généraux :

- La densité et la qualité urbaine
- La mixité / diversité des fonctions urbaines
- Le développement de nouvelles formes urbaines, faisant appel à une nouvelle organisation du parcellaire et des implantations des constructions, qui permettront de réaliser des opérations denses, de qualité environnementale et agréables à vivre
- La prise en compte des préconisations du SAGE pour la gestion des eaux pluviales
- La gestion des déchets (encourager le tri et la gestion collective)
- Le traitement des pollutions éventuelles et des nuisances
- L'intégration et prise en compte de la mobilité dans la conception du projet et gestion du stationnement pour les Véhicules Légers et les 2 roues.
- Le développement du réseau des modes de déplacements doux,
- L'application des principes et conceptions bioclimatiques
- Le traitement paysager du projet d'aménagement et des franges.

Sur l'ensemble des OAP, les points suivants seront à prendre en compte :

Le stationnement : la gestion du stationnement répond aux normes affichées à l'article 12 du règlement du PLUi. Le stationnement peut être organisé en stationnement groupé et mutualisé.

Gestion de l'eau pluviale : la gestion de l'eau pluviale doit répondre aux prescriptions de l'article 4 du règlement du PLUi. Le dimensionnement des dispositifs de gestion sera réalisé en fonction de la pluie centennale et en tenant compte du contexte urbain et naturel du secteur de développement (ruissellement, nature des sols et capacité d'infiltration, capacité des réseaux...). La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique, et l'utilisation de matériaux drainants sera favorisée pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Implantation des constructions et orientation des espaces verts :

La desserte et l'implantation des constructions permettront de favoriser au maximum l'orientation bio-climatique.

Néanmoins, cet objectif sera à adapter en fonction d'autres critères tels que l'intégration dans le tissu urbain ou villageois (silhouette villageoise), la prise en compte du paysage ou encore la proximité des espaces naturels et/ou agricoles.

L'objectif est de minorer l'impact visuel des zones d'activités, afin que la perception de «hors gabarit» n'en résulte pas, au regard des gabarits agricoles ou des équipements publics.

Les sites de développement économique

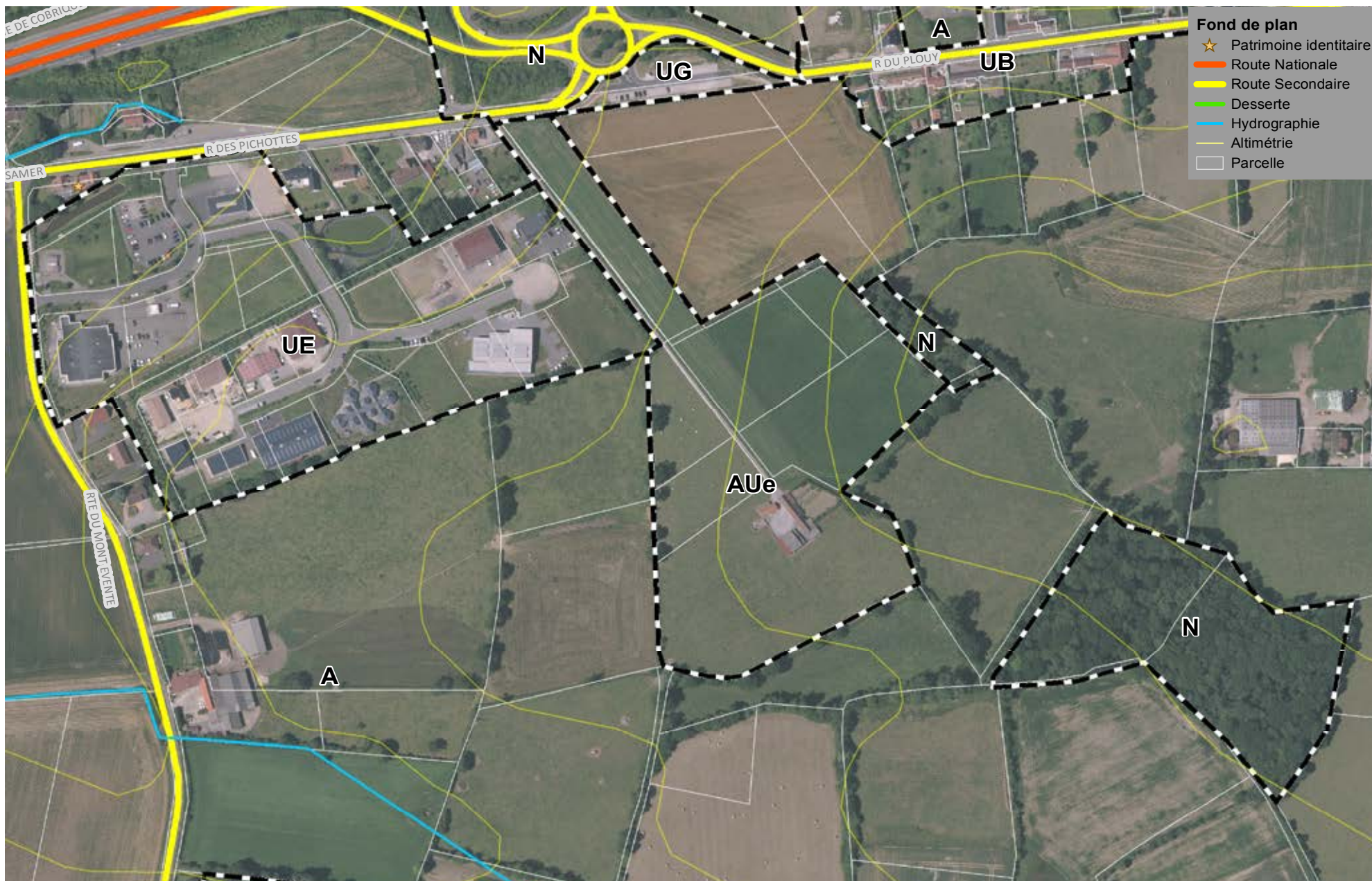
ALINCTHUN - ZAL

1 - LOCALISATION

La zone d'activités légères de compétence Communautaire est localisée sur les communes d'Alincthun et Colembert. Le projet s'inscrit en continuité / renforcement de la ZA des Pichottes et bénéficie d'une bonne accessibilité par la RN42. Développé dans un espace à haute fonctionnalité bocagère, le projet de ZAL nécessitera d'assurer l'intégration paysagère et environnementale des constructions et aménagement.



Surface à aménager	3,8 ha
Développement projeté (phase II)	1,7 ha



Alincthun



0 15 30 60 m

Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcellaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2015, BDCO 2019



Date: 04/11/2019

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Le développement du site s'appuie sur la ZA existante. La desserte sera assurée par le prolongement de la voirie interne **OAG - 1**. Aucune connexion directe n'est possible sur la rue des Pichottes.

Une liaison douce sera créée en parallèle de la voirie de desserte et sera connectée à l'aire de covoiturage développée au droit de l'échangeur avec la RN42.

En limite Sud de la gare, l'aménagement intégrera une connexion douce à développer vers le centre bourg d'Alincthun.

Le schéma d'aménagement intègre une phase ultérieure de développement de la ZAL. La desserte de ce terrain se fera via une voirie de desserte à créer. **OAG- 2**. La continuité piétonne sera assurée vers les îlots économique.

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'aménagement de la zone et l'implantation des constructions doivent permettre de limiter l'impact des constructions dans le paysage. Le schéma de desserte permet de développer des îlots à bâtir dont le dimensionnement et les limites seront définis en fonction des besoins économique du territoire. **OAG-5**.

La viabilisation du secteur nécessitera la démolition d'un ancien bâti d'origine agricole. **OAG-4**.

La voirie de desserte se terminant en impasse pour les véhicules, un espace de retournement sera configuré en tenant compte des contraintes d'accès aux différents lots et permettant d'intégrer des places de stationnements mutualisés. **OAG-6**.

2.3 - Environnement et paysage

La zone d'activités est aménagée au sein d'un espace bocager à haute fonctionnalité écologique. Ce secteur porte donc des enjeux fort d'intégration paysagers et environnementaux qui devront être pris en compte dans les choix d'aménagement (matériaux, revêtement, hauteurs...). Les limites de la zone sont définies afin de maintenir au maximum la structure bocagère existante. **OAG-7**.

Afin d'assurer l'intégration paysagère du secteur, l'aménageur assurera le pré-verdissement global de la ZAL :

- Les limites entre parcelles (adapté en fonction du découpage dans la mise en oeuvre du projet) seront plantées par une haie d'essence locale de 3m de largeur minimum.
- La voirie de desserte de la zone sera accompagnée d'un espace planté (arbres, haie, pelouse...) pouvant contenir des dispositifs de gestion de l'eau pluviale. **OAG-8**.

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés pour les besoins du projet en tenant compte de l'état initial du site (écoulements d'eau, capacité réseaux, pente...). La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique (bassins paysager, noues végétalisées...)

- Des noues végétalisées en accompagnement des voiries de desserte et en limite de site pour assurer une gestion par palier dans la pente. Les noues intégreront des dispositifs limitant les apports de terre (haies, fascines) et favorisant l'infiltration (fosse à redent,...)
- Un espace tampon sera aménagé sur le site en limite Nord pour la récupération des eaux pluviales. Le volume sera déterminé par l'étude hydraulique. **OAG- 10**.

Le fossé existant en limite de la rue des Pichottes et de l'aire de covoiturage sera préservé. Tout comblement ou déviation affectant sa fonction hydraulique est interdite.

Les matériaux drainant seront mis en oeuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols notamment sur les voiries de desserte et les espaces de stationnements.



DESVRES Extension économique

1 - LOCALISATION

Le site est situé en limite d'une zone d'activité existante, au contact d'une lisière forestière et au croisement de la Route de Samer avec rue de la Gare.



Surface à aménager	2,4 ha dont 0,6 ha en renouvellement urbain
Développement projeté (phase II)	/



DESVRES Extension économique

2 - Les orientations d'aménagement

2.1- Accès et Desserte :

L'accès à la zone sera aménagé et sécurisé par une entrée/sortie principale rue de la Gare.

OAG-1.

Dans l'optique du développement de la zone une entrée complémentaire est envisageable à partir de la ZA existante en prolongement de la voie privée existante. **OAG-2.**

L'ensemble des parcelles urbanisables seront accessibles à partir d'une voie de desserte dont le tracé et la configuration devront permettre une connexion éventuelle entre les 2 accès potentiels de la zone et une phase ultérieure d'urbanisation sur les terrains actuellement agricole à l'Est. **OAG-3.** Pour cela un espace libre sera préservé en continuité de la voirie de desserte. **OAG-4.**

Le schéma de desserte intégrera en parallèle le développement d'un maillage liaisons d'accès sécurisé. **OAG-5.**

En limite des parcelles et en limite avec la zone d'activités existante, un espace planté (arbre, haie, pelouse) de 2,5m de largeur minimum sera réalisé par l'aménageur.

OAG-8.

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés pour les besoins du projet en tenant compte de l'état initial du site (écoulements d'eau, capacité réseaux, pente...). La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'inégation paysagère et écologique (bassins paysagers, noues végétalisées...)

Une noue / fossé de collecte et tamponnement des eaux pluviales sera aménagé en limite de site. Cet aménagement inclut des dispositifs limitant les apports de terre (haie, fascines) et favorisant l'infiltration. **OAG-9.**

2.2- Espace public et densité :

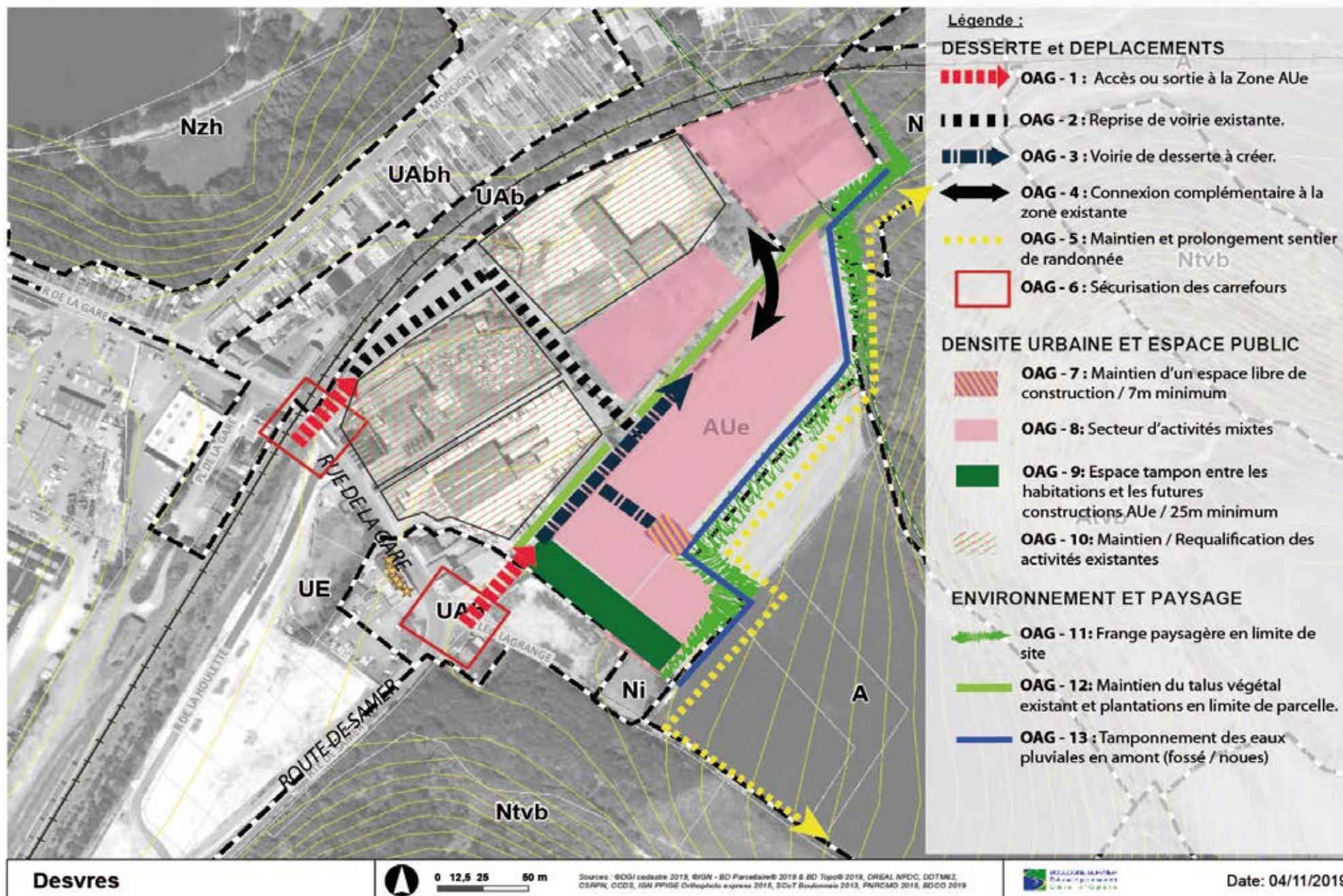
L'aménagement de la zone et l'implantation des constructions doivent permettre de limiter l'impact des constructions dans le paysage. Le schéma de desserte permet de développer des îlots à bâtir dont le dimensionnement et les limites seront définis en fonction des besoins économiques du territoire. **OAG-6**

Les espaces de stationnement seront mutualisés au maximum pour répondre aux besoins du secteur et limiter l'imperméabilisation des sols.

2.3- Paysage et environnement :

Le projet d'aménagement est développé en continuité d'une zone d'activités sur des terrains agricoles ouverts. L'aménagement de plantations permettra de structurer la zone, d'assurer l'intégration paysagère des bâtis et de gérer la proximité avec les activités existantes (logements, économique). En limite de zones une frange paysagère de 5m minimum de largeur sera plantée pour marquer la limite avec l'espace agricole.

OAG-7.



DESVRES - Moulin aux Draps

1 - LOCALISATION



L'orientation d'aménagement et de Programmation concerne le projet d'extension du site dit du «Moulin aux Draps» à Desvres.

Le site est accessible depuis la rue de Crémarest qui relie le centre bourg de Desvres à la commune de Crémarest. Il bénéficie d'une situation particulière, développée dans le vallon de la Lène, affluent de la Liane, au sein de la forêt domaniale de Desvres.

Le projet d'extension du Moulin aux Draps s'inscrit dans une opération présentant un caractère d'intérêt général avec :

--> La création d'un hébergement scolaire d'environ 200 lits avec restauration, salle d'études et de services.

--> La requalification du Moulin aux Draps en hôtel restaurant touristique de bon standing.

--> Le support de circuits de découverte vers les équipements touristiques Boulonnais et le patrimoine naturels (Forêt, Cuesta....) .

De part sa situation, le projet d'extension fait l'objet d'une étude paysagère (obligation réglementaire avec les prescriptions du SCOT, de réaliser une étude dans les ourlet de 500 m autour des lisières forestières).

Les conclusion de ce travail sont traduites dans les orientations d'aménagements. Elles visent notamment à la prise en compte des contraintes hydrauliques à proximité de la Lène et d'une intégration paysagère des constructions et aménagements.

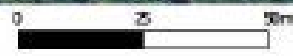
Le site s'intègre dans un maillage végétale dense et faiblement perceptible depuis l'espace public, en particulier depuis la rue de Crémarest.

Le porteur de projet visera à maintenir le caractère paysager qualitatif du Moulin aux Draps.

Surface parcelle foncière	6 781,816 m ²
Surface à aménager	2 500 m ²



DESVRES



Source : IGN (vectoriel 2018 - 2020) - IGN (vectoriel 2018 - 2020) - IGN (vectoriel 2018 - 2020)
 Copie : 2020, IGN (vectoriel 2018 - 2020) - IGN (vectoriel 2018 - 2020) - IGN (vectoriel 2018 - 2020)



Date: 21/07/2023

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Le site du Moulin aux Draps est accessible depuis la rue de Crémarest. Le projet développé s'appuie sur l'accès actuel. **OAG.1**

La desserte du projet doit s'appuyer au maximum sur l'infrastructure existante. L'aire d'accueil existante pourra être requalifiée en tenant compte des besoins du projet (ex : dépose minute, stationnement bus...). Les deux espaces seront mutualisés (espace au sol et usage) en vue de minimiser l'artificialisation des sols.

Le Maître d'ouvrage précisera si la nouvelle fréquentation attendue conduira à modifier les accès et le stationnement. Si oui, une reprise de 1 pour 1 en surface végétalisée sera à présenter au dossier d'insertion paysagère. **OAG.2**

Les liaisons douces avec la cour et le moulin seront préservées et seront en lien avec le nouveau bâti à créer. **OAG.3**

2.2 - Densité et espace public

L'aménagement du site et son implantation devront permettre de limiter l'impact environnemental et paysager des constructions dans le paysage.

Le relief existant (environ 7m entre le point haut et bas), sera pris en compte pour l'implantation du projet. Il s'insérera au maximum avec la pente existante, avec des volumes et hauteurs qui veilleront à limiter l'impact visuel. **OAG - 4**

Il veillera au maximum au maintien des sols existants et évitera leurs déplacements afin d'équilibrer les déblais/remblais occasionnés sur le terrain. (Possibilité de construire sur pilotis, terrasses, gestion des terres sur site, construction des matériaux sur place...).

Afin de garantir l'intégration du projet dans son environnement, le projet s'implantera sur la partie haute du terrain, bénéficiant de l'écran végétal existant en limite Sud-Est et permettant un maintien de la ripisylve au Nord de la Parcelle. Il s'implantera dans la surface préconisée. **OAG - 6**

Le projet tiendra compte des mises à distance en limite parcellaire, afin de qualifier les transitions entre espace bâti et espaces non bâti, avec :

- Un recul réglementaire de 10m à partir du haut de la ripisylve au règlement PLUi et SAGE, et une préconisation à 15m - permettant l'intégration paysagère du bâti et le travail de la limite. (gestion des talus, relief...)

- Un recul de 3m des limites parcellaires au règlement du PLUi, et préconisé à 7m de l'espace boisé au Sud pour l'intégration du bâti depuis le point de co-visibilité rue de Crémarest.

OAG - 5 // OAG - 7

Le bâti à créer devra s'insérer en proposant, via les volumes et les matériaux, des références à l'identité du territoire et aux bâtis existants. (*Volumes simple, matériaux : craies, bois, briques, torchis, terre cuites, grès, pierres de Baincthun...*)

2.3 - Environnement et Paysage

Le maillage de haies existants sera préservé et renforcé par des plantations d'essences locales préconisées par le PNRCMO, en s'appuyant sur les points de co-visibilité du projet et les ouvertures visuelles vers la forêt de Desvres. **OAG - 8**

Le projet veillera à minimiser son impact depuis le seul point de co-visibilité (route de Crémarest). Les transitions entre les constructions et les limites naturelles, seront qualifiées via un traitement végétal (*bande enherbée, plantation basse...*).

Le projet tiendra compte de la distance d'implantation, en vue de préserver la ripisylve et ses abords. **OAG - 9**

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales seront mis en place dans le projet et dimensionnés en fonction des besoins définis par l'étude hydraulique et le règlement du PLUi, en tenant compte des conditions initiales du site (capacités d'infiltration, ruissellement, débit...). Les eaux pluviales seront gérées de façon à limiter l'impact sur le site et en privilégiant l'intégration paysagère et écologique (récupération des eaux via la toiture, toitures végétalisées, bassin paysagers en points bas...) **OAG -10**

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, une réflexion sera à apporter sur les matériaux des cheminements, et sur la gestion des abords du projets (*chemins enherbés, gestion et entretien différencié, ponton bois, pilotis ...*)

Le projet sera adapté au site et prendra en compte les caractéristiques paysagères et environnementales du Vallon (massifs forestiers, cours d'eau). Il participera à renforcer les caractéristiques écologiques du Vallon, avec la création d'une frange paysagère en limite Est de la parcelle. **OAG - 11**

LONGFOSSE Friche économique

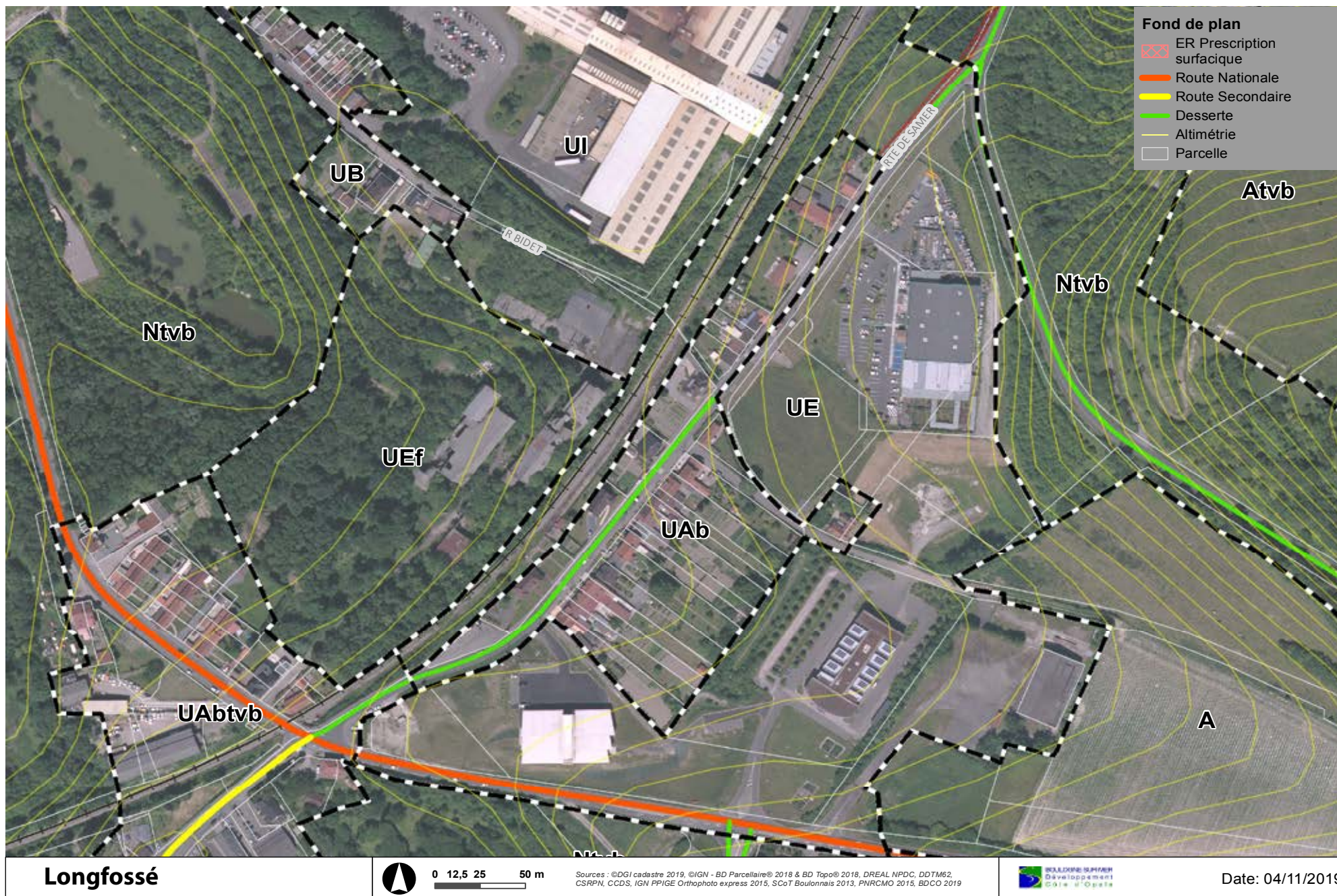
1 - LOCALISATION

Le site de projet permettra de traiter la friche de l'ancienne usine...située en entrée est de la commune de Longfossé et accessible via la chaussée Brunehaut

La reconversion économique de ce site permettra de renforcer la zone économique d'entrée de ville en tenant compte également des projets de développement de l'entreprise ARCELOR MITTAL.



Surface à aménager (renouvellement urbain)	3,7 ha
Développement projeté (phase II)	/



LONGFOSSE Friche économique

2 - Les orientations d'aménagement

2.1- Accès et Desserte :

Le site de projet est localisé entre un tissu urbain d'habitat groupé au sud, le long de la chaussée brunehaut, la voie ferrée Boulogne-Desvres à l'est et le site de l'entreprise Arcelor au Nord.

La reconversion du secteur nécessitera de désenclaver la zone en recréant des accès.

La desserte s'effectuera par deux entrées principales :

- Au nord par la requalification et le prolongement de la rue Bidet. **OAG-1.**
- Au sud par la réalisation d'une nouvelle entrée sur la chaussée Brunehaut qui nécessitera un traitement sécurisé d'entrée /sortie (ER inscrit au plan A du PLUi). **OAG-1 + OAG-3.**

L'entrée existante du sud par la chaussée brunehaut sera maintenue et permettra également une entrée secondaire du site. En raison de la configuration de la voie, cet accès sera uniquement réservé pour les véhicules légers et les modes doux. **OAG-1.**

La desserte interne de la zone sera assurée par une voie qui reprend le tracé de l'ancienne voie de desserte de la zone. Le schéma d'aménagement prend comme hypothèse un accès à la zone en 2 entrées/sorties. Néanmoins, en fonction du phasage d'aménagement, une gestion par 1 seule entrée/sortie pourrait être possible. Dans ce cas, la voirie de desserte en tiendra compte dans l'aménagement (aire de retournement provisoire à aménager). **OAG-2.**

Pour favoriser les déplacements doux vers ce secteur, les cheminements doux sécurisés seront aménagés en parallèle de la voie de desserte. Le maillage permettra de faire le lien au nord sur la rue Bidet et au sud sur la chaussée Brunehaut. **OAG-4.**

2.2- Espace public et densité :

La requalification nécessitera de purger le site des anciens bâtiments à l'exception du bâtiment principal, qui sera conservé et réhabilité. Le foncier libéré permettra de créer une nouvelle zone d'activités mixtes desservie par la voie à créer. **OAG-5 + OAG-7.**

En limite nord, une partie de foncier est réservée pour une éventuelle extension de l'entreprise ARCELOR. **OAG-6.**

Le stationnement sera géré à l'intérieur de la nouvelle zone à créer. Afin de limiter

l'imperméabilisation des sols et de répondre aux objectifs en terme de stationnement, une partie des parkings pourra être mutualisée. **OAG-8.**

2.3- Paysage et environnement :

La requalification de la zone doit permettre la mise en oeuvre d'un projet avec intégration environnementale et paysagère des aménagements (voirie, bâtis).

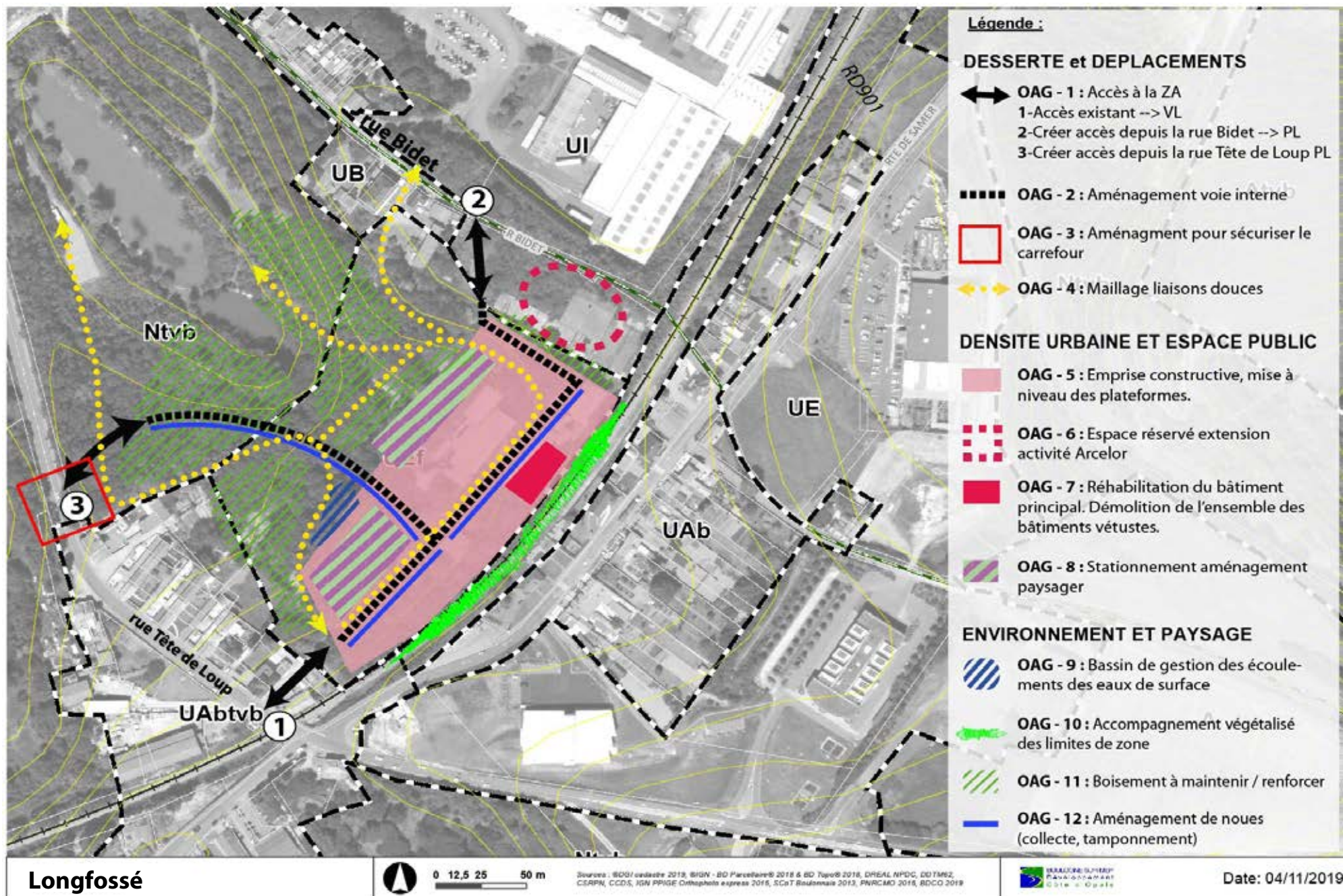
L'intégration du projet pourra s'appuyer sur le cadre paysager existant. En frange ouest de la zone, le boisement existant sera préservé au maximum tout en permettant la réalisation des accès et l'implantation des bâtis économiques. **OAG-11.**

La voirie de desserte et les limites des parcelles seront plantées (haie, arbres, pelouse). **OAG-10.**

Une bande paysagère de 10 m minimum sera maintenue en contact avec les habitations existantes pour préserver les habitations. **OAG-10.**

Les dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales seront mis en oeuvre et dimensionnés en fonction des besoins du projet et en tenant compte de l'état initial des terrains. En accompagnement des voiries, une noue/fossé paysager permettra la collecte et le tamponnement des eaux pluviales. **OAG-12.**

Un bassin de tamponnement intégré paysagèrement sera créé en partie ouest du site et dimensionné pour répondre aux besoins de la zone **OAG-9.**



LOTTINGHEN - Friche de la cimenterie

1 - LOCALISATION

Le projet est développé en limite Sud de la commune de Lottinghen sur le hameau de la Roucherie. Il vise la reconversion du site de l'ancienne cimenterie et doit permettre de développer l'activité de loisirs et tourisme en visant également sur la redynamisation des étangs de pêche communaux.

Suite à l'étude «Habiter demian» réalisée en 2013 avec le PNR, les données sur ce site très spécifique sont rajoutées en annexe de l'évaluation environnementale.



Surface à aménager (renouvellement urbain)	9,4 ha
Développement projeté (phase II)	/



LOTTINGHEN -Friche de la cimenterie

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

OAG- 1 et 2 : Repenser les accès et stationnements en privilégiant les parties déjà étanchées. Les différents modes de déplacements sont intégrés dans les aménagements des entrées et accès : bus, vélo, voiture.

OAG- 3 : Des connexions piétonnes doivent permettre de converger vers les 3 polarités : cimenterie, plans d'eau et site. Ces liaisons permettent de découvrir et valoriser les sites (espaces naturel, étangs, patrimoine).

OAG- 4 : Valoriser l'ancienne emprise SNCF en liaison douce à l'échelle intercommunale.

2.2 - Densité urbaine et espace public

Le site s'organise en 4 grandes entités s'appuyant sur la topographie et l'activité historique du site : l'étang et la zone humide / la cimenterie avec le patrimoine industriel à valoriser / l'espace forestier à aménager et faire découvrir, l'espace bitumé, parking et bâtiment à traiter. La requalification du site devra s'appuyer sur ces entités avec un travail sur l'**OAG- 4** : Réhabilitation et reconversion du bâtiment de la cimenterie en valorisant ce patrimoine industriel révélé : gabarit, le socle, l'effet belvédère. **OAG- 5**.

OAG- 6 et 7 : Destruction de la boîte de nuit et restructuration de l'espace pour création d'équipements touristique de type gîte dont le gabarit, les matériaux seront en rapport avec l'intégration paysagère du lieu. L'adaptation des constructions au relief du terrain sera à prendre en compte dans la définition du projet.

OAG- 8 : Valorisation des plans d'eau vers un développement de l'activité pêche.

OAG- 9 et 10 : L'organisation de l'accueil au site permet la requalification de l'espace public en entrée de commune et en lien avec les équipements existants (gymnase et terrain de sport). Des espaces d'accueil avec parkings paysagers seront aménagés pour gérer les accès aux différentes entités. Ces espaces sont reliés pour un maillage liaison douces et permettra également de canaliser l'accueil du public pour ne pas perturber les habitats naturels, limiter la dispersion du public (ces travaux de terrassement pour stabiliser des talus de remblai : sécurisation des hauts de front de taille).

2.3 - Environnement et paysage

Préserver et renforcer les franges végétales du site et en entrée de ville. **OAG-11**

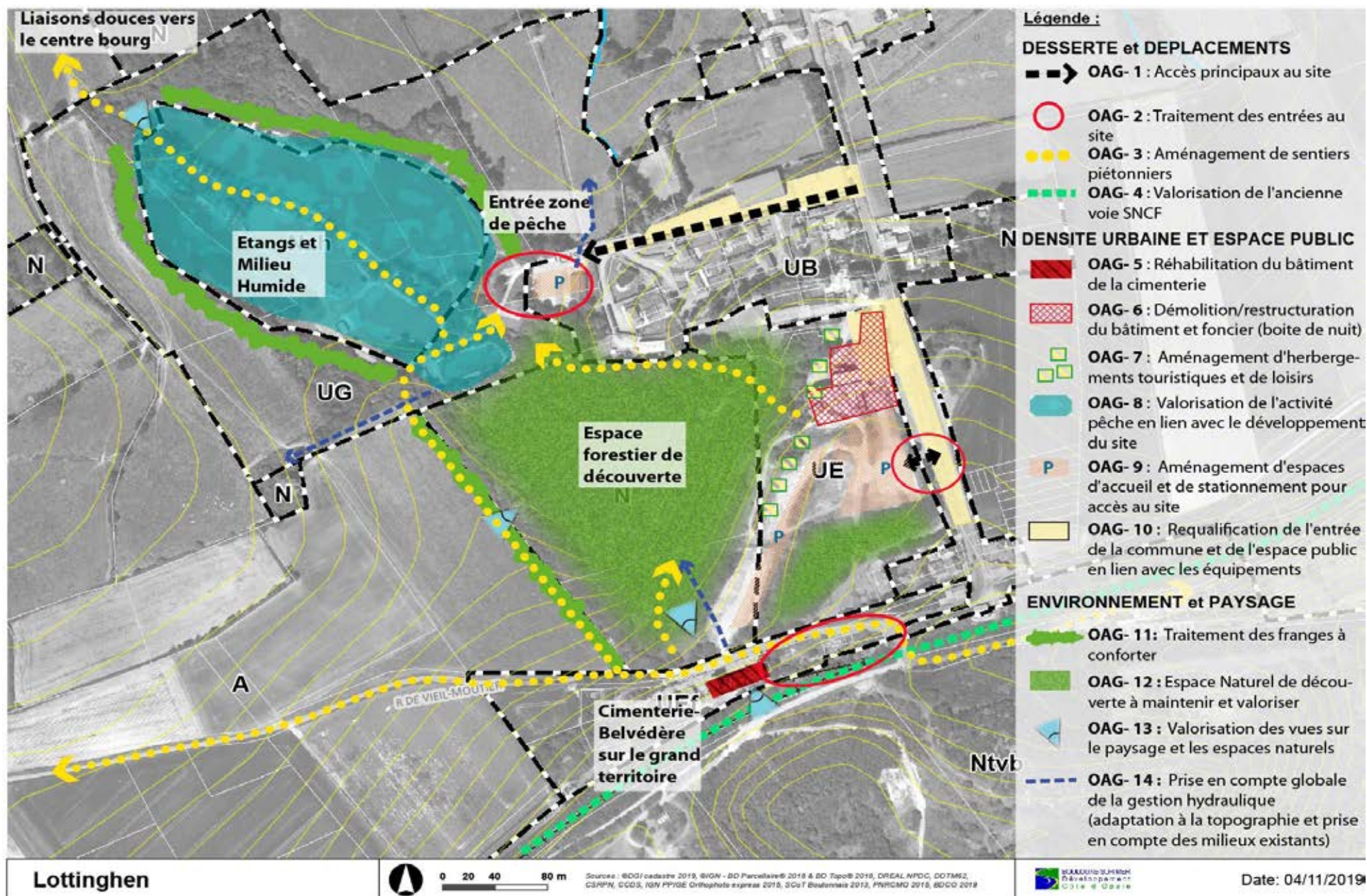
L'aménagement du site permettra de développer un parc affirmant la mémoire des lieux, l'observation de l'écologie et proposer un programme ludique et sportif. **OAG-12** (structure végétale en lien avec les cheminements doux, et les habitats naturels en présence)

Valoriser la lecture du relief (front de taille,...) et affirmer le belvédère et espaces d'observation sur le grand paysage. **OAG-13**

La gestion hydraulique globale du site sera à prendre en compte.

Sur la base d'études spécifiques nécessaires pour connaître les caractéristiques dimensionnelles des pièces d'eau, le fonctionnement hydraulique, la qualité des eaux, la faune aquatique présente.

La définition du projet d'aménagement prendra en compte les logiques amont et aval en s'adaptant pour préserver les principes de « libre circulation des eaux et de « reprise des eaux des fonds situés à l'amont sans perturber les fonds à l'aval ». Il sera important de prendre en compte les besoins de gestion des eaux de ruissellement des projets qui sont envisageable sur le bassin versant amont, notamment l'ancienne cimenterie, de prendre en compte les contraintes en aval.



MENNEVILLE - DESVRES

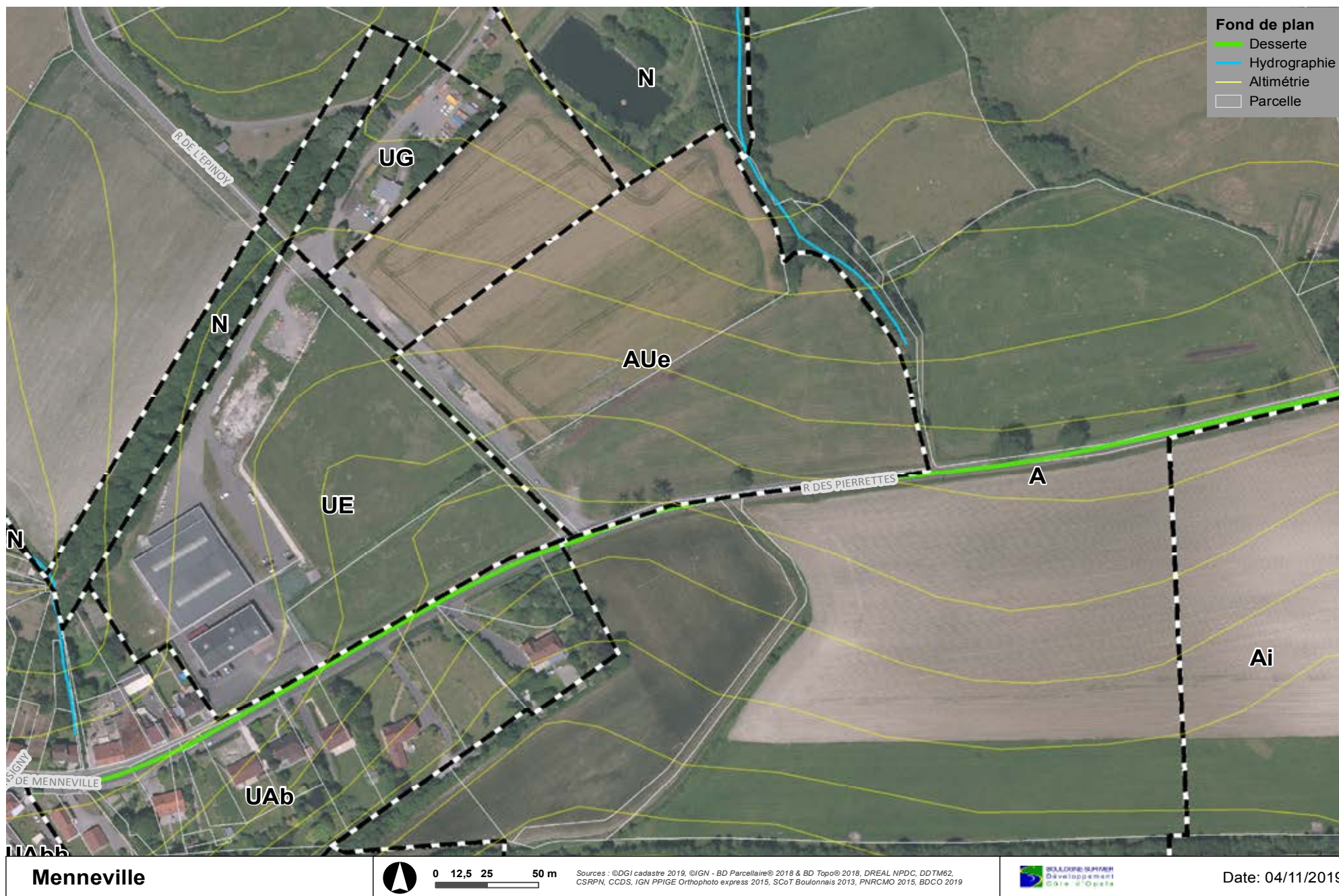
Extension économique (route des Pierrettes)

1 - LOCALISATION

Le site à urbaniser se localise en continuité du tissu urbain de Desvres sur la route qui mène à Menneville.



Surface à aménager	3,1 ha
Développement projeté extension Nord (zone A°)	0,8 ha



MENNEVILLE - DESVRES Extension économique (route des Pierrettes)

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

La RD 204 (route des Pierrettes) constitue la voirie principale de liaison entre Desvres et Menneville. Sauf autorisation contraire du gestionnaire de voirie, aucun accès direct ne pourra se faire sur cette voie. Le terrain à aménager utilisera la rue existante de l'Epinoy comme accès depuis la RD ce qui nécessitera une gestion sécurisée du carrefour existant. **OAG- 1.** A partir de la rue de l'Epinoy, une entrée / sortie principale sera aménagée pour desservir la zone. **OAG- 2.**

Une voirie de desserte interne permettra de desservir le ou les lots à bâtir. Afin de préserver les capacités de développement futur du secteur, un espace inconstructible de 8m minimum seront conserver pour une liaisons vers la parcelle au Nord (parcelle n°A0236) **OAG- 3.**

Le schéma de voirie devra prévoir l'intégration des cheminements doux au sein de la zone.

2.2 - Densité urbaine et espace public

Le schéma d'aménagement permet de viabiliser des îlots à pbi pour le développement d'activités mixtes. **OAG-4** et intègre les potentiels de développement des trains en limite Nor et Ouest. **OAG-5.**

Les accès et parkings seront mutualisés au maximum afin de répondre aux objectifs de stationnement et de limiter l'imperméabilisation des sols. L'emplacement de ces espaces sera défini dans la mise en oeuvre du projet d'aménagement.

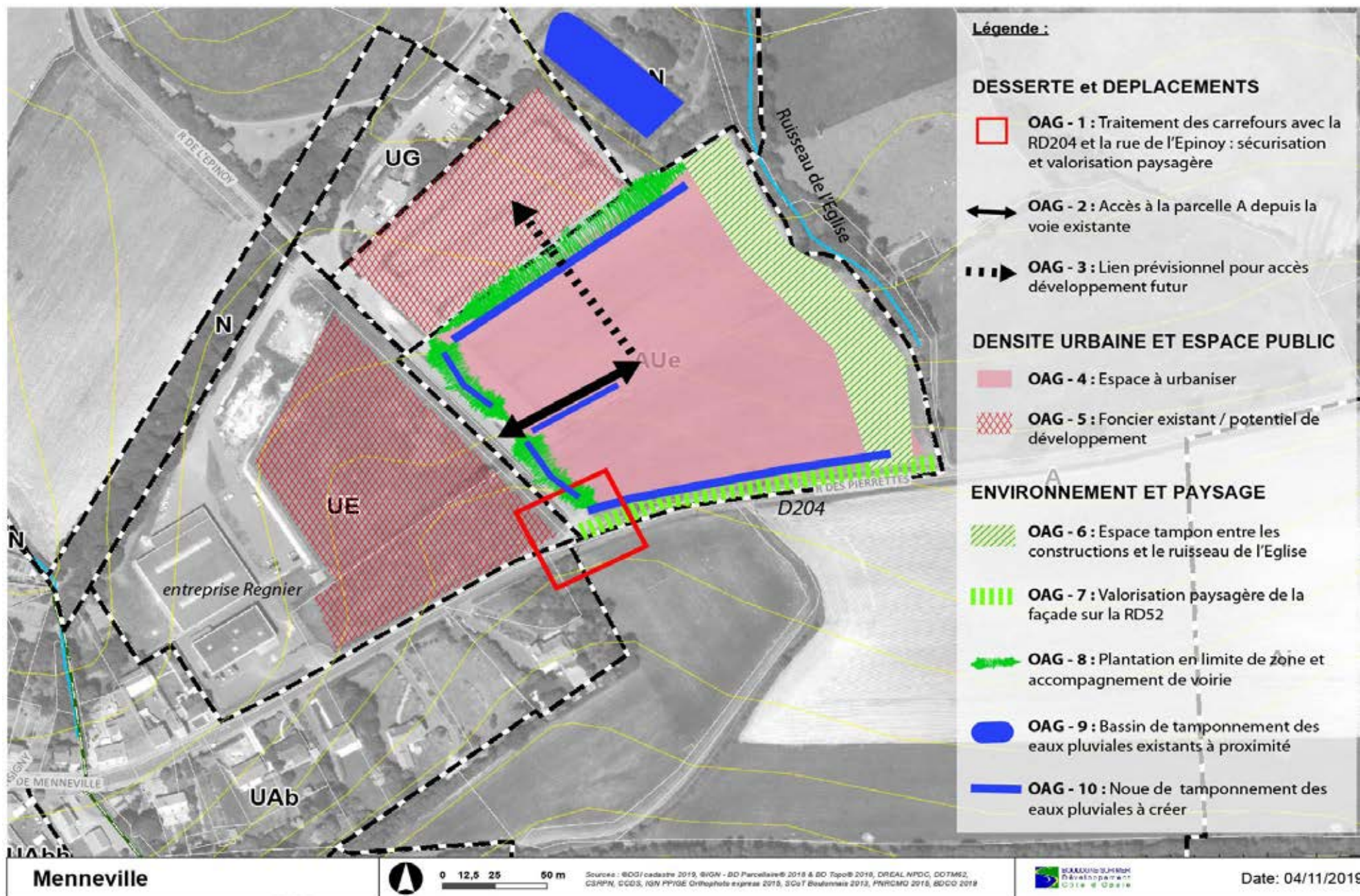
2.3 - Environnement et paysage

Un traitement qualitatif des constructions et aménagement des espaces pour bâtis sera mis en oeuvre pour assurer une bonne intégration environnementale et paysagère. Une zone tampon de 12m minimum sera maintenue en frange Est du site en limite du ruisseau de l'Eglise. Cette frange paysagère sera composée d'une haie arbustive et arbre de haute tige. La limite avec la RD sera plantée (haie, arbres, pelouse...) sur une largeur maximale de 6m. **OAG- 6 + OAG- 7**

Les limites d'îlot et la voirie seront accompagnées de plantations (arbres, haie, pelouse, sur une largeur minimale de 4m. **OAG- 8**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés pour les besoins du projet en tenant compte de l'état initial du site (écoulements d'eau, capacité réseaux, pente...). La gestion sera effectuée par des ouvrage privilégiant l'inégation paysagère et écologique (bassions paysager, noues végétalisées...)

- le bassin de tamponnement au Nord sera utilisé et valorisé , **OAG- 9**
- des noues / fossés seront créées en accompagnement des voiries et en limite avec la RD 204. **OAG- 10**



SAMER - Entrée Est

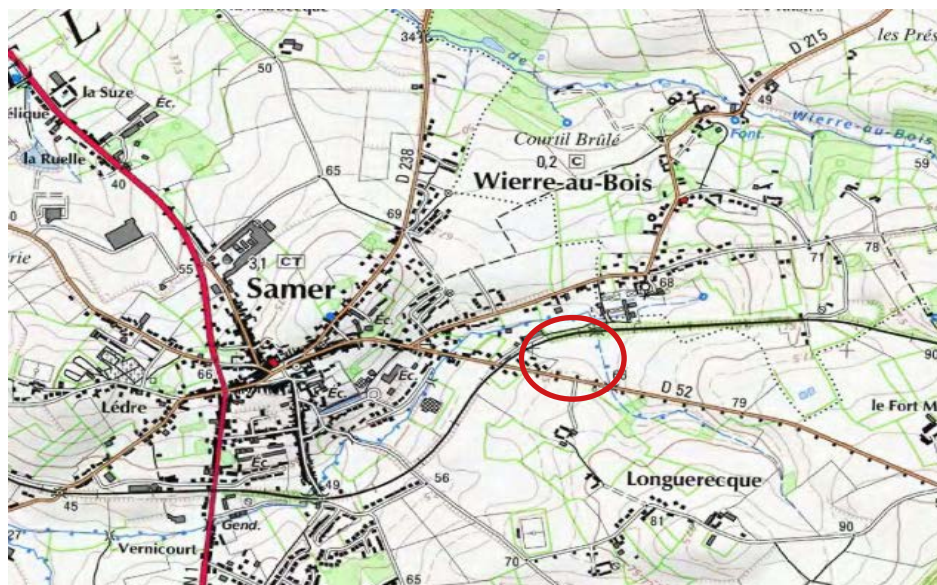
1 - LOCALISATION

Un espace d'environ 1.5Ha principalement à destination du développement économique vient renforcer l'activité à l'Est de la ville de Samer.

Le site est accessible depuis la route départementale 52 (route de Desvres) et se développera entre cet axe structurant au Sud, la voie ferrée SNCF au Nord et le ruisseau des Lavandières à l'Est.

Le développement de la zone en limite urbaine à l'Est de la commune, juxtaposé au nouveau centre commercial, marquera la nouvelle entrée de ville.

Ce site a fait l'objet d'une étude loi Barnier, à consulter en Annexe 5 du règlement.



Surface à aménager	1.5 ha
Développement projeté	



2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Le développement du Parc d'Activité sera accessible par une voie de desserte connectée à la RD52 avec la création d'un giratoire, permettant de desservir le futur site économique et le centre commercial au Sud de la ZE. L'unique accès depuis la RD52 sera traité pour apporter plus de sécurité aux usagers et intégrer paysagèrement la Zone économique.

OAG- 1. Cette voie d'accès permettra de desservir l'ensemble des parcelles/lots du parc d'activités. Elle permettra de cadrer les vues sur le village de Wierre-au-bois.

OAG- 2.

Cette voie sera mutualisée pour la desserte des futures habitations en Zone AUe, elle sera qualifiée en voirie partagée avec l'aménagement de cheminements doux sécurisés

OAG- 3.

La création de cette voie d'accès depuis le giratoire tiendra compte du dénivelé et des niveaux existants. Elle permettra de cadrer les vues sur le village de Wierre-au-Bois, d'intégrer le projet avec un accompagnement paysager à l'Est en point haut et d'intégrer les activités économiques à l'Ouest en point bas. **OAG- 7.**

Un cheminement piéton sécurisé sera créé permettant de lier le centre de la commune à la zone économique. **OAG-4**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'aménagement de la zone et l'implantation des édifices devront permettre de limiter l'impact environnemental et paysager des constructions dans le paysage en entrée de ville. L'implantation des bâtiments devra permettre de composer des jeux de toiture variée dans les lignes de paysage avec des gabarits de construction simples. L'implantation et la hauteur des bâtiments permettra de préserver les vues sur la forêt de Boulogne en entrée Est et les perspectives sur le village de Wierre-au-bois en sortie de commune.

OAG-8

Les habitats individuels seront limités à R+C ou R+1 avec toiture plate et s'intégreront aux silhouettes urbaines visibles depuis la RD52. **OAG.5 + OAG.6**

La hauteur de faitage pour les bâtiments économique sera limitée à 6.5m, et permettra d'intégrer les bâtiments aux silhouettes urbaines visibles depuis la RD52. Les bâtiments les plus hauts seront implantés au point bas, au Nord-Est de la parcelle. **OAG.7**

2.3 - Environnement et paysage

Les talus et les haies (arbustes et arbres) sur les linéaires identifiés au sein du site seront préservés voir intensifiés. La végétation dense en point bas de la ripisylve sera intensifiée afin d'insérer, en entrée de ville Est, les bâtiments les plus haut de la ZE.

OAG- 10

La zone économique et les limites parcellaires seront traiter paysagerement avec la plantation de haies bocagères mixtes permettant de cadrer les vues sur le paysage. Ce maillage végétal pourra intégrer des structures de rétention des eaux pluviales. **OAG- 11**

La voirie d'accès sera accompagnée de structures végétales - haies basses mixtes et arbres aux essences variés – afin d'intégrer la Zone économique en entrée de ville et de cadrer les vues sur le village de Wierre-au-Bois et les coteaux de la Cuesta. **OAG- 12**

Afin de limiter l'impact de l'activité économique en entrée de ville, un espace constituera une zone tampon entre le ruisseau des Lavandières et les activités économique, et permettra de qualifier l'entrée de ville. **OAG- 13**

Afin de limiter au maximum le ruissellement vers le ruisseau des Lavandières, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales sur le parc d'activités. L'espace tampon identifié, pourra intégrer des structures de rétention, des bassins et noues de tamponnement des eaux pluviales. Une étude paysagère et hydraulique permettra de calibrer au mieux les besoins et d'harmoniser la gestion des eaux pluviales avec le traitement paysager du site. **OAG- 14**

L'ensemble des espaces et des structures paysagères identifiés permettront de cadrer les vues sur le paysage identitaire de la commune : les coteaux de la Cuesta, la forêt de Boulogne et le village de Wierre-au-Bois. **OAG- 15**

SAMER / LONGUERECQUES - ZA

1 - LOCALISATION

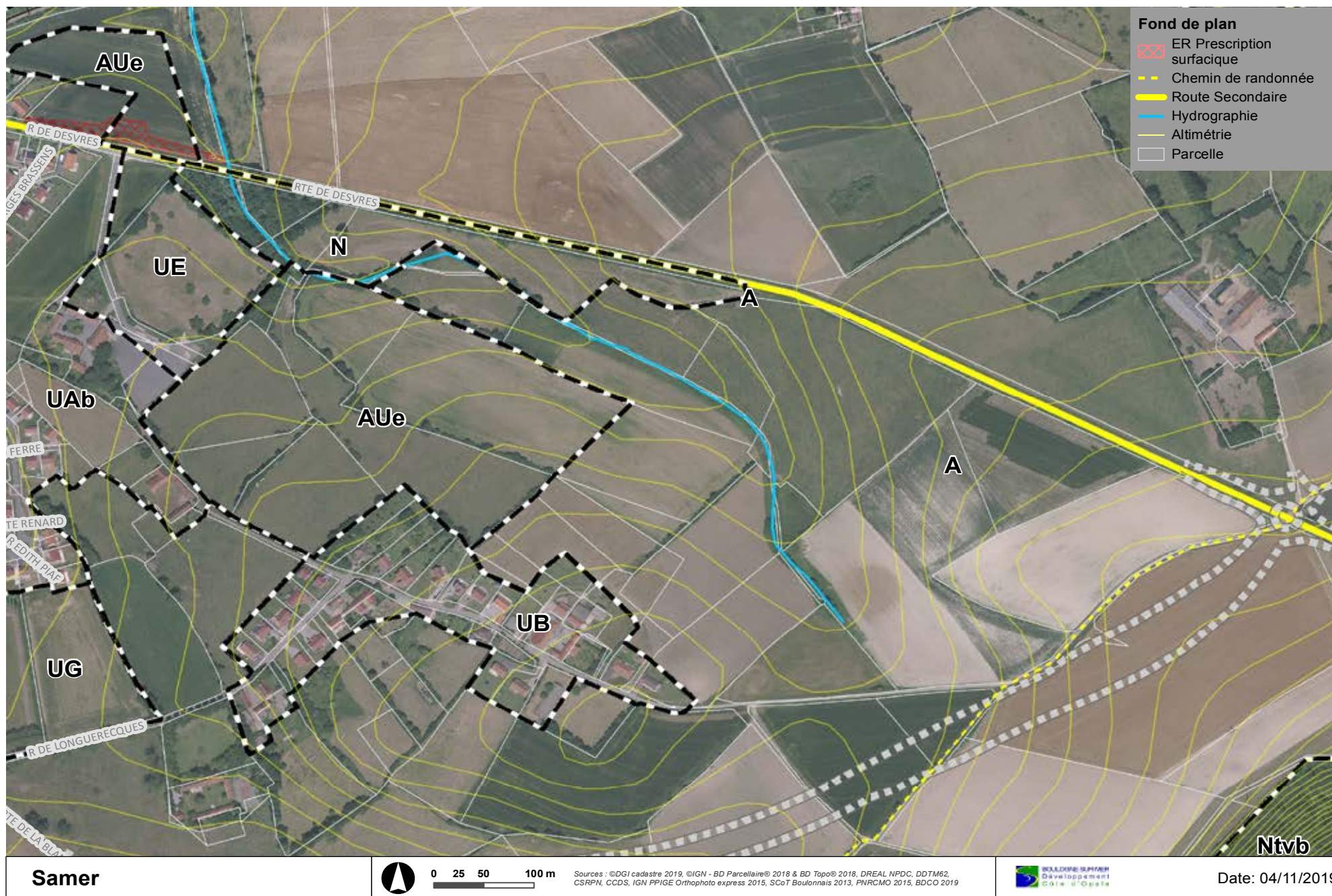
La zone d'activité de Longuerecques est localisée en entrée est de la commune de Samer. Le projet est accessible depuis la route de Desvres et se développera entre cet axe structurant et le hameau de Longuerecques au sud.

Le développement de la zone est marqué par l'aménagement en cours du centre commercial entrée ouest du site.

Développé au sein d'un secteur bocager dense, le projet marquera la nouvelle entrée de la commune à l'Est.



Surface à aménager	8,2 ha
Développement projeté (phase II)	2,9 ha



SAMER / LONGUERECQUES - ZA

2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Le développement du Parc d'Activité s'appuie sur la création d'une voie structurante en prolongement du chemin de Longuerèques qui sera requalifié. **OAG.1 + OAG.3**

Cette voie permettra de desservir l'ensemble des parcelles/ lots du parc d'activités, aucun autre accès individuel ne sera permis sur la Route de Desvres.

Un aménagement sécurisé du carrefour avec la route de Desvres est réalisé et adapté pour le développement de la zone. **OAG. 5**

L'aménagement de cheminements doux sécurisés sera réalisé en parallèle de la voirie principale de desserte. Ces aménagements seront prolongés pour assurer un accès vers le hameau de Longuerèques. **OAG.4**

L'accès à la zone habitat et services en limite Sud se fera depuis la rue de Longuerèque **OAG. 2.**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'aménagement de la zone d'activité et l'implantation des constructions devront permettre de limiter l'impact environnemental et paysager des constructions dans le paysage (jeux de toiture variée dans les lignes de paysage, limiter l'effet de front bâti linéaire, gabarits de constructions simples).

La voirie de desserte permettra de desservir l'ensemble des lots à bâtir pour le développement d'activités mixtes. **OAG.6.**

Les besoins en stationnement définis dans le projet seront gérés au sein de la zone en application du règlement de la zone. Afin de répondre à ces besoins, l'aménagement de parkings mutualisés notamment en entrée de la Zone d'activités et en accompagnement de l'aire de retournement liée à la voirie de desserte pourra être définie dans l'aménagement de la zone en assurant leur intégration qualitative (paysagement, non imperméabilisation). **OAG.8**

Au sein du secteur mixte habitat / service, l'implantation et la typologie des constructions devront s'intégrer au hameau afin de limiter l'impact en extension du tissu bâti. **OAG.7.**

2.3 - Environnement et paysage

Le réseau bocager continu traverse le périmètre de la zone d'activités. Ce réseau lié à l'activité agricole constitue une trame paysagère fortement identitaire dans le paysage. Les éléments identifiés qui composent cette trame sont à maintenir et renforcer dans le projet d'aménagement. **OAG.10**

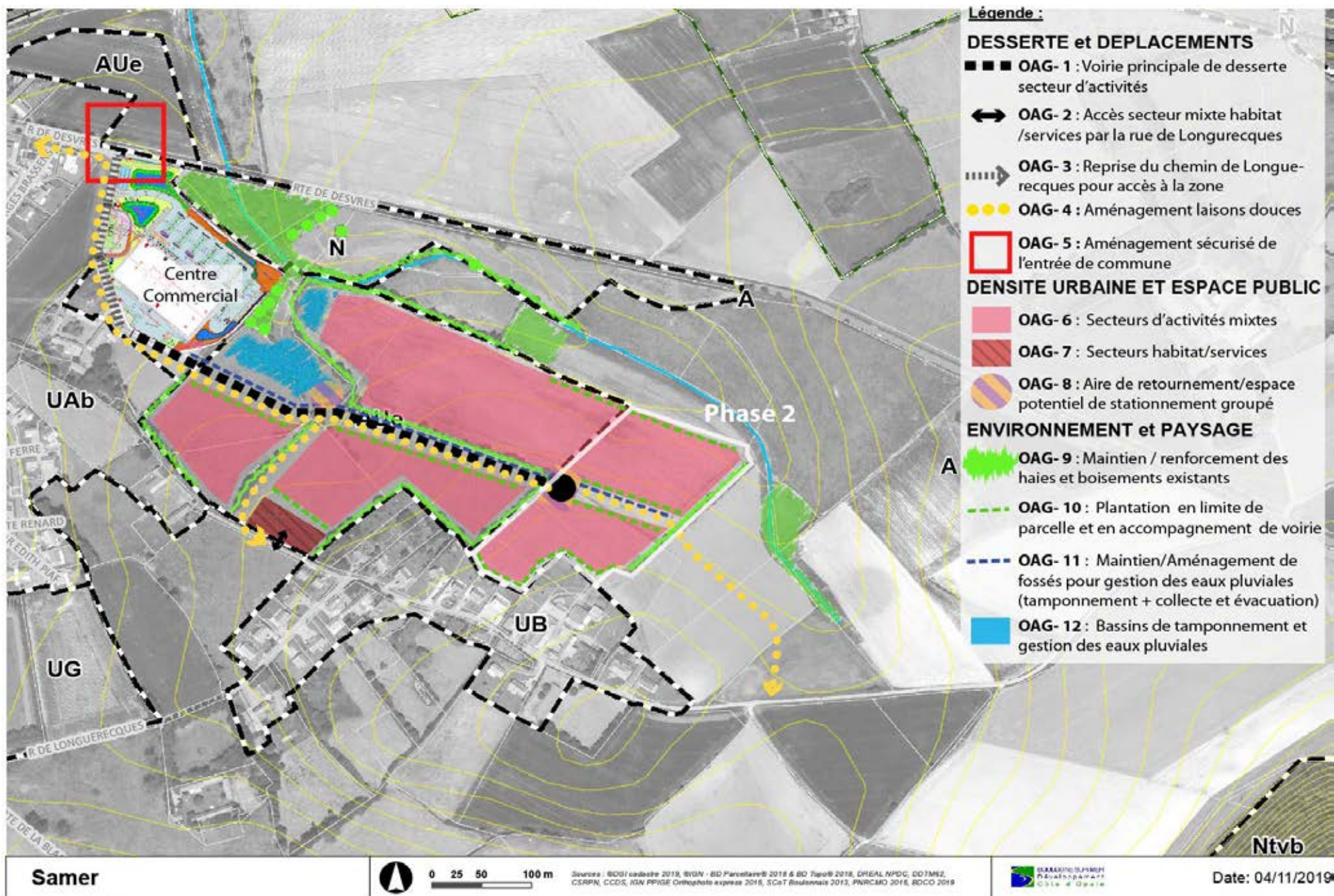
Au sein de la zone, la trame bocagère existante doit être reconstituée et renforcée au niveau des futures voiries et des limites séparatives futures. Ce maillage bocager reconstitué pourra intégrer des structures de rétention des eaux pluviales et servira de liaison biologique. L'aménageur prendra en compte dans la définition du projet. La plantation en limite des parcelles et lots à bâtir et en accompagnement de la voirie de desserte sera réalisée : haie de 2,5 minimum de largeur . **OAG.11**

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales du parc d'activités.

Le terrain est marqué par la traversée d'un ruisseau en limite nord. La récupération des eaux pluviales devra tenir compte de cet élément. La végétation qui accompagne le cours d'eau sera conservée et mise en valeur dans le projet.

Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales seront mise en œuvre et dimensionnés en fonction des besoins du projet en tenant compte de l'état initial du site. La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique :

- Noues végétalisées en accompagnement de la voirie de desserte. **OAG.11**
- Espace de tamponnement en entrée ouest du site. **OAG.12**



SAMER - Pont d'Etienfort

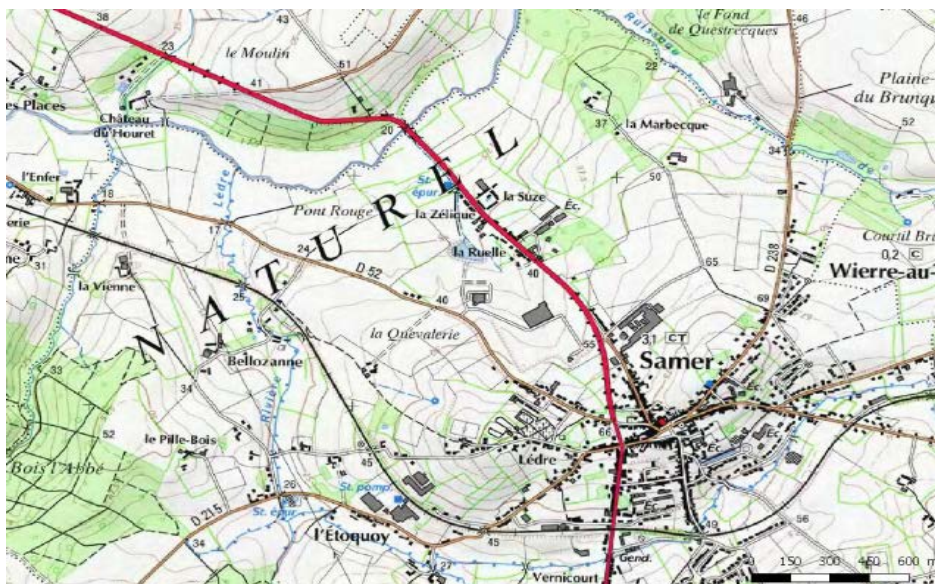
1 - LOCALISATION

La Ville de Samer dispose sur son territoire d'activités industrielles importantes implantées notamment au niveau de la Plaine de la Ruelle entre la route départementale 901 (Avenue Henry Mory) et la route départementale 52 (rue de Carly).

Le site de projet est développé en continuité de la zone d'activité existante et permet de conforter le tissu économique en entrée Nord/Ouest de la Commune.

La zone est organisée en 2 phases d'aménagement. Le schéma prend en compte l'ensemble de la zone pour plus de cohérence.

Un étude loi Barnier à été réalisée sur cette entrée de ville. Elle est à consulter en Annexe 5 du règlement.



Surface à aménager	4 ha
Développement projeté (phase II)	5.9 ha



2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Le développement du Parc d'Activité s'appuie sur la création d'une voie structurante reliant la route départementale 901 à la route départementale 52. Un premier tronçon structurant a été aménagé et permet de desservir actuellement 9 lots. **OAG-1**

Cette voie d'accès sera prolongée pour servir l'extension de la zone d'activités. **OAG-2**

La Liaison entre ces deux axes doit permettre de réduire le trafic poids lourds dans le centre-ville. Cette voie permettra de desservir l'ensemble des parcelles/ lots du parc d'activités, aucun autre accès individuel ne sera permis sur la RD 52.

Cette voie servira de support à la création d'un nouvel accès à la zone qui pourra, à terme via la rue de Carly, desservir également les activités existantes (SBP notamment). La création de la voie structurante reliant la RD901 à la RD52 sera accompagnée d'un traitement sécuritaire des carrefours (rond-point, tourne à gauche aménagé...) et d'une valorisation paysagère. **OAG-4**

Un accès existant permet de desservir la parcelle identifiée en A et qui sera prolongée en fonction du plan d'aménagement de la zone. **OAG-3.**

2.2 - Densité urbaine et espace public

Une première partie du parc d'activités est déjà desservie et offre 9 lots commercialisables. **OAG- 5**

L'espace fléché pour le développement du parc d'activité représente env. 7ha. **OAG- 6**

Les espaces de stationnement seront mutualisés au maximum pour répondre aux besoins du secteur et limiter l'imperméabilisation des sols.

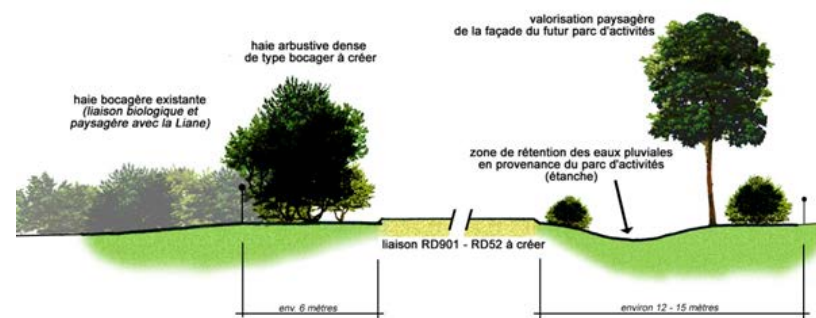
2.3 - Environnement et paysage

Les talus et les haies (arbustes et arbres) sur les linéaires identifiés au sein du parc d'activité seront conservés et préservés. **OAG- 7**

La voie de liaison RD901/RD52 doit participer à l'intégration de la zone dans son environnement actuel grâce à la création d'une bande paysagère de part et d'autre de la voie. Cette bande paysagère présentera un caractère différent en fonction de l'identité des lieux situés à proximité : **OAG- 8**

- du côté de la Liane, une haie arbustive dense de type bocager sera créée afin de favoriser les liaisons biologiques avec la Liane et de renforcer le maillage bocager existant ; largeur minimale 6m.
- du côté de la zone d'activité, la valorisation paysagère des abords de la voie pourra avoir un caractère plus ornemental et intégrer des arbres des hautes tiges d'essence locale.

Cette bande paysagère devra intégrer une structure de rétention des eaux pluviales en provenance du parc d'activités; largeur minimale 12m.



Profil type de la voie structurante entre la RD901 et la RD52- Thierry Challon

La façade le long de la rue de Carly donnera lieu à un traitement paysager similaire à celui opéré le long de la voie de liaison RD901/RD52 côté parc d'activités. **OAG- 9**

Une haie bocagère dense sera plantée en limite Nord du parc d'activités. **OAG 10**
Au sein de la zone, la trame bocagère existante doit être reconstituée et renforcée au niveau des futures voiries et des limites séparatives futures. Ce maillage bocager reconstitué pourra intégrer des structures de rétention des eaux pluviales et servira de liaison biologique. Plus particulièrement, le talus existant depuis l'actuel bassin de rétention vers la Liane doit être préservé ainsi que la haie qui l'accompagne. Cette structure joue en effet un rôle particulier de liaison biologique.

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales du parc d'activités. Des dispositifs alternatifs de gestion seront mis en oeuvre et dimensionnés en fonction des besoins du projet.

Les bassins et noues de tamponnement des eaux pluviales existants sont à maintenir.

OAG-11

L'objectif est de limiter au maximum le ruissellement vers la Liane grâce à la création de structures de prétraitement adaptées et de structures de tamponnement, notamment le long de la voie de liaison RD901/RD52. La reconstitution du maillage bocager pourra intégrer ces structures de traitement et de tamponnement des eaux pluviales. **OAG-12**

SAMER - RD52

1 - LOCALISATION

Un espace de 2.5Ha dédié au développement économique vient renforcer l'activité présente au Nord-Ouest de la Ville de Samer. Le site est accessible via la route départementale 52 (rue de Carly).



Surface à aménager	4 ha
Développement projeté (phase II)	5,9 ha



2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

Le parc d'activités artisanales sera accessible par une voie de desserte connectée à la route départementale 52 (rue de Carly). Aucun accès individuel ne sera permis sur la RD 52. **OAG- 1**

Cette voie permettra de desservir l'ensemble des parcelles/ lots du parc d'activités et permettra de desservir, à terme, les activités existantes (Level et Louasse notamment).

Le carrefour avec la RD52 sera traité pour apporter plus de sécurité aux usagers et intégrer paysagèrement l'accès au parc d'activité artisanale. **OAG-2**

L'accès privé à la ferme sera maintenu. **OAG-3**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'espace destiné au développement des activités artisanales représente 2.5Ha.

Le terrain se situe entre 40 et 55m d'altitude sur la pente Nord d'un mont. L'impact visuel des constructions sur cette surface est réel. La hauteur des bâtiments sera limitée et définie de façon à ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant (hauteur de référence). Ainsi les bâtiments les plus hauts seront implantés au Nord et les plus bas au Sud de la parcelle. **OAG- 4**

2.3 - Environnement et paysage

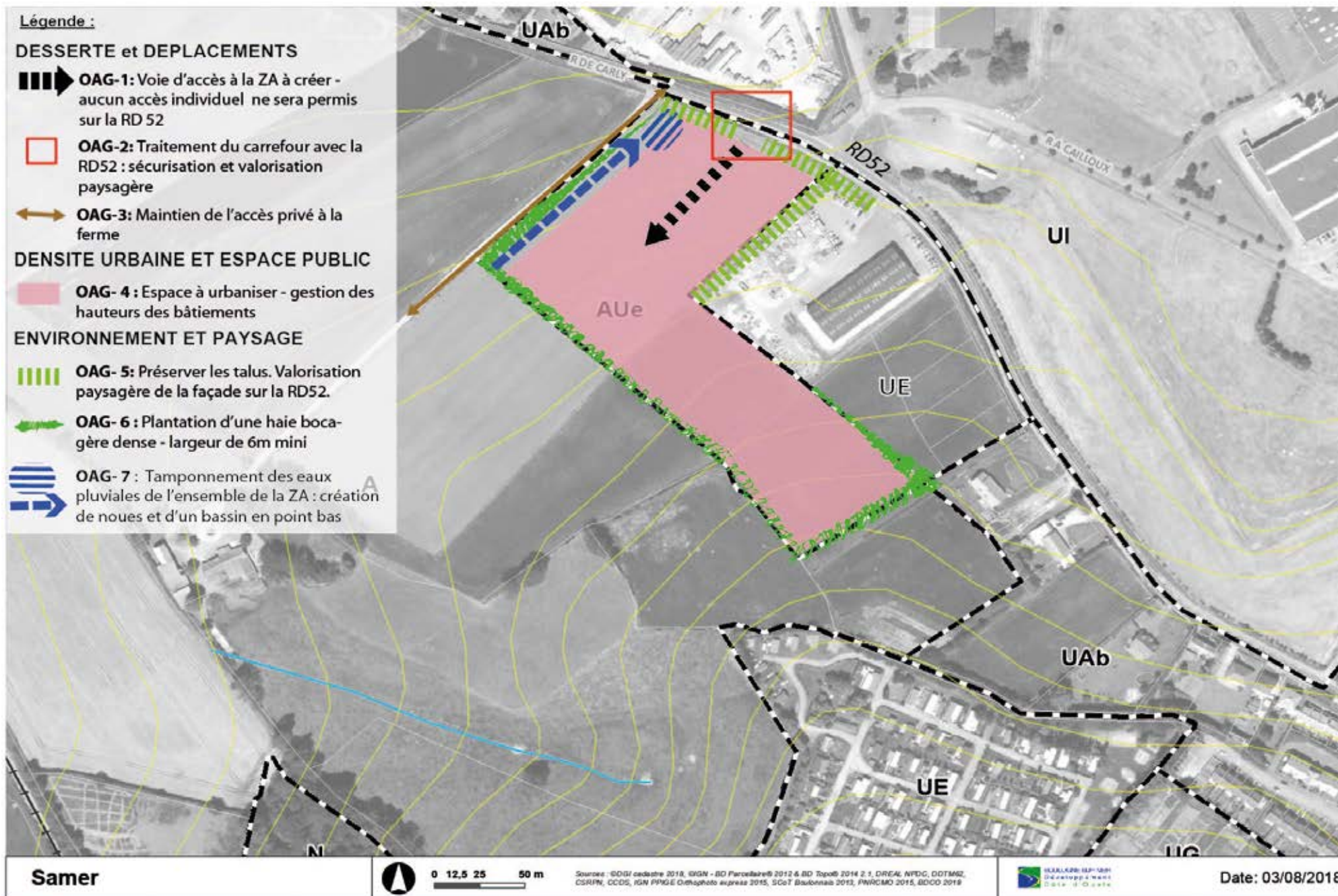
Les talus bordant la RD 52 seront préservés voir remodelés pour permettre la création sécurisée de l'accès au parc d'activité.

La façade sur la RD52 sera valorisée. Les abords de la voie seront paysagés dans l'esprit du bocage boulonnais avec des essences mixtes et locales. Des plantes ornementales pourront être utilisées pour signaler l'entrée du parc d'activité. **OAG- 5**

Le parc d'activité sera ceinturé par la plantation d'une haie bocagère dense d'une largeur minimale de 6mètres. Ce maillage bocager reconstitué pourra intégrer des structures de rétention des eaux pluviales et servira de liaison biologique. **OAG- 6**

Les limites entre les lots seront également plantées d'une haie mixte de 3m de large minimum.

Afin de limiter au maximum le ruissellement vers la Liane, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales sur le parc d'activités. Des bassins et noues de tamponnement des eaux pluviales seront à créer. Une étude paysagère et hydraulique permettra de calibrer au mieux les besoins et d'harmoniser la gestion des eaux pluviales avec le traitement paysager du site. **OAG-7**



Les sites équipements

SAMER - Frange Nord

1 - LOCALISATION

Le secteur de développement est localisé en entrée nord de la commune de Samer entre la Départementale D901 et la rue de Questrecque.

Ce secteur est à proximité du centre bourg de la commune (mairie, place centrale avec commerces, écoles...) et fait l'objet d'un développement récent de l'urbanisation de la commune au nord avec notamment le renforcement des équipements communaux et intercommunaux (salle polyvalente, maison médicale, école, IME, MAS).

A terme, le développement de ce secteur marquera la limite d'urbanisation au nord de la commune ainsi que son entrée via la RD 901 et la rue de Questrecque. La présente OAP vise à définir un développement cohérent et phasé de la frange nord qui doit concilier développement des équipements et des secteurs d'habitat.



Surface à aménager	2,4 ha
Développement projeté (phase II)	8,7 ha



2 - Les orientations d'aménagement

2.1 - Desserte et déplacements

L'OAP tient compte du phasage d'aménagement de la frange nord. Les opérations envisagées peuvent se réaliser indépendamment tout en tenant compte des orientations globales définies par l'OAP. L'urbanisation de développement de la frange nord s'appuiera sur le réseau viaire existant avec nécessité de l'adapter aux nouveaux projets de développement. A terme, le chemin de Marbecque constituera un axe structurant qui sera nécessaire de requalifier avec élargissement pour la desserte des différents programmes et une sécurisation des carrefours à aménager en connexion avec la RD 901 et la rue de Questrecques. **OAG.1 + OAG.7.** Le développement des terrains du secteur B (extension MAS) sera permis par l'aménagement et la création d'un nouvel accès principal depuis le chemin de Marbecque. **OAG.2.** La desserte est complétée par la requalification de l'impasse Henry Mory. **OAG.3.** La desserte du secteur A se fera dans un premier temps par l'aménagement d'une connexion depuis la rue Jean-Moulin et la rue de Questrecques. **OAG.2.** L'aménagement de cette nouvelle voirie devra se faire en tenant compte du développement futur de la frange nord avec la possibilité de prolonger la voie de desserte vers le chemin de Marbecque. **OAG.4.** L'urbanisation de la frange nord devra prendre en compte les liaisons douces sécurisées à aménager notamment avec la création ou requalification des voiries de desserte afin de faciliter les liaisons entre équipements et en accroche avec le centre bourg. **OAG-6.** La frange nord est identifiée sur l'itinéraire équestre à développer sur la CCDS en lien avec le projet en cours de la Maison du Cheval Boulonnais (Entrée nord de Samer). **OAG.5**

2.2 - Densité urbaine et espace public

L'aménagement de la zone et l'implantation des constructions devront permettre de limiter l'impact environnemental et paysager des constructions dans le paysage. L'implantation des bâtiments permettra de composer des jeux de toiture variée dans les lignes de paysage (limiter l'effet de front bâti linéaire) avec des gabarits de construction simples en tenant compte de la topographie. Les constructions doivent :

- limiter les terrassements et chercher l'encastrement dans le terrain naturel,
- limiter la hauteur des talus et murs de soutènement,
- composer avec les constructions voisines (tissu urbain existant et cohabitation logements-équipements).

L'urbanisation à court terme permet principalement le renforcement des équipements du centre bourg avec la possibilité d'une **programmation mixte** (logements / services) sur le secteur identifié en A. **OAG-8 et OAG.9.** Les besoins en stationnement seront dimensionnés et gérés au sein de la zone pour répondre aux contraintes réglementaires applicables sur la zone AUe

en fonction du projet d'aménagement, il pourra être prévu l'aménagement de parkings mutualisés avec traitement qualitatif (revêtement, plantations...) afin de gérer les besoins, de limiter l'imperméabilisation des sols, d'assurer un parcours plus facile et sécurisé des piétons entre équipements. L'aménagement intègre les besoins éventuels d'extension du château d'eau. **OAG.10**

2.3 - Environnement et paysage

Le développement de la frange nord se fait vers l'espace agricole en continuité du tissu villageois existant. L'aménagement de ce secteur constituera à terme l'espace de transition entre activité agricole et centralité villageoise et marquera la limite d'urbanisation nord de la commune.

OAG-12. Les projets proposés devront permettre une intégration paysagère et environnementale des constructions en tenant compte des caractéristiques du terrain (pente, hydraulique). Les éléments du patrimoine naturel identifiés seront à maintenir et renforcer dans l'aménagement du site (haies, arbres...). Il s'agit notamment :

- des linéaires de haies le long du chemin de Marbecque et qui marque la rupture de pente sur la phase 2 de développement. **OAG. 13**

- des arbres et boisements en délimitation du fond de parcelle sur le tissu urbain existant. **OAG.13.**

Le boisement qui accompagne le château d'eau situé en point haut sur le secteur sera préservé au maximum et valorisé dans l'aménagement de la zone. Cet espace assure la transition entre zone d'équipements à créer et les habitations existantes. **OAG.11.** L'aménageur aura à sa charge dans la définition et l'aménagement de l'accompagnement végétal des voies de desserte. L'ensemble des limites parcellaires sera végétalisé à l'aide de plantations de haies d'essences mixtes préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale. La transition entre zones de développement et espace bâti existant et espace agricole sera gérée par un accompagnement végétal. Il s'agit notamment de traiter par une frange paysagère :

- la limite entre les habitations existantes et le projet d'extension de la MAS. **OAG.15**
- la limite d'urbanisation future. **OAG.14.**

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales. Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales seront mise en œuvre et dimensionnés en fonction des besoins du projet en tenant compte de l'état initial du site et notamment de la présence d'un fossé de gestion de l'eau de ruissellement au droit de la rue de Marbecque. La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique :

- Noues végétalisées en accompagnement des voies de desserte.
- Espace de tamponnement par paliers, à intégrer dans la pente du terrain. **OAG.16**

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



Communauté de Communes de Desvres-Samer

41 rue des Potiers BP41 - 62240 Desvres - France

Tél : 03 21 92 07 20 - Fax : 03 21 92 22 09

Agence d'Urbanisme et de Développement Economique
2bis boulevard Daunou - BP 611 - 62321 BOULOGNE-SUR-MER Cédex
bdco@boulogne-developpement.com
www.boulogne-developpement.com



Orientation d'Aménagement et de **P**rogrammation
DEVELOPPEMENT **E**CONOMIQUE & **E**QUIPEMENTS

