

Signé électroniquement par : Eddie.DEFEVERE
Date de signature : 30/12/2025
Qualité : 1^{er} Vice-Président



Eddie DEFEVERE

PLUi - H

Cœur de Flandre agglo

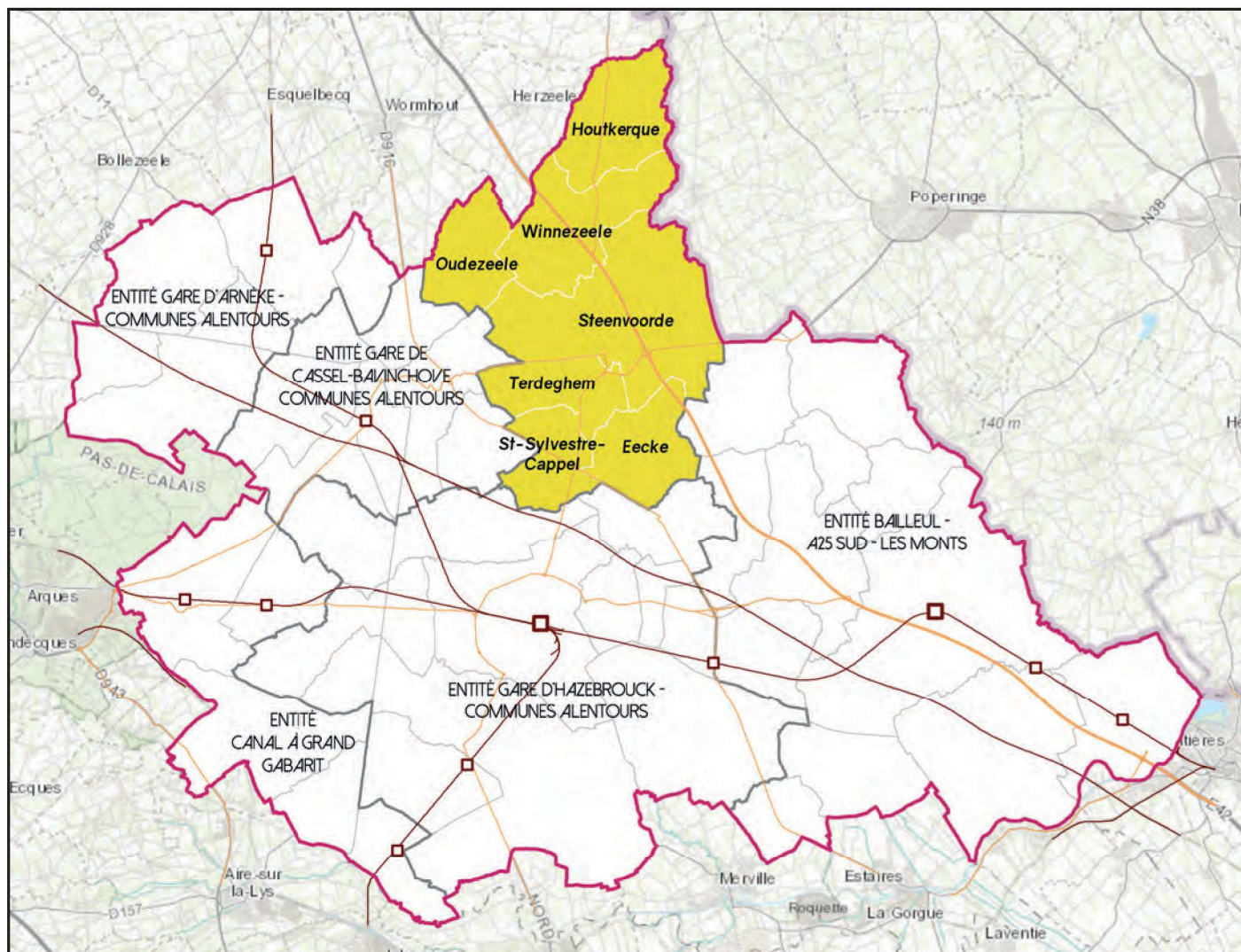
ENTITÉ A25 NORD

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°4
Approuvée en conseil communautaire du 16 décembre 2025

Sommaire

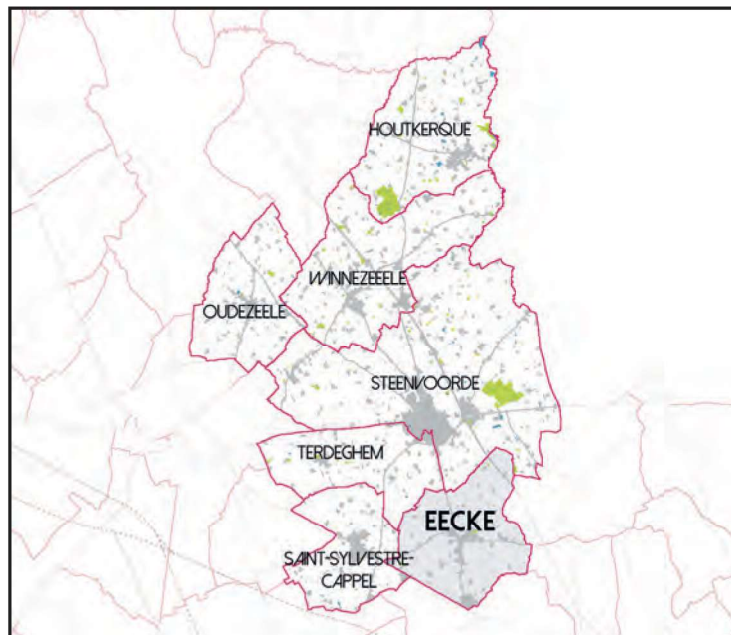
Commune d'Eecke.....	p 5
Commune d'Houtkerque.....	p 25
Commune d'Oudezeele.....	p 45
Commune de Saint-Sylvestre-Cappel.....	p 53
Commune de Steenvoorde.....	p 61
Commune de Terdeghem.....	p 85
Commune de Winnezele.....	p 93

localisation de l'entité a25 nord



PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

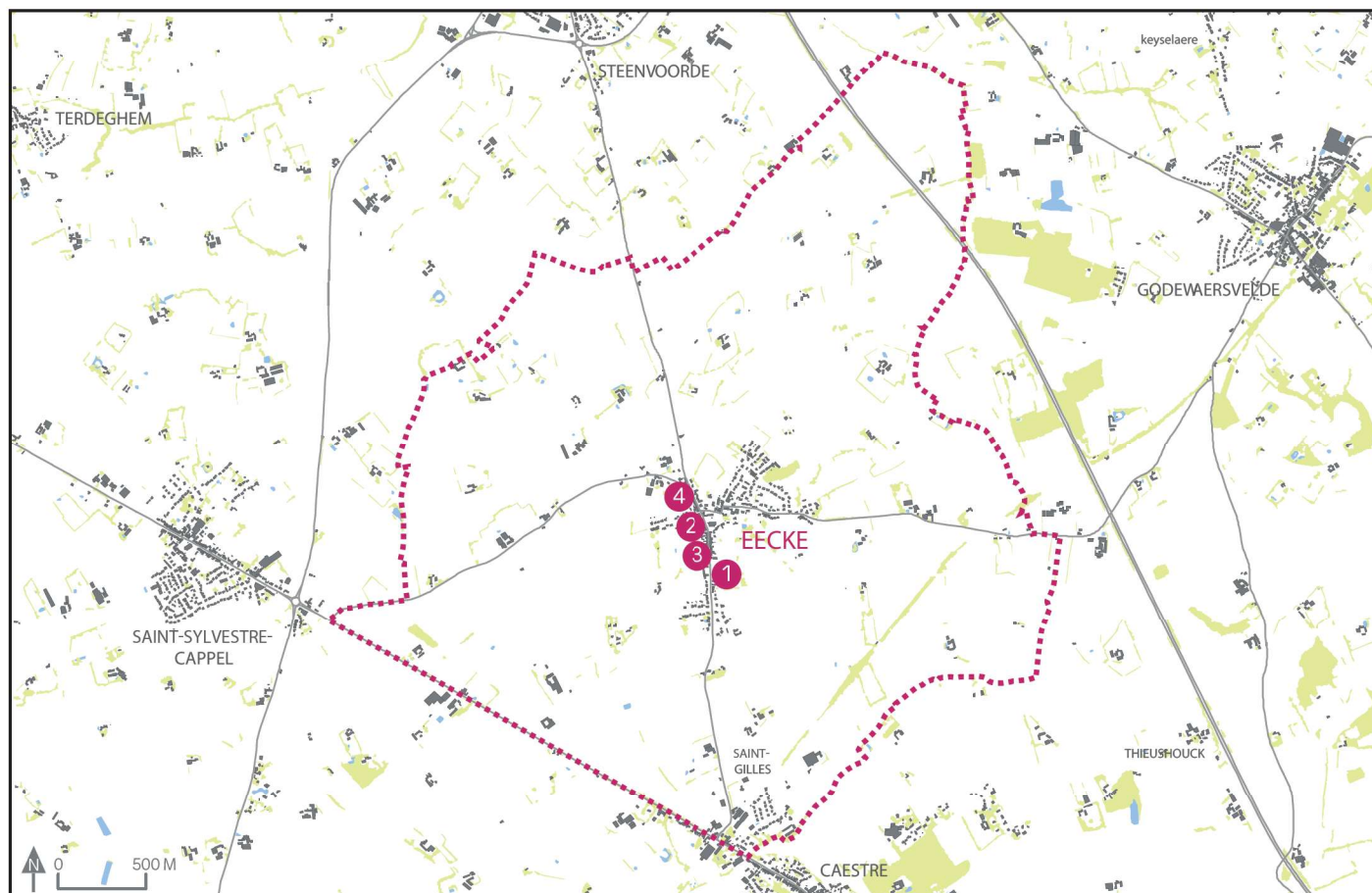
COMMUNE D'EECKE



COMMUNE D'EECKE

ENTITÉ A25 NORD

LOCALISATION DES SITES



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

Légende

- 1 Site d'OAP
- Cours d'eau
- Voirie
- Voie ferrée
- Limites parcellaires
- Limites communales
- Limites EPCI
- Bâti
- Surfaces en eau
- Espaces végétalisés

SECTEURS(S) DE DEVELOPPEMENT CONCERNE(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : Rue de Caëstre	5 190 m ²	Extension	Habitat
2 : Sud de la rue du Patronage	11 524 m ²	Extension	Habitat
3 : Sud de la rue de la Brasserie	10 441 m ²	Extension	Habitat
4 : Nord de la rue du Patronage	6 847 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS habitat / mixte

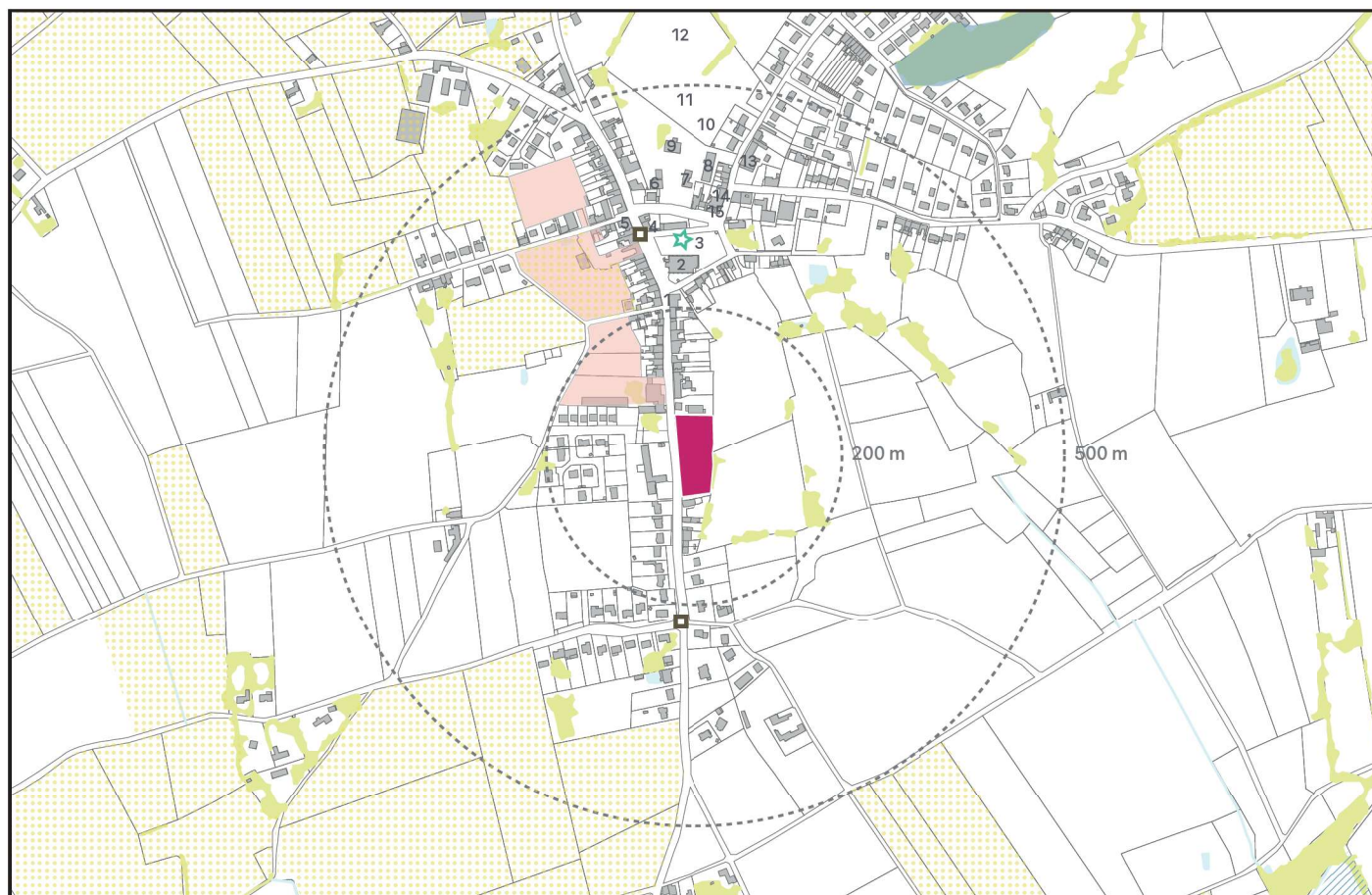
SITE	PERIODE DE DEBUT D'AMENAGEMENT*	
1 : Rue de Caëstre	Approbation du PLUI-H	L'opération identifiée Sud de la rue de Caëstre pourra être engagée terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.
2 : Sud de la rue du Patronage	À partir de 9 ans	L'opération identifiée Sud de la rue du Patronage pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération rue de Caëstre.
3 : Sud de la rue de la Brasserie	À partir de 9 ans	L'opération identifiée Sud de la rue de la Brasserie pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération au sud de la rue du Patronage.
4 : Nord de la rue du Patronage	À partir de 12 ans	L'opération identifiée Nord de la rue du Patronage pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération au sud de la rue de la Brasserie.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE D'EECKE

I : RUE DE CAËSTRE

LOCALISATION DU SITE



Légende

1 Équipement / Commerce	Limites intercommunales	1 Restaurant	9 Ecole maternelle publique
 Gare / Halte ferroviaire	 Limites communales	2 Eglise	10 City stade
 Arrêt de bus	 Limites parcellaires	3 Cimetière	11 Stand de tir à l'arc
 Bâti agricole ICPE	 Bâti	4 Café	12 Terrain de football
 Site inscrit	 Végétation	5 Bibliothèque	13 Ecole élémentaire publique
 Site classé	 Surface en eau	6 Services municipaux	14 Café
 Réseau ééré	 OAP secteur en extension	7 Mairie	15 Boucherie
 Cours d'eau	 OAP secteur de densification	8 Salle des fêtes	
 ZNIEFF de type 1	 OAP secteur en renouvellement urbain		
 Zone humide au SAGE			
 Zone humide au SAGE			
 PPRI			
 Parcelle à enjeu agricole			

TRANSPORTS

< 500M
Arrêt «Chemin Vert» Lignes 107 / 109 Arc-en-Ciel
Arrêt «Place» Lignes 107 / 109 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PERIMETRE ABF
Klokhuis

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIEES
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 500M	
Restaurant	Eglise
Cimetière	Café
Bibliothèque	Services municipaux
Mairie	Salle des fêtes
Ecole maternelle	City Stade
Stand de tir à l'arc	Ecole élémentaire
Café	Boucherie

SYNTHÈSE

Le secteur de projet est un site d'extension situé le long de la route départementale 947, à moins de 500 m des équipements et commerces de la commune.

Deux arrêts du réseau Arc-en-Ciel se situent à proximité permettant de rejoindre les villes de Steenvoorde, Bailleul, Armentières ou encore Hazebrouck.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans le périmètre de protection du Klokhuis inscrit au titre des Monuments Historiques.

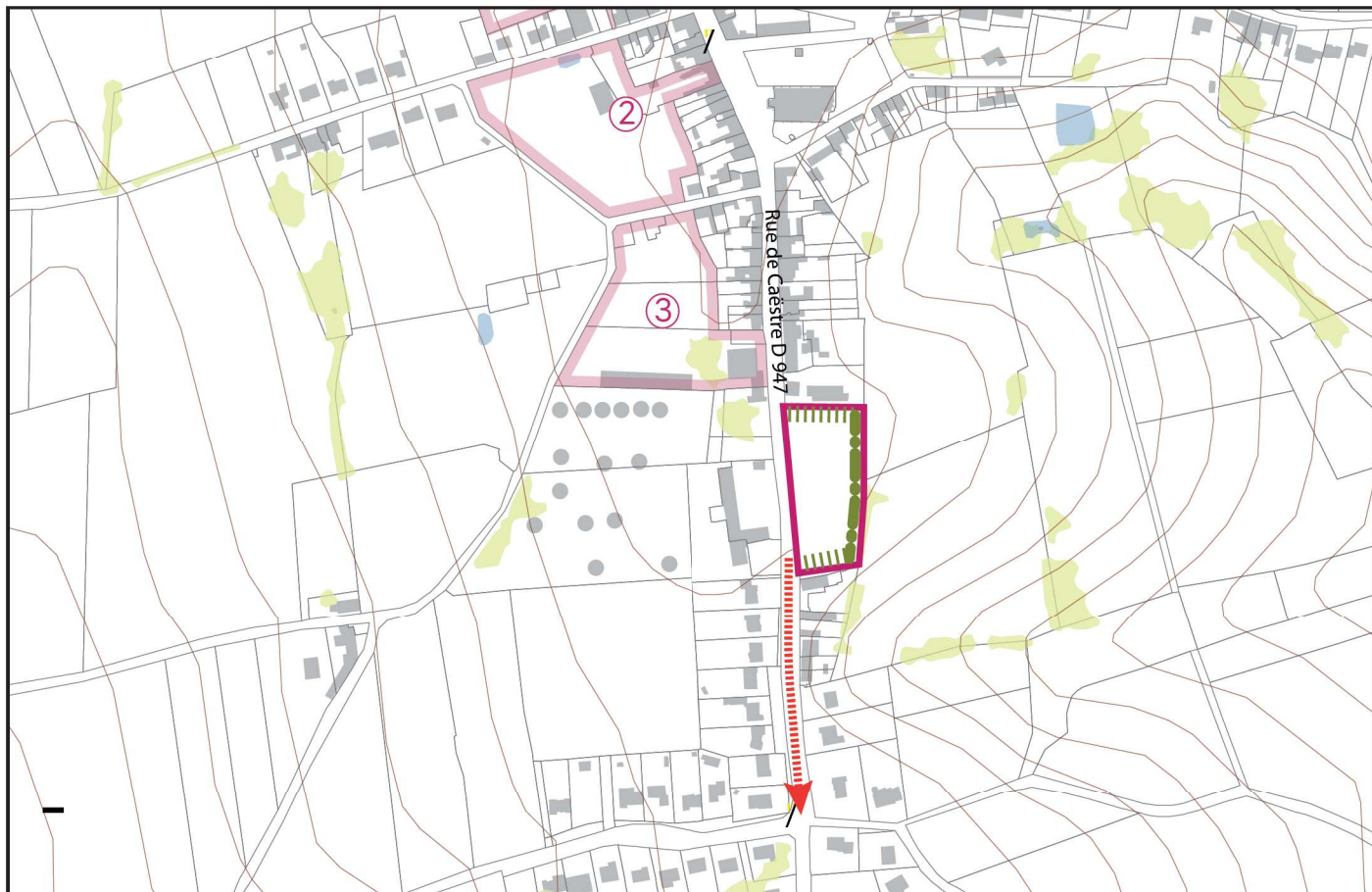
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde. Un raccordement au réseau de gaz est également possible.

COMMUNE D'EECKE

I : RUE DE CAËSTRE

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



Légende

Contexte

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

Éléments de programmation

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démolì
- Secteur à vocation de logement social
- Equipement

Environnement

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager / Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassin de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

Mobilité

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	5 190 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	5 190 m ²
DENSITE MINIMALE	17 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	9 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

PHASAGE L'opération identifiée rue de Caëstre pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.

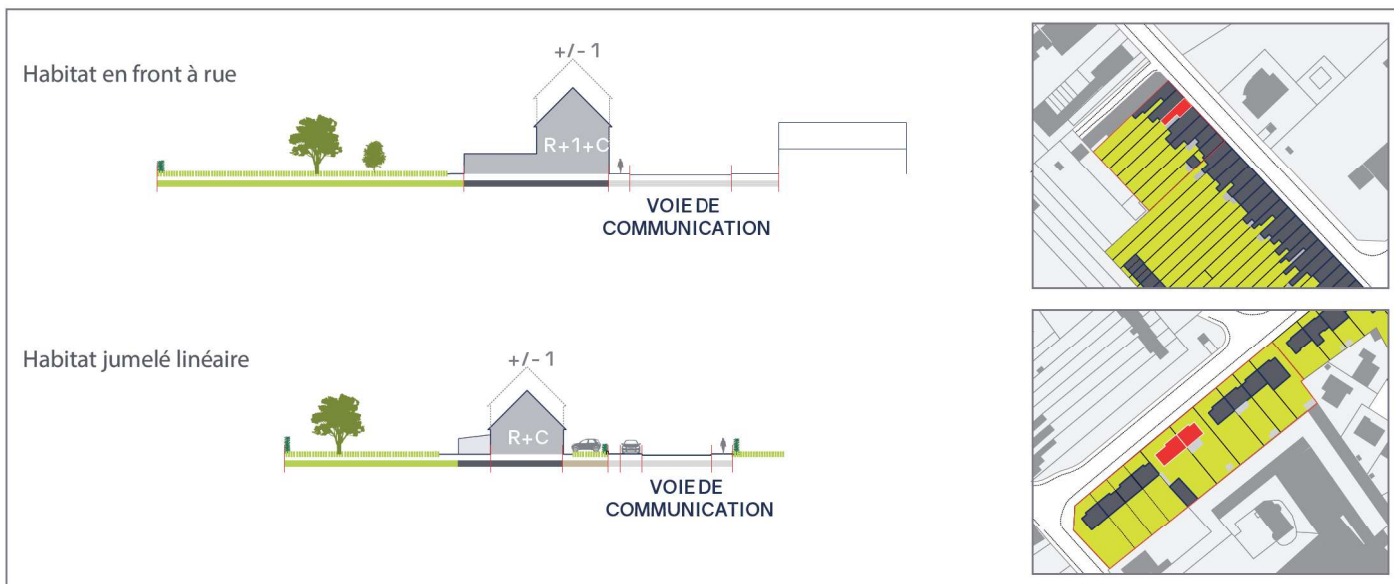
DESSERTE - MOBILITE La desserte principale du site se fera depuis la rue de Caëstre (RD947).

PROGRAMME L'opération assurera une densité minimale de 17 logements à l'hectare. Elle devra garantir la création de 9 logements minimum. La réalisation de logements locatifs aidés pourra être envisagée.

INSERTION DU PROJET La frange est du site fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne. La transition avec les espaces bâtis existants situés au nord et au sud feront l'objet d'un traitement végétal. Afin de favoriser l'insertion de l'opération dans le tissu existant, les formes urbaines privilégieront l'habitat mitoyen en front à rue ou l'habitat jumelé linéaire avec implantation du bâti en retrait de la voie publique.

ÉNERGIE Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires, de dispositifs de géothermie sur sonde et de raccordement au réseau de gaz.

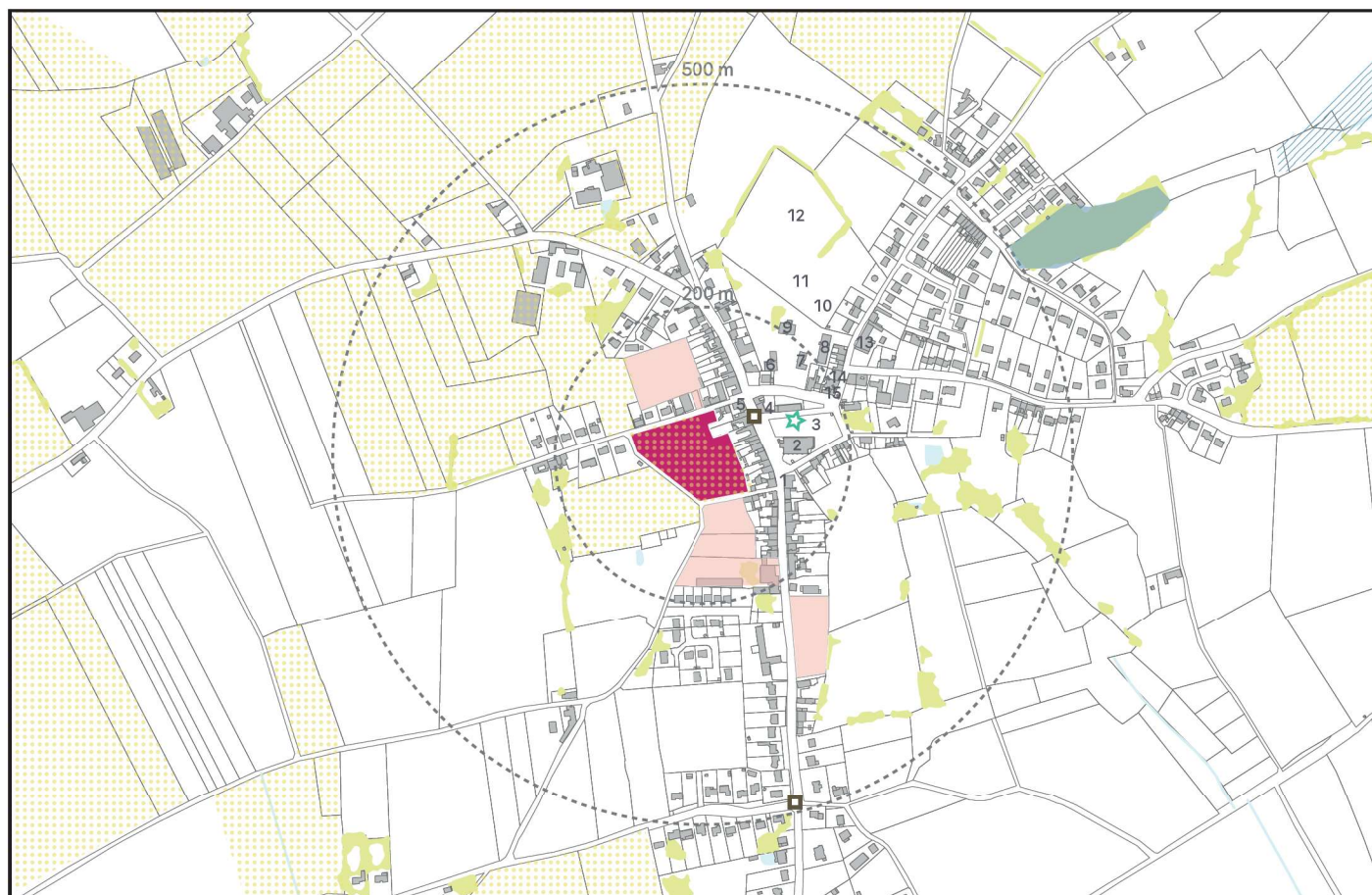
Formes urbaines préconisées



COMMUNE D'EECKE

2 : SUD DE LA RUE DU PATRONAGE

LOCALISATION DU SITE



LÉGENDE

1 Équipement / Commerce	 Limites intercommunales	1 Restaurant	9 Ecole maternelle publique
 Gare / Halte ferroviaire	 Limites communales	2 Eglise	10 City stade
 Arrêt de bus	 Limites parcellaires	3 Cimetière	11 Stand de tir à l'arc
 Bâti agricole ICPE	 Bâti	4 Café	12 Terrain de football
 Site inscrit	 Végétation	5 Bibliothèque	13 Ecole élémentaire publique
 Site classé	 Surface en eau	6 Services municipaux	14 Café
 Réseau ferré	 OAP secteur en extension	7 Mairie	15 Boucherie
 Cours d'eau	 OAP secteur de densification	8 Salle des fêtes	
 ZNIEFF de type 1	 OAP secteur en renouvellement urbain		
 Zone humide au SAGE			
 Zone humide au SDAGE			
 PPRI			
 Parcelle à enjeu agricole			

TRANSPORTS

< 200M
Arrêt «Place» Lignes 107 / 109 Arc-en-Ciel

< 500M
Arrêt «Chemin Vert» Lignes 107 / 109 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Klokhuis

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Oui	Non

ZONAGE NATURELISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

EQUIPEMENTS ET COMMERCE

< 200M	
Restaurant	Eglise
Cimetière	Café
Bibliothèque	Services municipaux
Mairie	

< 500M	
Salle des fêtes	Ecole maternelle
City stade	Stand de tir à l'arc
Terrain de football	Ecole élémentaire
Café	Boucherie

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au cœur de la commune, dans le prolongement du tissu urbain existant et à proximité des équipements (mairie, école, équipements sportifs, etc) et commerces (boucherie, cafés, restaurant).

Un arrêt du réseau Arc-en-Ciel se situe à moins de 200 m du site permettant de rejoindre les villes de Steenvoorde, Bailleul, Armentières ou encore Hazebrouck.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Il est toutefois identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture et se situe dans le périmètre de protection du Klockhuis, inscrit au titre des Monuments Historiques.

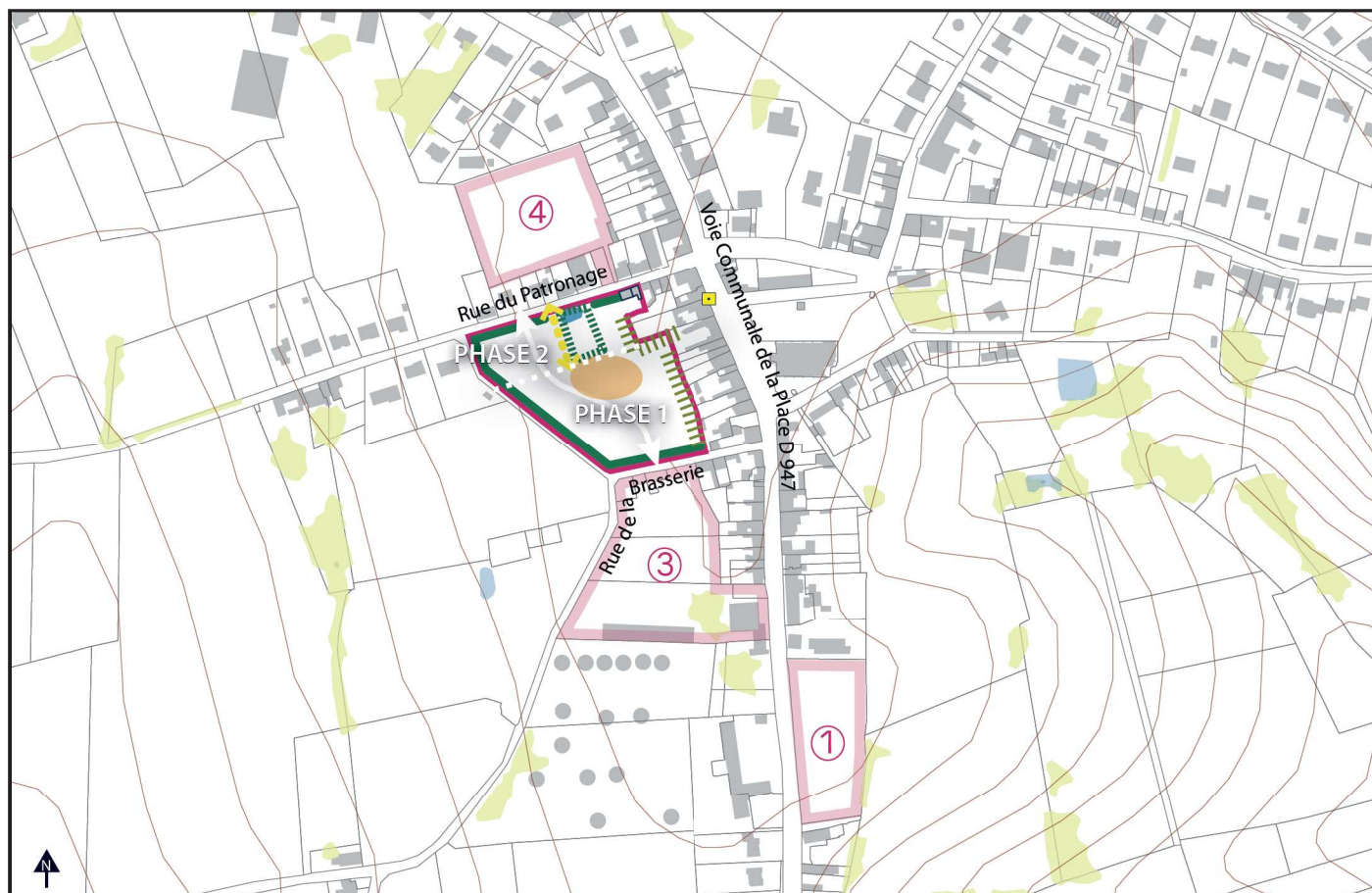
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde. Un raccordement au réseau de gaz est également possible.

COMMUNE D'EECKE

2 : SUD DE LA RUE DU PATRONAGE

SCHEMA DE PRINCIPE DE L'AMENAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démolé
- Secteur à vocation de logement social
- Équipement
- Logements sociaux : béguinage

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager/ Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/ EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	11 524 m ²
PROGRAMMATION	Logements dont un bgu - nage
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	11 524 m ²
DENSITE MINIMALE	17 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	19 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	20% soit 4 logements

Principes d'aménagement du site

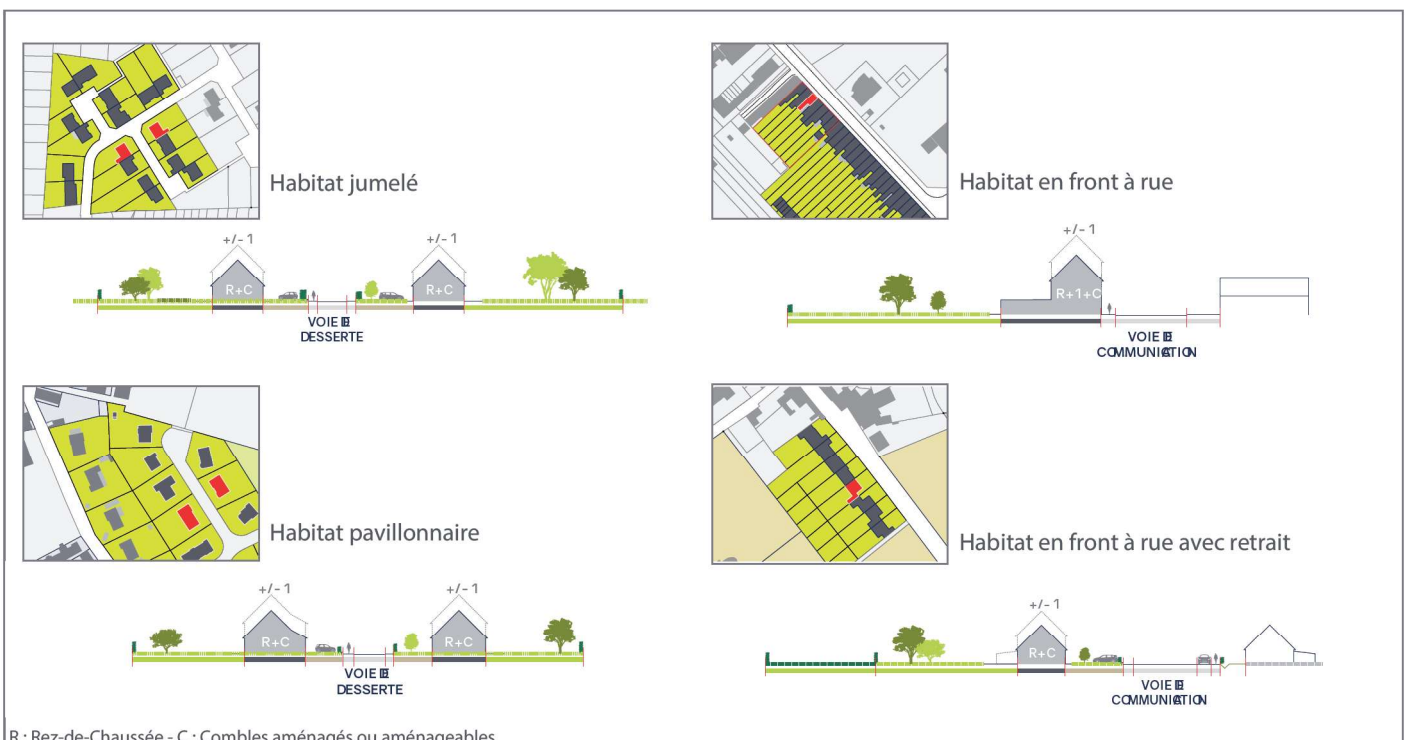
PHASAGE : L'opération identifiée au sud de la rue du Patronage pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération rue de Caëstre.

Son aménagement pourra être mené de manière phasée. 2 phases sont envisagées :

- La première phase est située dans la partie sud de l'opération desservie par la rue de la Brasserie.
- La seconde phase est située au nord de l'opération desservie par la rue du Patronage.

DESSERTE - MOBILITE : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée reliant la rue de la Brasserie

Formes urbaines préconisées



à la rue du Patronage. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

- Phase 1 : la voie principale sera réalisée depuis la rue de la Brasserie.

- Phase 2 : la voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 1 et permettra de rejoindre la rue du Patronage.

Des liaisons douces seront créées :

- Phase 1 : en cas de servitude permettant une sortie piétonne vers la route départementale 947, l'aménagement devra en tenir compte.

- Phase 2 : une liaison douce permettra de relier l'opération à la rue du Patronage.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 17 logements à l'hectare et permettra à terme la réalisation d'au moins 19 logements. Chaque phase respectera la densité minimale. La création de logements sociaux, type bguinage, sera à produire.

- Phase 2 : en complément de la production de logements, le programme prévoira à minima la création d'un espace public paysager au nord et un bassin de rétention des eaux de surface.

INSERTION DU PROJET: Afin d'assurer une bonne transition ville / campagne, les linéaires de haies et plantations présents aux limites nord, ouest et sud du site seront préservés.

La transition avec les espaces bâtis situés à la frange à l'est de l'opération fera l'objet d'un traitement végétal.

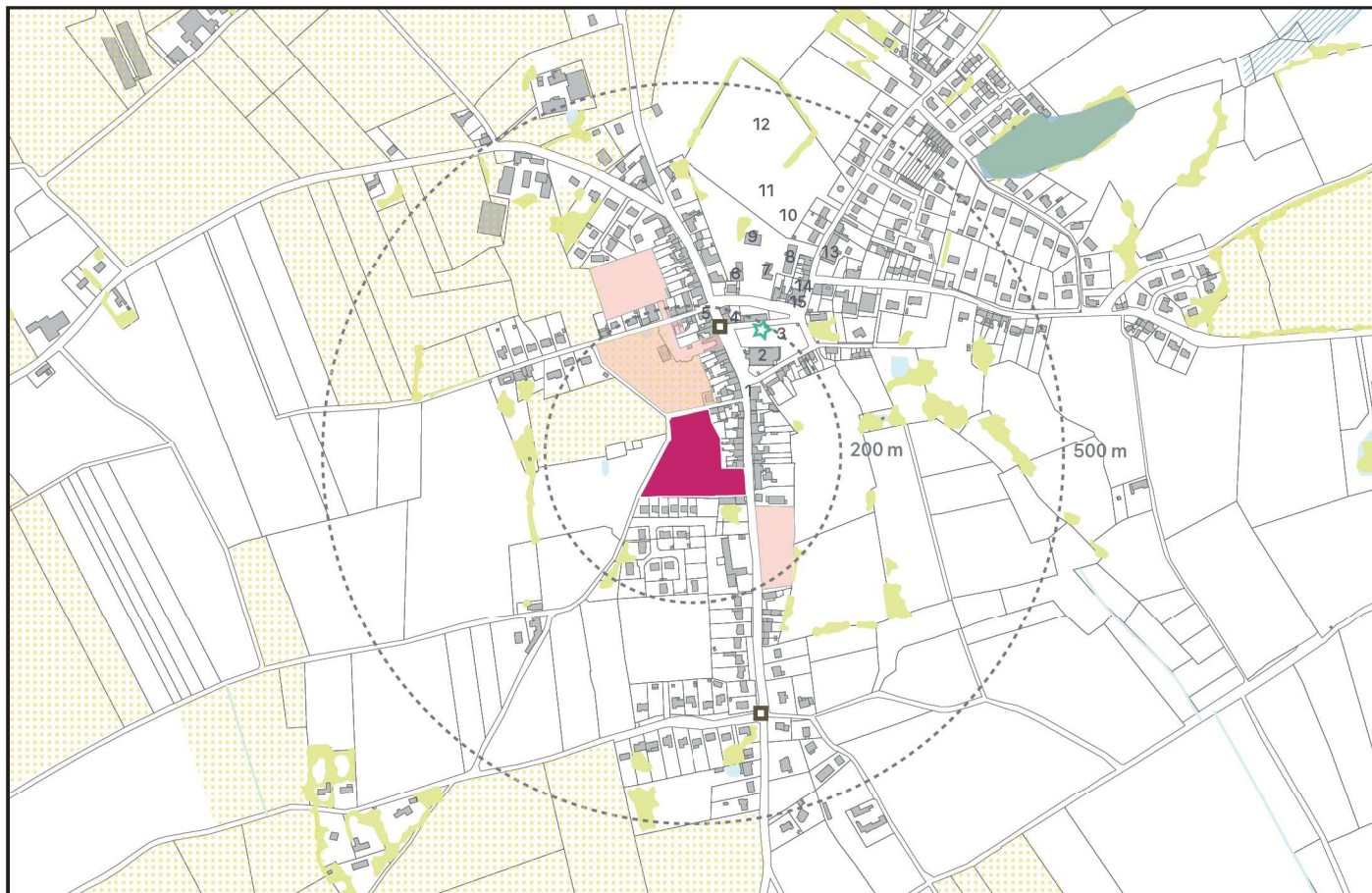
L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat en front à rue, l'habitat mitoyen avec retrait, l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé.

ENERGIE: Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires, de dispositifs de géothermie sur sonde et de raccordement au réseau de gaz.

COMMUNE D'EECKE

3 : SUD DE LA RUE DE LA BRASSERIE

LOCALISATION DU SITE



Légende

- | | | | |
|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce | Limites intercommunales | 1 Restaurant | 9 Ecole maternelle publique |
| Gare / Halte ferroviaire | Limites communales | 2 Eglise | 10 City stade |
| Arrêt de bus | Limites parcellaires | 3 Cimetière | 11 Stand de tir à l'arc |
| Bâti agricole ICPE | Bâti | 4 Café | 12 Terrain de football |
| Site inscrit | Végétation | 5 Bibliothèque | 13 Ecole élémentaire publique |
| Site classé | Surface en eau | 6 Services municipaux | 14 Café |
| | | 7 Mairie | 15 Boucherie |
| | | 8 Salle des fêtes | |
| Réseau éré | OAP secteur en extension | | |
| Cours d'eau | OAP secteur de densification | | |
| | OAP secteur en renouvellement urbain | | |
| ZNIEFF type 1 | | | |
| Zone humide au SAGE | | | |
| Zone humide au SAGE | | | |
| PPRI | | | |
| Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 200M
Arrêt «Place» Lignes 107 / 109 Arc-en-Ciel

< 500M
Arrêt «Chemin Vert» Lignes 107 / 109 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Klokhuis

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURELISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Restaurant	Eglise
Cimetière	Café
Bibliothèque	

< 500 M	
Services municipaux	Mairie
Salle des fêtes	Ecole maternelle
City stade	Stand de tir à l'arc
Terrain de football	Ecole élémentaire
Café	Boucherie

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au cœur de la commune, à proximité des équipements publics (mairie, école, équipements sportifs, etc) et commerces (boucherie, cafés, restaurant).

Un arrêt du réseau Arc-en-Ciel se situe à moins de 200 m du site permettant de rejoindre les villes de Steenvoorde, Bailleul, Armentières ou encore Hazebrouck.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans le périmètre de protection du Klockhuis, inscrit au titre des Monuments Historiques.

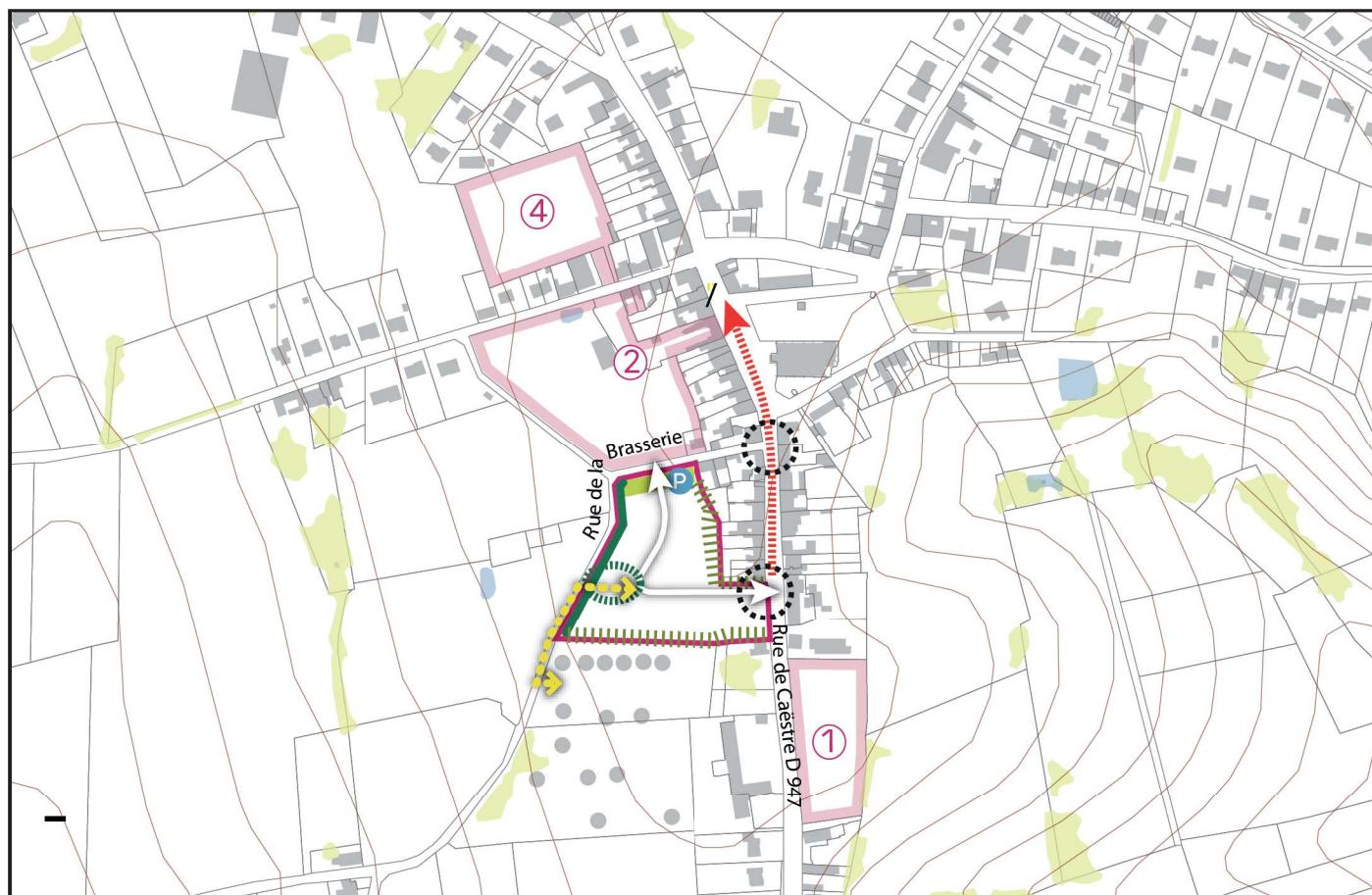
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde. Un raccordement au réseau de gaz est également possible.

COMMUNE D'EECKE

3 : SUD DE LA RUE DE LA BRASSERIE

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



Légende

Contexte

-  Cours d'eau / Mare
-  Courbe de niveaux
-  Zone à dominante humide au SAGE
-  Zone à dominante humide au SDAGE
-  Zone inondable au PPRI
-  Végétation
-  Site inscrit
-  Projet en cours

Éléments de programmation

-  Site d'OAP
-  Phasage
-  Bâti conservé
-  Bâti démol
-  Secteur à vocation de logement social
-  Equipement

Environnement

-  Préservation des haies bocagères et plantations existantes
-  Travail paysager des limites du site
-  Traitement paysager des vis-à-vis
-  Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
-  Espace public paysager/ Aire de jeu
-  Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
-  Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
-  Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
-  Recul imposé par la Loi Barnier
-  Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

Mobilité

-  Principe de desserte principale motorisée
-  Principe de connexion future à préserver
-  Stationnement
-  Dépose-minute
-  Stationnement vélos
-  Principe de liaison douce
-  Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
-  Sécurisation de cheminements piétons
-  Sécurisation des carrefours
-  Halte ferroviaire
-  Voie ferrée
-  Arrêt de bus
-  Gare routière
-  Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	10 441 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE / LOGEMENT	10 441 m ²
DENSITE MINIMALE	17 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	18 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée au sud de la rue de la Brasserie pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération au sud de la rue du Patronage.

DESSERTE -MOBILITE : L'aménagement du site impliquera la création d'une voirie principale motorisée assurant la connexion entre la rue de la Brasserie et la rue de Caëstre (RD

947). Son traitement devra permettre une circulation apaisée au sein de l'opération et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

La création du carrefour avec la RD 947 devra garantir des conditions de visibilité nécessaires pour la sécurisation des entrées et sorties de ce nouveau quartier.

Une liaison douce sera aménagée afin d'assurer la connexion avec le lotissement situé au sud de l'opération.

PROGRAMME L'opération assurera une densité minimale de 17 logements à l'hectare et la réalisation d'au moins 18 logements. La création de logements locatifs aidés pourra être envisagée.

L'aménagement intégrera la création d'un parking au nord du site et d'un espace public paysager.

INSERTION DU PROJET :

Les linéaires de haies et plantations présentes à l'ouest du site seront préservés.

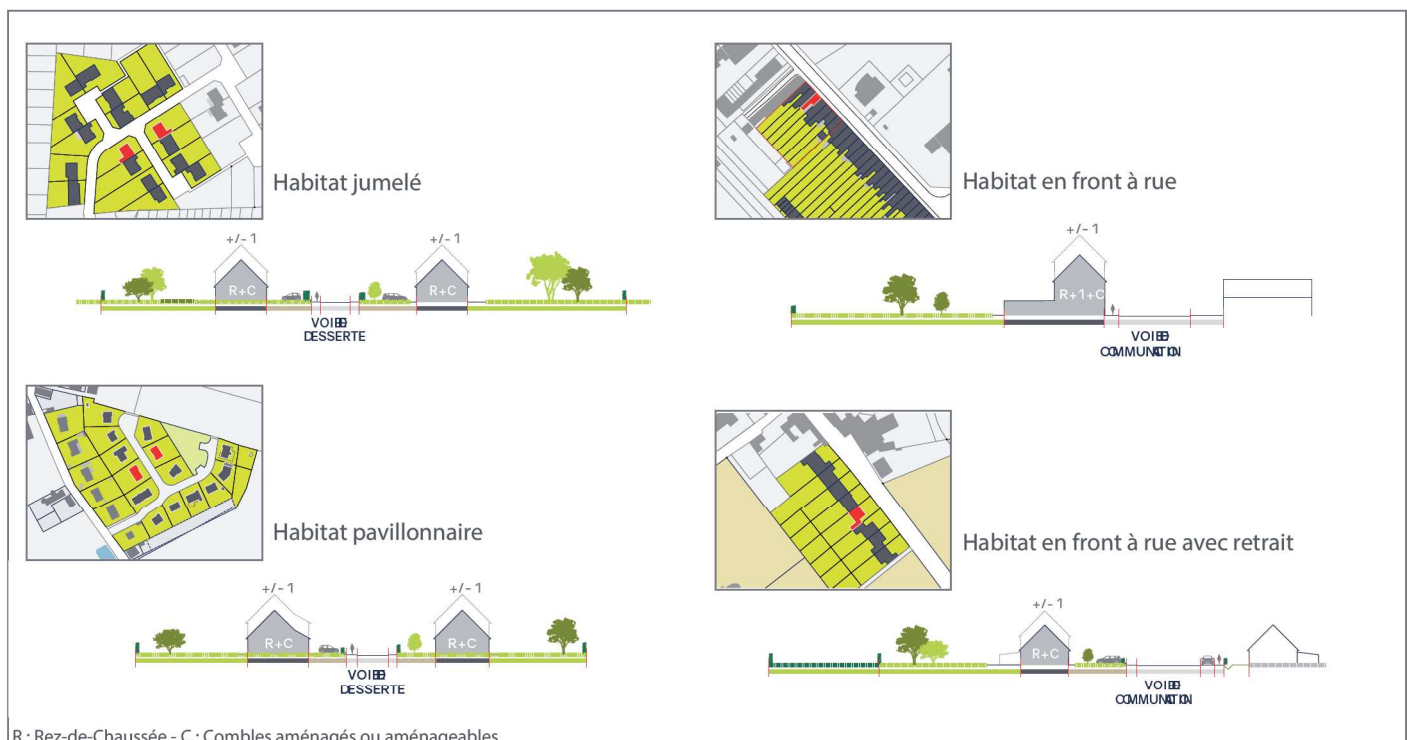
La transition avec les espaces bâtis situés à l'est et au sud fera l'objet d'un traitement végétal.

La limite nord fera l'objet d'un traitement paysager s'appuyant sur les éléments végétaux existants.

L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat en front à rue, l'habitat mitoyen avec retrait, l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé.

ÉNERGIE Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires, de dispositifs de géothermie sur sonde et de raccordement au réseau de gaz.

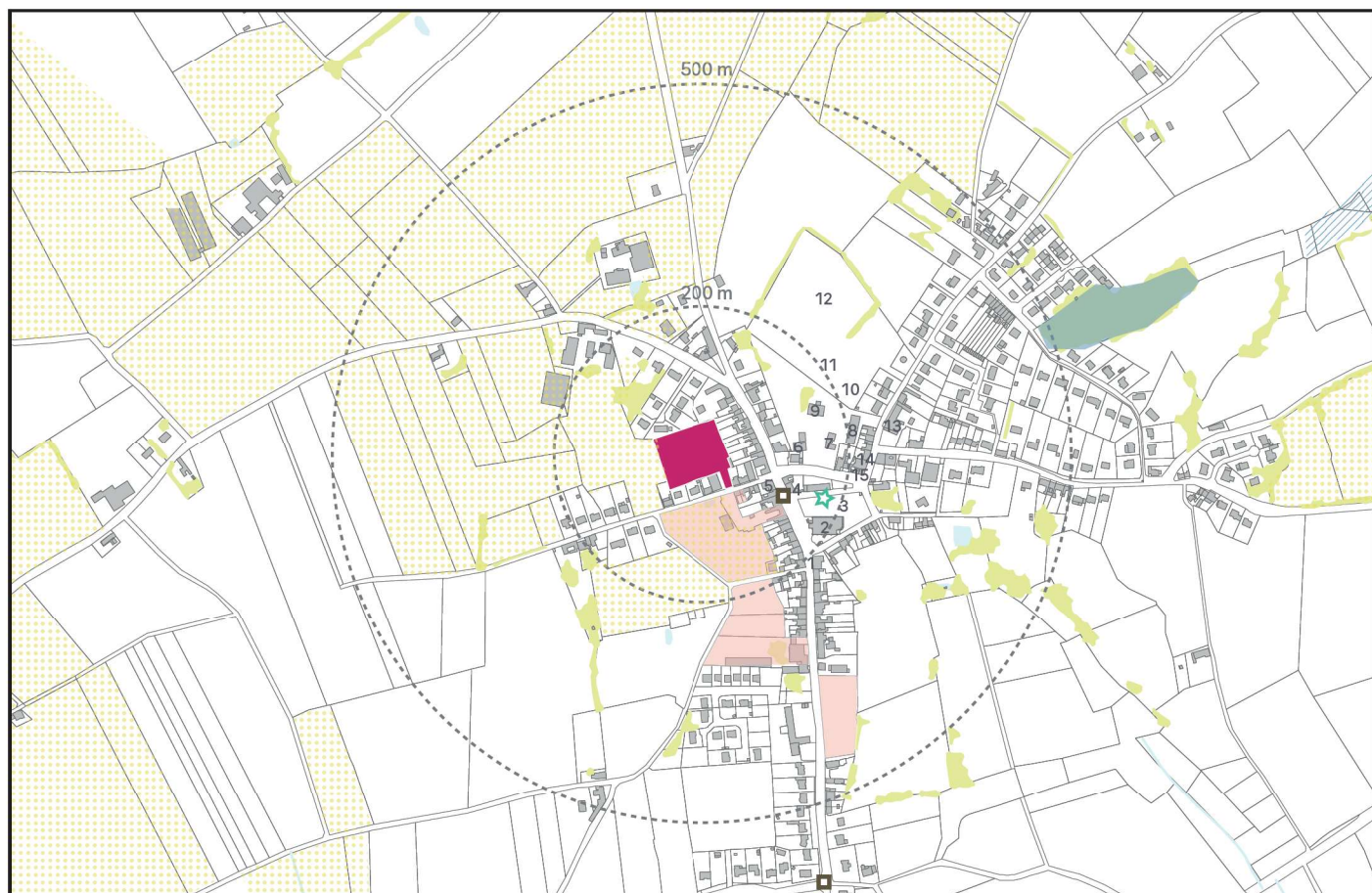
Formes urbaines préconisées



COMMUNE D'EECKE

4 : NORD DE LA RUE DU PATRONAGE

LOCALISATION DU SITE



Légende

1 Équipement / Commerce	 Limites intercommunales	1 Restaurant	9 Ecole maternelle publique
 Gare / Halte ferroviaire	 Limites communales	2 Eglise	10 City stade
 Arrêt de bus	 Limites parcellaires	3 Cimetière	11 Stand de tir à l'arc
 Bâti agricole ICPE	 Bâti	4 Café	12 Terrain de football
 Site inscrit	 Végétation	5 Bibliothèque	13 Ecole élémentaire publique
 Site classé	 Surface en eau	6 Services municipaux	14 Café
 Réseau ééré	 OAP secteur en extension	7 Mairie	15 Boucherie
 Cours d'eau	 OAP secteur de densification	8 Salle des fêtes	
 ZNIEFF de type 1	 OAP secteur en renouvellement urbain		
 Zone humide au SAGE			
 Zone humide au SAGE			
 PPRI			
 Parcelle à enjeu agricole			

TRANSPORTS

< 200M
Arrêt «Place» Lignes 107 / 109 Arc-en-Ciel

Patrimoine environnant

PÉRIMÈTRE ABF
Klokhuis

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200M	
Eglise	Cimetière
Café	Bibliothèque
Services municipaux	Mairie
Ecole maternelle	

< 500M	
Restaurant	Salle des fêtes
City Stade	Stand de tir à l'arc
Terrain de football	Ecole élémentaire
Café	Boucherie

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au cœur de la commune, à proximité des équipements (mairie, écoles, équipements sportifs, etc) et commerces (boucherie, cafés, restaurant).

Un arrêt du réseau Arc-en-Ciel se situe à moins de 200 m du site permettant de rejoindre les villes de Steenvoorde, Bailleul, Armentières ou encore Hazebrouck.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans le périmètre de protection du Klockhuis, inscrit au titre des Monuments Historiques.

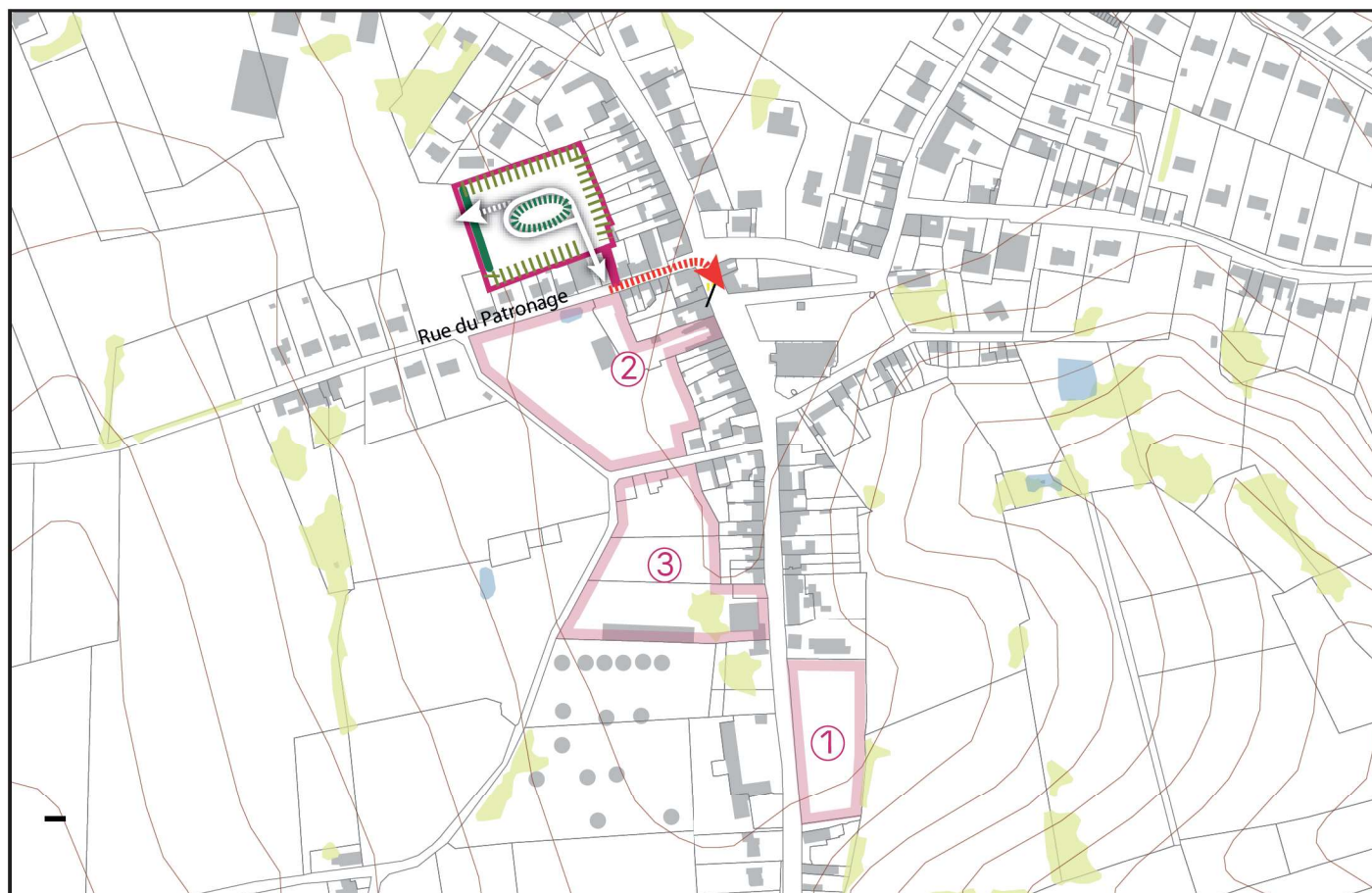
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Énergie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde. Un raccordement au réseau de gaz est également possible.

COMMUNE D'EECKE

4 : NORD DE LA RUE DU PATRONAGE

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



Légende

Contexte

-  Cours d'eau / Mare
-  Courbe de niveaux
-  Zone à dominante humide au SAGE
-  Zone à dominante humide au SDAGE
-  Zone inondable au PPRI
-  Végétation
-  Site inscrit
-  Projet en cours

Éléments de programmation

-  Site d'OAP
-  Phasage
-  Bâti conservé
-  Bâti démolì
-  Secteur à vocation de logement social
-  Equipement

Environnement

-  Préservation des haies bocagères et plantations existantes
-  Travail paysager des limites du site
-  Traitement paysager des vis-à-vis
-  Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
-  Espace public paysager/ Aire de jeu
-  Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
-  Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
-  Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
-  Recul imposé par la Loi Barnier
-  Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

Mobilité

-  Principe de desserte principale motorisée
-  Principe de connexion future à préserver
-  Stationnement
-  Dépose-minute
-  Stationnement vélos
-  Principe de liaison douce
-  Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
-  Sécurisation de cheminements piétons
-  Sécurisation des carrefours
-  Halte ferroviaire
-  Voie ferrée
-  Arrêt de bus
-  Gare routière
-  Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	6 847 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE / LOGEMENT	6 847 m ²
DENSITÉ MINIMALE	17 logements / ha
NOMBRE MINIMALE DE LOGEMENTS À RÉALISER	12 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE L'opération identifiée au nord de la rue du Patronage pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération au sud de la rue de la Brasserie.

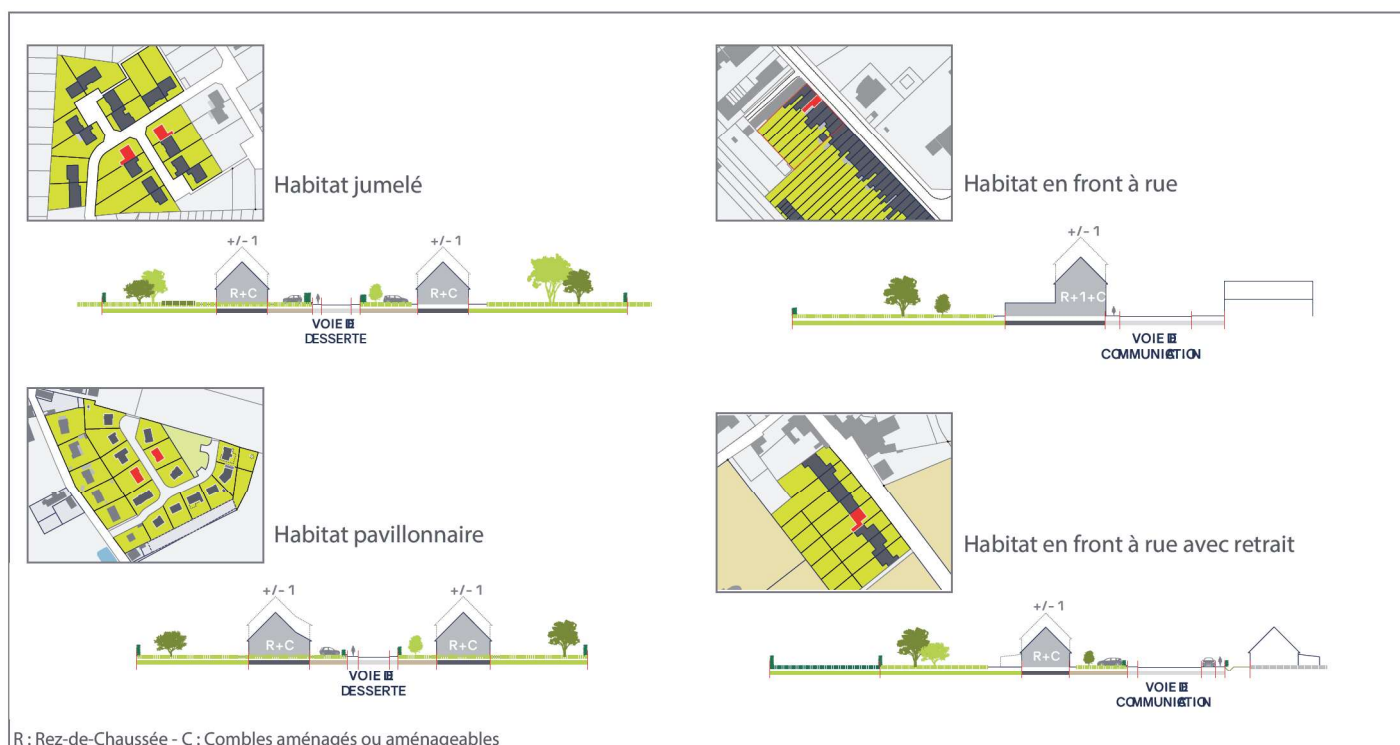
DESSERTE - MOBILITE L'aménagement du site impliquera la création d'une voirie principale motorisée assurant la connexion avec la rue du Patronage. Son traitement permettra une circulation apaisée au sein de l'opération et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. Les emprises permettant de prolonger la voirie à l'est devront être préservées pour conserver des possibilités d'aménagement à plus long terme.

PROGRAMME L'opération assurera une densité minimale de 17 logements à l'hectare et la réalisation d'au moins 12 logements. La création de logements locatifs aidés pourra être envisagée. L'aménagement intégrera la création d'un espace public paysager central.

INSERTION DU PROJET : Afin d'assurer une bonne transition ville / campagne, les linéaires haies et plantations présents aux franges ouest du site seront préservés. La transition avec les espaces bâtis situés au pourtour fera l'objet d'un traitement végétal. L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat en front à rue, l'habitat mitoyen avec retrait, l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé.

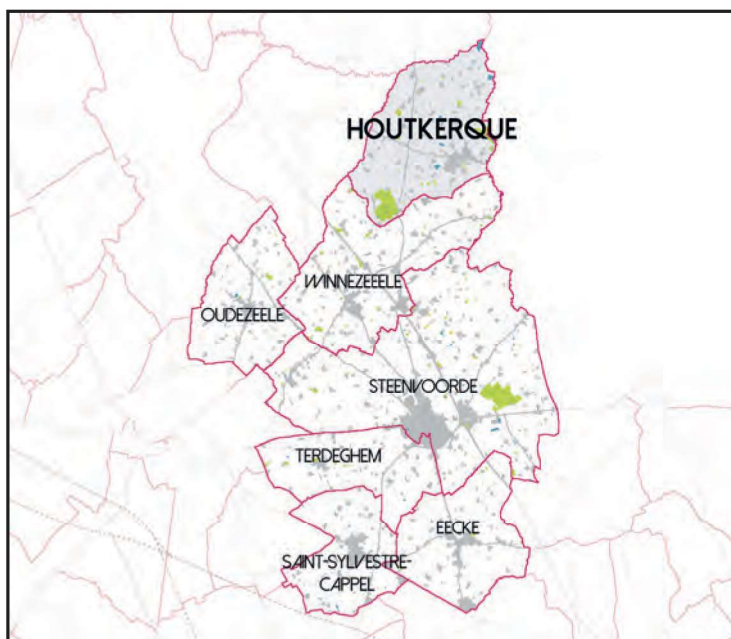
ENERGIE Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires, de dispositifs de géothermie sur sonde et de raccordement au réseau de gaz.

Formes urbaines préconisées



PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

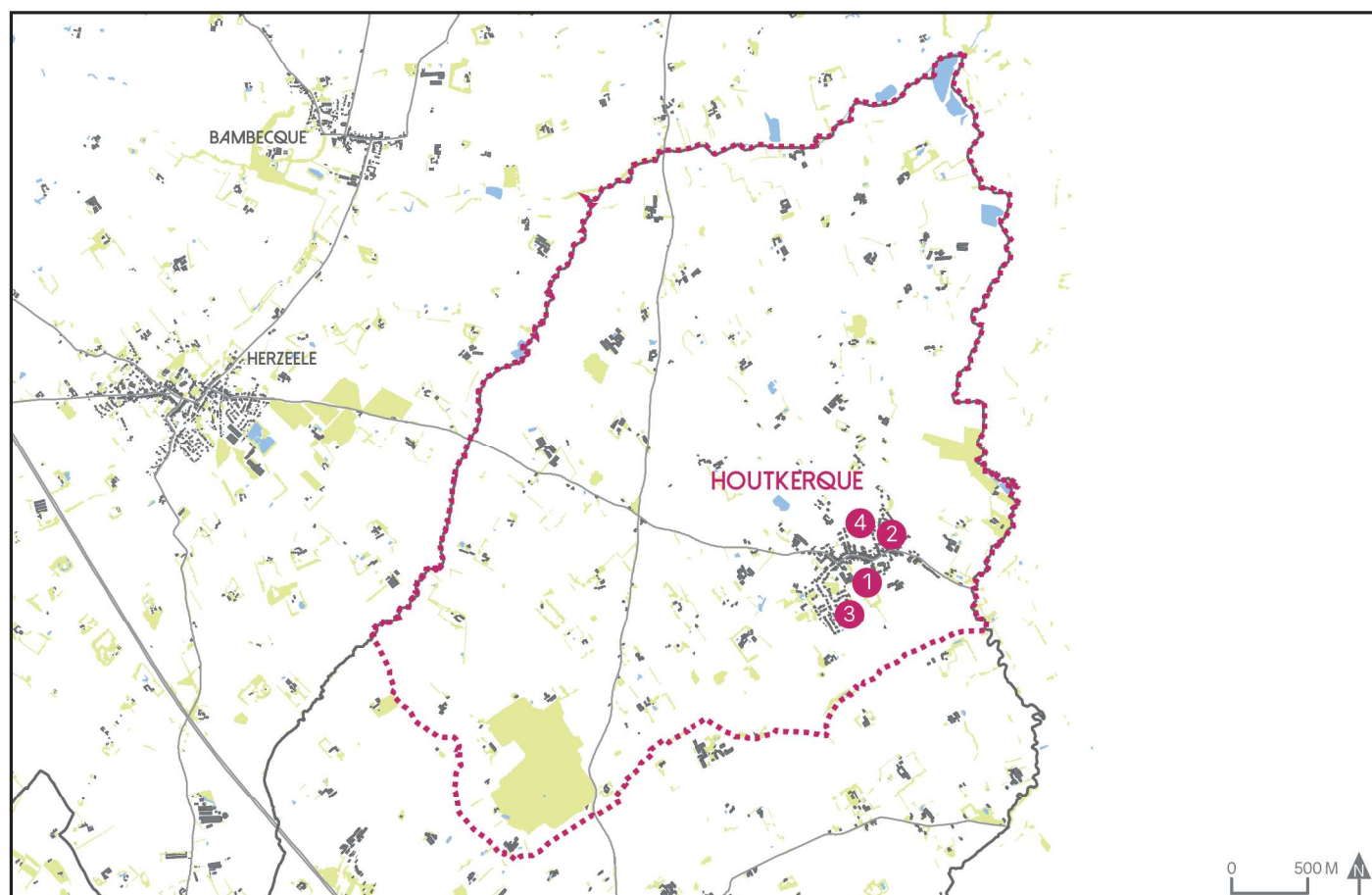
COMMUNE D'HOUTKERQUE



COMMUNE D'HOUTKERQUE

ENTITÉ A25 NORD

LOCALISATION DES SITES



LÉGENDE

-  Site d'OAP
-  Cours d'eau
-  Voirie
-  Voie ferrée
-  Limites parcellaires
-  Limites communales
-  Limites EPCI
-  Bâti
-  Surfaces en eau
-  Espaces végétalisés

secteurs de développement concerné(s) par l'oap

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : Allée des Peupliers	15 000 m ²	Renouvellement urbain	Habitat
2 : Rue du Panthouck	8 500 m ²	Renouvellement urbain	Habitat
3 : Route de Winnezele	18 660 m ²	Extension	Habitat
4 : Rue de l'Hofland	26 444 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS habitat / Mixte

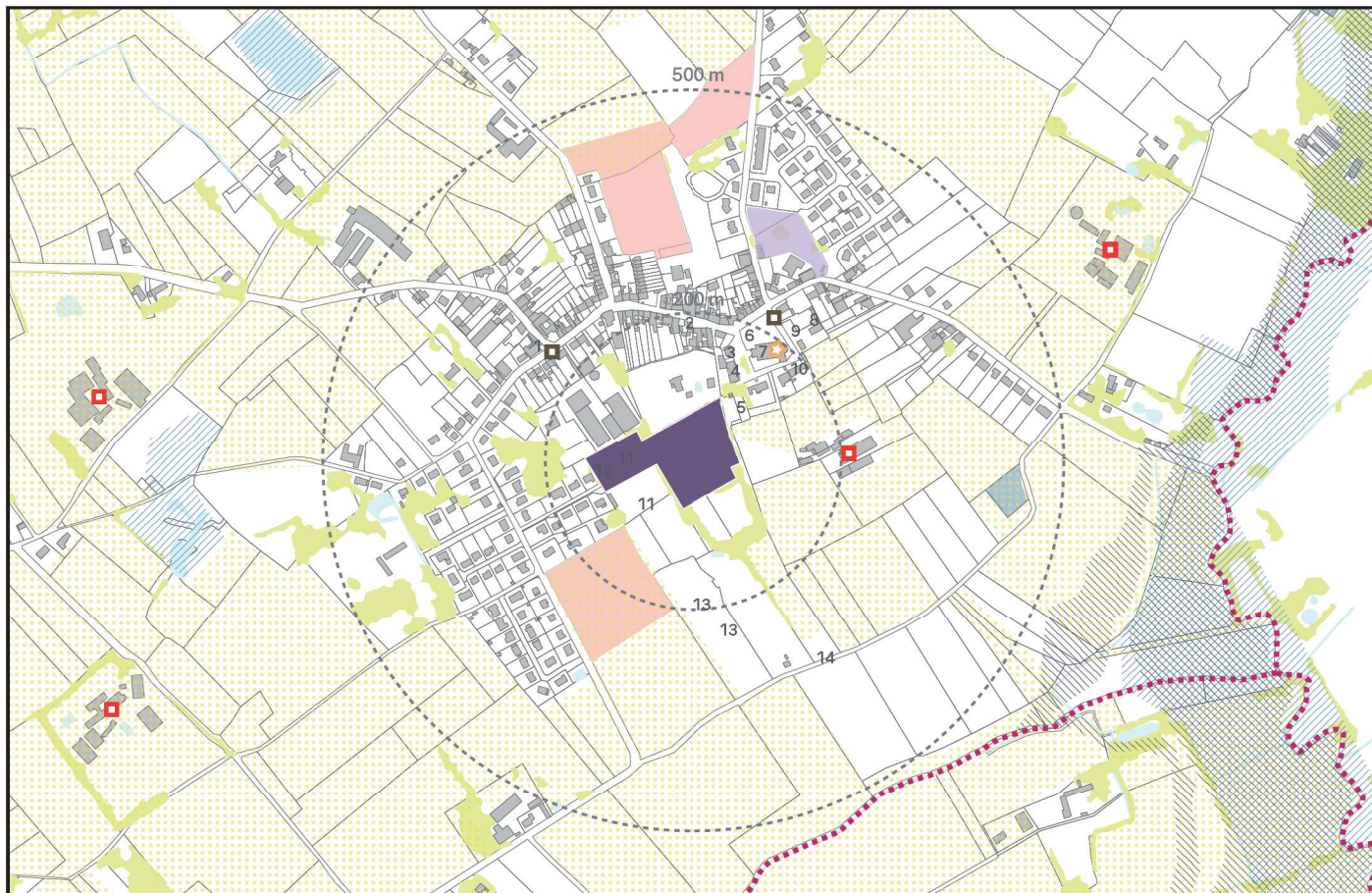
SITE	PÉRIMÈTRE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Allée des Peupliers	Approbation du PLUI-H	L'opération identifiée allée des Peupliers pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.
2 : Rue du Panthouck	À partir de 3 ans	L'opération identifiée rue du Panthouck pourra être engagée à court terme (3 ans après la date d'approbation du PLUI-H).
3 : Route de Winnezele	À partir de 9 ans	L'opération identifiée route de Winnezele pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H).
4 : Rue de l'Hofland	Phase 1 : À partir de 9 ans	La phase 1 de l'opération identifiée rue de l'Hofland pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération route de Winnezele.
	Phase 2 : À partir de 12 ans	La phase 2 de l'opération identifiée rue de l'Hofland pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE D'HOUTKERQUE

I : ALLÉE DES PEUPLIERS

LOCALISATION DU SITE



LÉGENDE

- | | | | |
|---|--|-------------------|-----------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Café | 8 Ecole maternelle publique |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Café | 9 Boulodrome |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Mairie | 10 Bibliothèque |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | 4 Salle des fêtes | 11 Terrains de football |
|  Site inscrit |  Végétation | 5 Aire de jeux | 12 City stade |
|  Site classé |  Surface en eau | 6 Cimetière | 13 Stands de tir à l'arc |
| | | 7 Eglise | 14 Cimetière |
|  Réseau ferré |  OAP secteur en extension | | |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | | |
|  ZNIEFF de type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | | |
|  Zone humide au SAGE | | | |
|  Zone humide au SDAGE | | | |
|  PPRI | | | |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 500 M
Arrêt «Place» Lignes 101 / 126 Arc-en-Ciel
Arrêt «Carrefour Saint-Eloi» Lignes 101 / 126 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Eglise Saint-Antoine

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Café	Mairie
Salle des fêtes	Aire de jeux
Cimetière	Eglise
Bibliothèque	Terrains de football
City stade	Stands de tir à l'arc

< 500 M	
Café	Ecole maternelle
Boulodrome	Cimetière

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au cœur de la commune, à l'arrière des principaux équipements et services (mairie, école, bibliothèque, équipements sportifs).

Deux arrêts du réseau Arc-en-Ciel se situent à moins de 500 m du site permettant de rejoindre les villes de Steenvoorde, Hazebrouck ou encore Dunkerque.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle à enjeux agricoles dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans le périmètre de protection de l'église Saint-Antoine, classée au titre des Monuments Historiques.

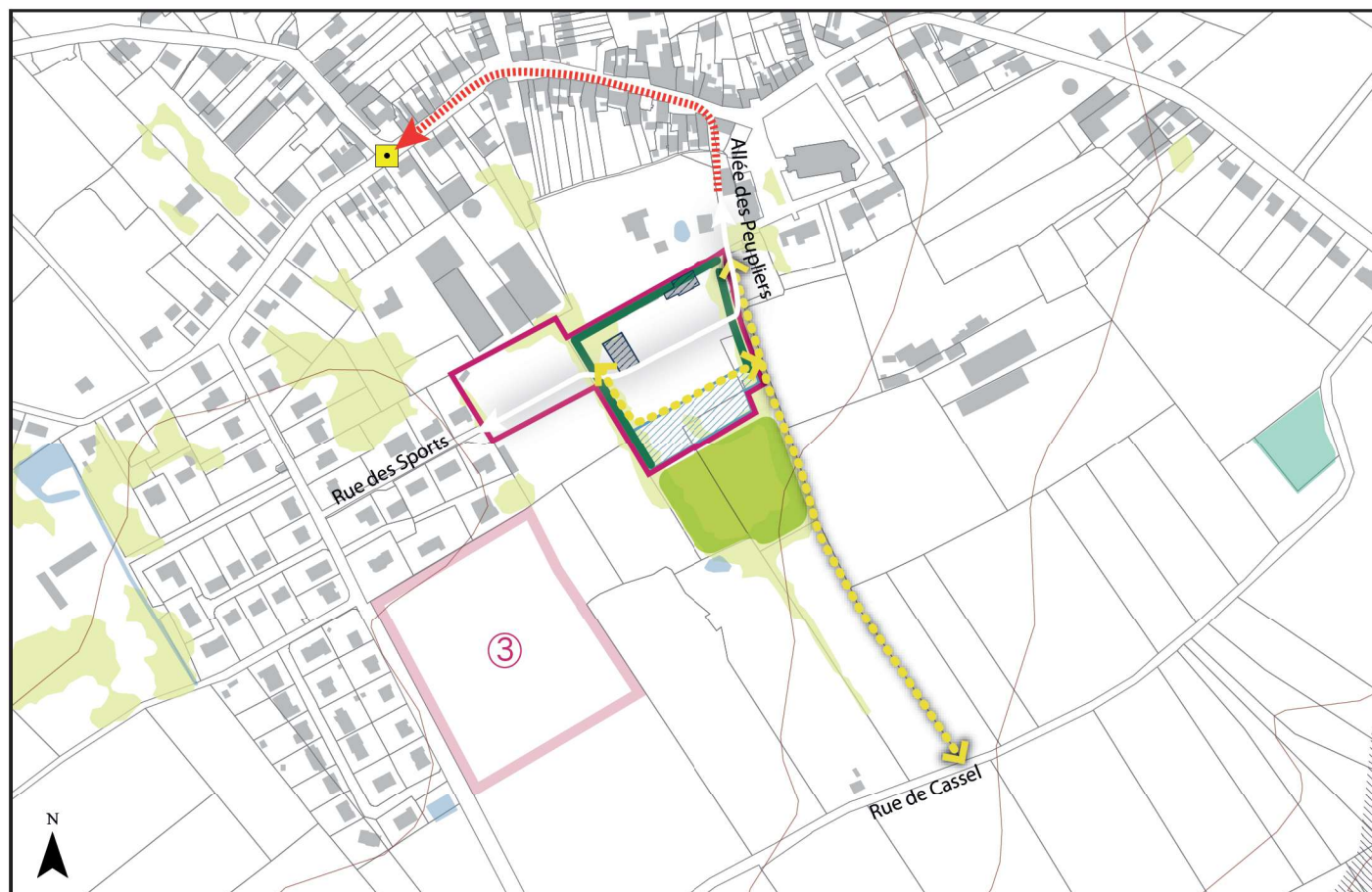
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde.

COMMUNE D'HOUTKERQUE

I : ALLÉE DES PEUPLIERS

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

-  Cours d'eau / Mare
-  Courbe de niveaux
-  Zone à dominante humide au SAGE
-  Zone à dominante humide au SDAGE
-  Zone inondable au PPRI
-  Zone humide suite à étude d'identification
-  Végétation
-  Site inscrit
-  Projet en cours

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Site d'OAP
-  Phasage
-  Bâti conservé
-  Bâti démol
-  Secteur à vocation de logement social
-  Equipement

ENVIRONNEMENT

-  Préservation des haies bocagères et plantations existantes
-  Travail paysager des limites du site
-  Traitement paysager des vis-à-vis
-  Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
-  Espace public paysager/ Aire de jeu
-  Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
-  Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
-  Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
-  Recul imposé par la Loi Barnier
-  Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

MOBILITÉ

-  Principe de desserte principale motorisée
-  Principe de connexion future à préserver
-  Stationnement
-  Dépose-minute
-  Stationnement vélos
-  Principe de liaison douce
-  Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
-  Sécurisation de cheminements piétons
-  Sécurisation des carrefours
-  Halte ferroviaire
-  Voie ferrée
-  Arrêt de bus
-  Gare routière
-  Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	15 000 m ² en renouvellement urbain
PROGRAMMATION	Logements intergénérationnels dont un béguinage + équipement
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	environ 9 800 m ²
DENSITÉ MINIMALE	20 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	20 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	20% soit 4 logements

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée allée des Peupliers pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.

DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée reliant la rue des Sports à l'allée des Peupliers. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

Une liaison douce permettra de connecter les équipements sportifs au chemin prolongeant l'allée des Peupliers.

Le chemin prolongeant l'allée des Peupliers sera préservé en liaison douce vers le cimetière et la rue de Cassel.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 20 logements à l'hectare et permettra la réalisation d'au moins 20 logements.

La programmation intégrera une diversité de logements incluant la construction d'un béguinage. Le projet comprendra un minimum de 20% de logements sociaux.

Un espace de stationnement sur rue sera à prévoir.

La création d'équipements publics pourra être envisagée.

INSERTION DU PROJET : Les linéaires de haies et plantations présentes aux limites nord, est et ouest du site pourront être modifiés pour permettre notamment les accès au niveau de l'Allée des peupliers.

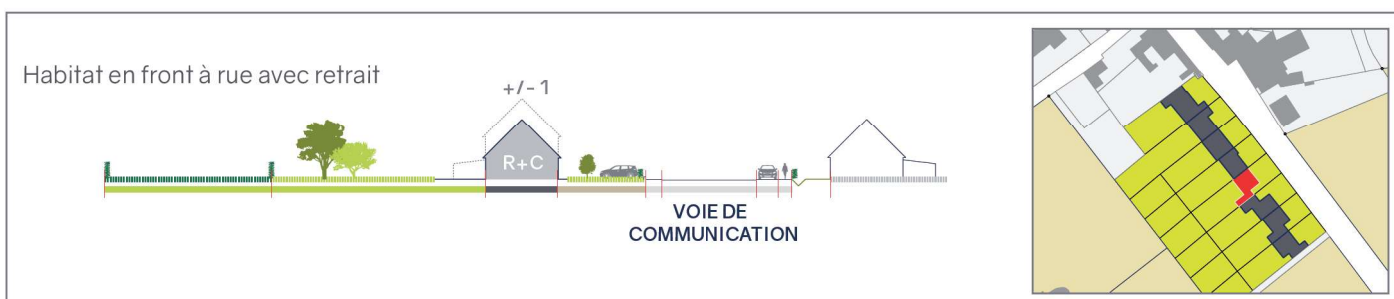
Un espace paysager sera aménagé au Sud (hors périmètre).

L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours au béguinage et à l'habitat mitoyen avec retrait est à envisager.

ÉNERGIE :

Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires et de dispositifs de géothermie sur sonde.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

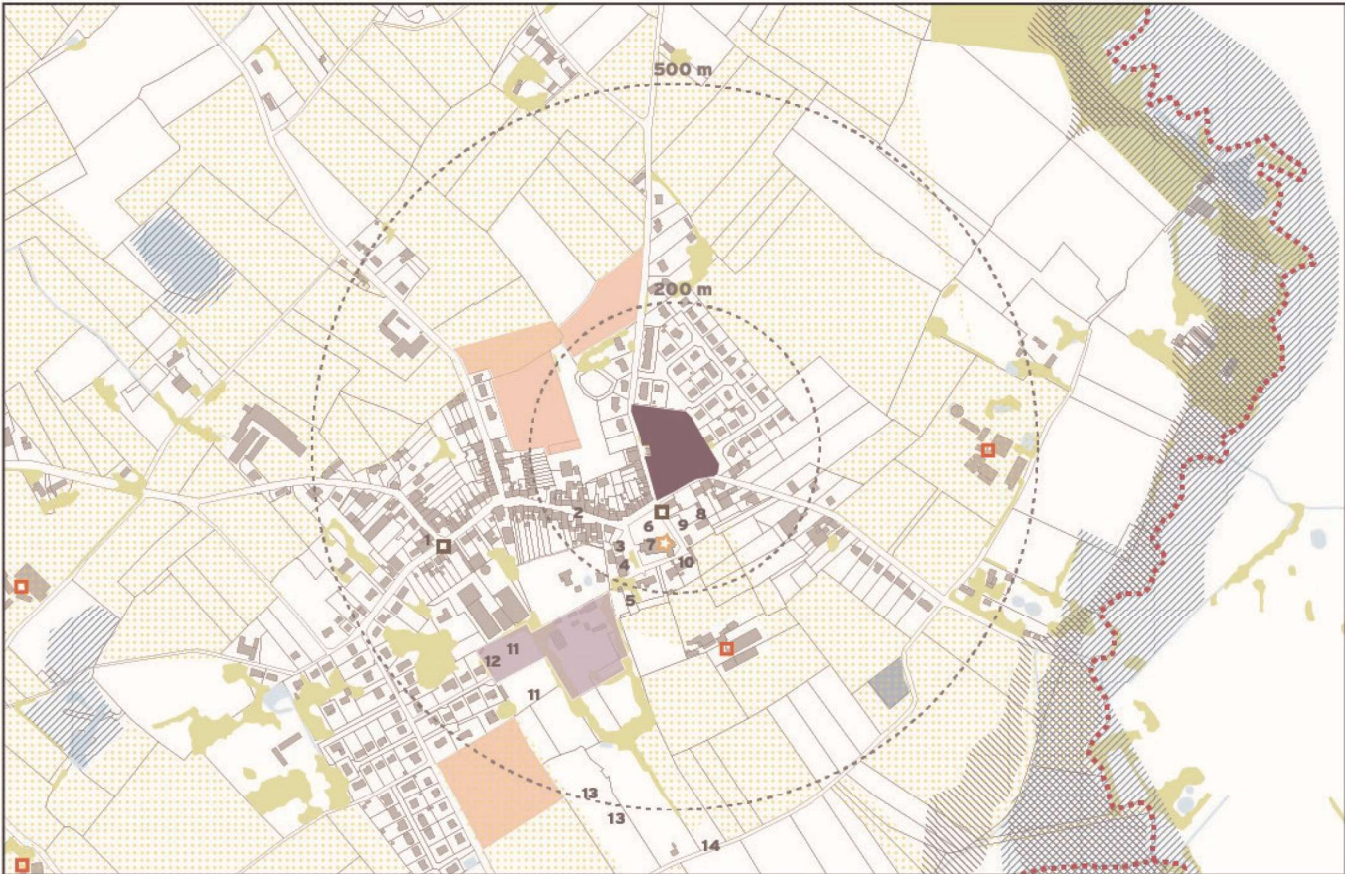


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

COMMUNE D'HOUTKERQUE

2 : RUE DU PANTHOUCK

LOCALISATION DU SITE



LÉGENDE

1 Équipement / Commerce	Limites intercommunales	1 Café	8 Ecole maternelle publique
Gare / Halte ferroviaire	Limites communales	2 Café	9 Boulodrome
Arrêt de bus	Limites parcellaires	3 Mairie	10 Bibliothèque
Bâti agricole ICPE	Bâti	4 Salle des fêtes	11 Terrains de football
Site inscrit	Végétation	5 Aire de jeux	12 City stade
Site classé	Surface en eau	6 Cimetière	13 Stands de tir à l'arc
		7 Eglise	14 Cimetière
Réseau ferré	OAP secteur en extension		
Cours d'eau	OAP secteur de densification		
	OAP secteur en renouvellement urbain		
ZNIEFF de type 1			
Zone humide au SAGE			
Zone humide au SDAGE			
PPRI			
Parcelle à enjeu agricole			

TRANSPORTS

< 200 M
Arrêt «Place» Lignes 101 / 126 Arc-en-Ciel
< 500 M
Arrêt «Carrefour Saint-Eloi» Lignes 101 / 126 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Eglise Saint-Antoine

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non
ZONAGE NATURALISTE	
Non	
RISQUES IDENTIFIÉS	
Oui	
ZONE HUMIDE	
Non	

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Café	Mairie
Salle des fêtes	Cimetière
Eglise	Ecole maternelle
Boulodrome	Bibliothèque
< 500 M	
Café	Aire de jeux
Terrains de football	City Stade
Stands de tir à l'arc	

SYNTHÈSE

Le secteur de projet est un site de renouvellement urbain situé au cœur de la commune, à proximité des équipements publics (mairie, école, bibliothèque, etc).

Un arrêt du réseau Arc-en-Ciel se situe à moins de 200 m du site permettant de rejoindre les villes de Steenvoorde, Hazebrouck ou encore Dunkerque.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans le périmètre de protection de l'église Saint-Antoine, classée au titre des Monuments Historiques.

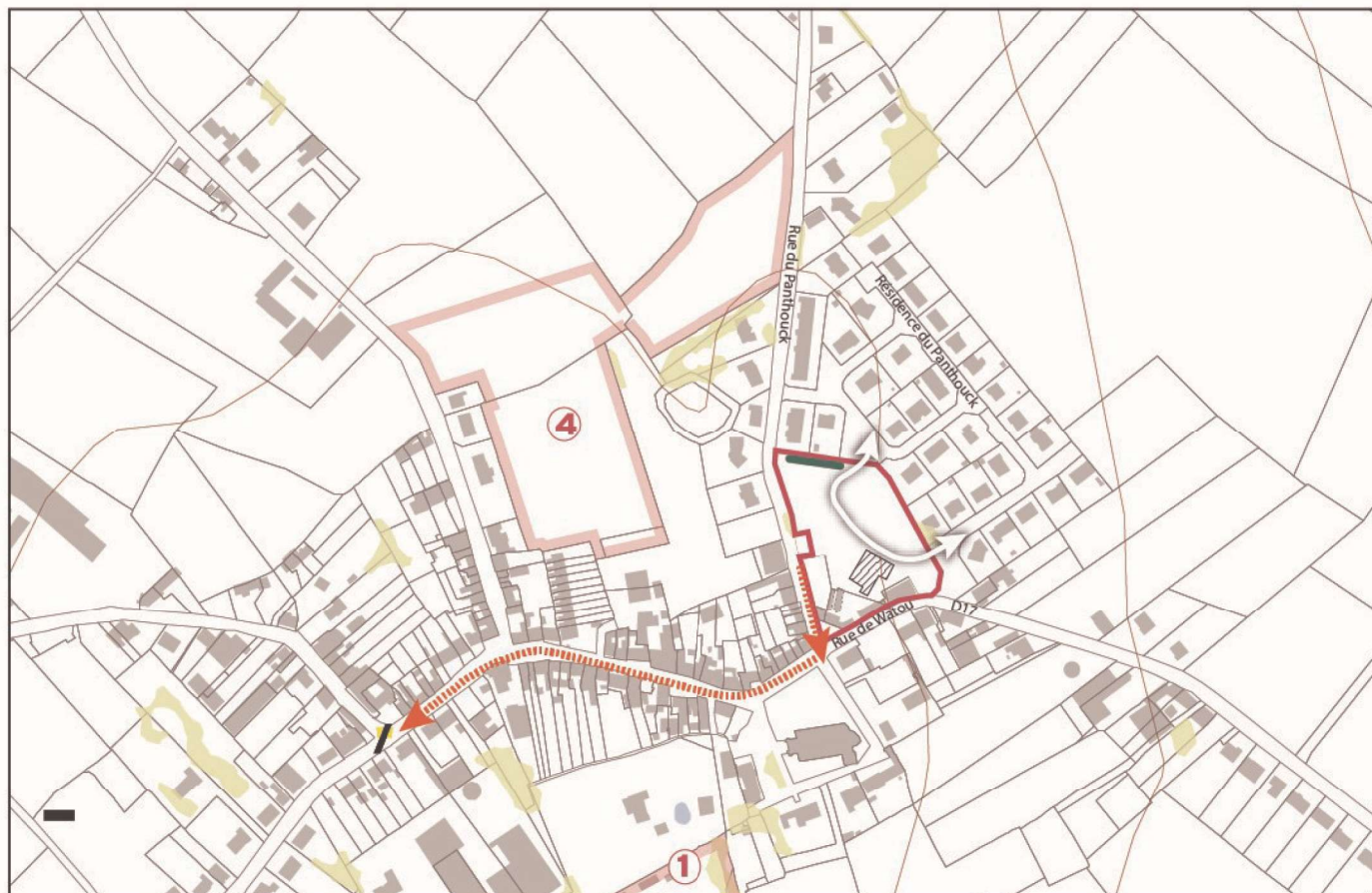
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde.

COMMUNE D'HOUTKERQUE

2 : RUE DU PANTHOUCK

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démolé
- Secteur à vocation de logement social
- Equipement

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager / Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	8 500 m ² en renouvellement urbain
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	8 500 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	13 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE :

L'opération identifiée rue du Panthouck pourra être engagée à court terme (3 ans après la date d'approbation du PLUI-H).

DESSERTE – MOBILITÉ :

Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée permettant de connecter l'opération à la résidence du Panthouck. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

Une liaison douce sera réalisée afin de connecter l'opération au cœur du village via la rue du Panthouck.

PROGRAMME :

L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare. L'aménagement global du site permettra la réalisation d'au moins 13 logements sur l'ensemble du site de l'OAP.

INSERTION DU PROJET :

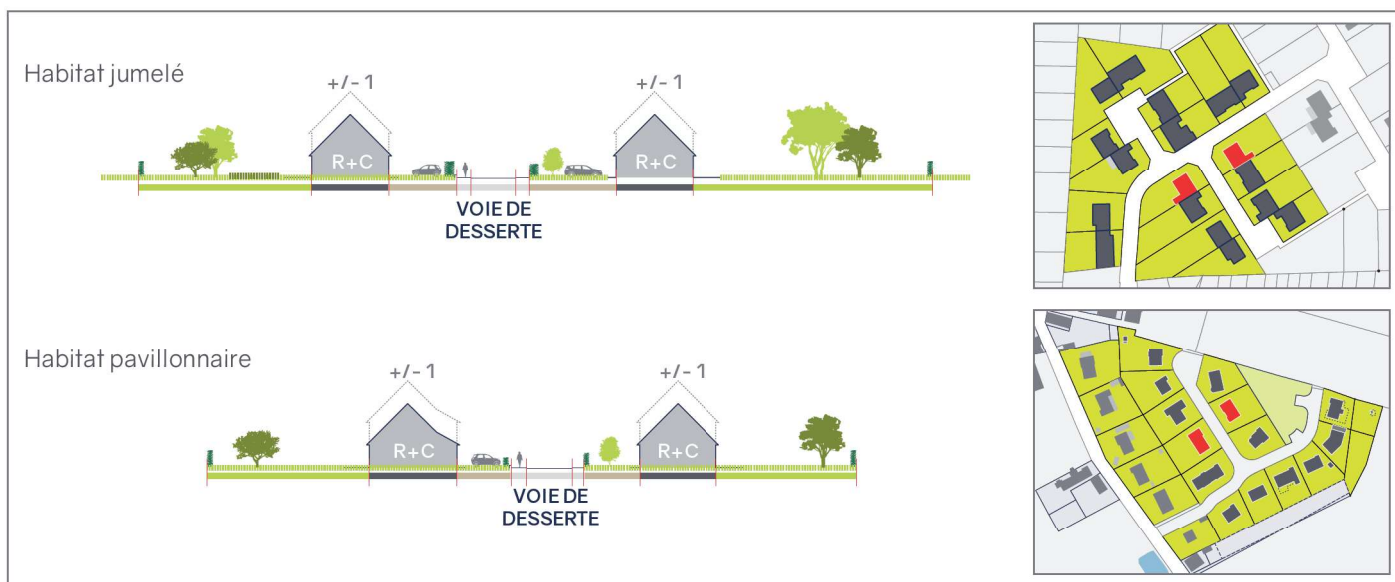
Le linéaire de haie et plantations présent sur le site est à préserver.

Il sera demandé le positionnement des façades avant des habitations en front à rue de la Rue du Panthouck. Le projet intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat jumelé est préconisé.

ÉNERGIE :

Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires et de dispositifs de géothermie sur sonde.

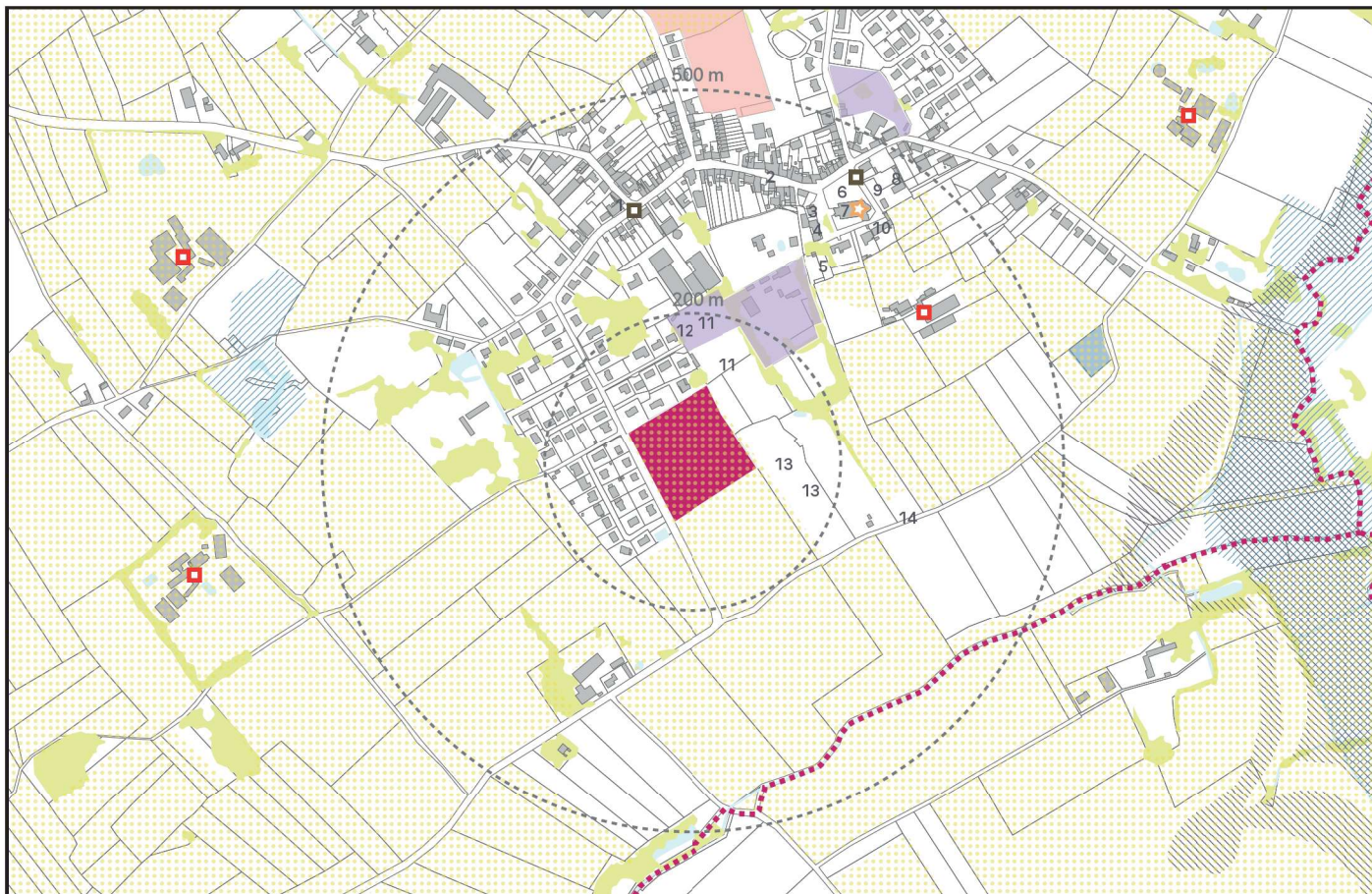
FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



COMMUNE D'HOUTKERQUE

3 : ROUTE DE WINNEZEELE

LOCALISATION DU SITE



LÉGENDE

- | | | | |
|---|--|-------------------|-----------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Café | 8 Ecole maternelle publique |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Café | 9 Boulodrome |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Mairie | 10 Bibliothèque |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | 4 Salle des fêtes | 11 Terrains de football |
|  Site inscrit |  Végétation | 5 Aire de jeux | 12 City stade |
|  Site classé |  Surface en eau | 6 Cimetière | 13 Stands de tir à l'arc |
| | | 7 Eglise | 14 Cimetière |
|  Réseau ferré |  OAP secteur en extension | | |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | | |
|  ZNIEFF de type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | | |
|  Zone humide au SAGE | | | |
|  Zone humide au SDAGE | | | |
|  PPRI | | | |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 500 M
Arrêt «Place» Lignes 101 / 126 Arc-en-Ciel
Arrêt «Carrefour Saint-Eloi» Lignes 101 / 126 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Eglise Saint-Antoine

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Oui	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Terrains de football	City Stade
Stands de tir à l'arc	

< 500 M	
Café	Café
Mairie	Salle des fêtes
Aire de jeux	Cimetière
Eglise	Ecole maternelle
Boulodrome	Bibliothèque
Cimetière	

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au sud de la commune, dans le prolongement d'un lotissement existant. Il se localise à proximité des principaux équipements sportifs de la commune.

Deux arrêts du réseau Arc-en-Ciel se situent à moins de 500 m du site permettant de rejoindre les villes de Steenvoorde, Hazebrouck ou encore Dunkerque.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Il est toutefois identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture et se situe dans le périmètre de protection de l'église Saint-Antoine, classée au titre des Monuments Historiques.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde.

COMMUNE D'HOUTKERQUE

3 : ROUTE DE WINNEZEELE

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démolé
- Secteur à vocation de logement social
- Equipement

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager / Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	18 660 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE / LOGEMENT	18 660 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	28 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée route de Winnezele pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H).

DESSERTE – MOBILITÉ :

Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée assurant a minima une entrée et une sortie différentes sur la route de Winnezele.

Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

Des liaisons douces seront aménagées afin de connecter l'opération aux terrains sportifs et au chemin prolongeant l'allée des Peupliers.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et permettra la réalisation d'au moins 28 logements.

Le projet intégrera la création d'un espace paysager central accompagnant la voirie.

Un bassin de rétention des eaux de surfaces sera réalisé.

INSERTION DU PROJET :

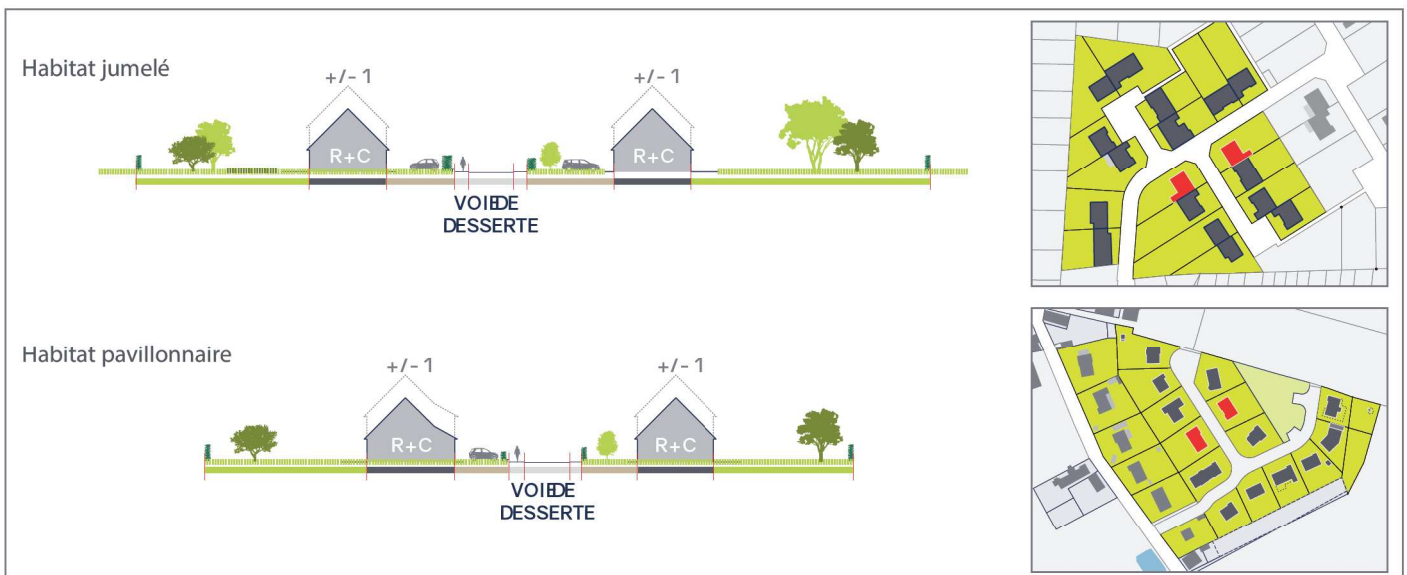
Les limites sud de l'opération feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne.

La transition avec les espaces bâtis situés au nord du site fera l'objet d'un traitement végétal.

Il sera demandé le positionnement des façades avant des habitations en front à rue de la Rue de Winnezele afin de ne pas tourner le dos au lotissement existant et à la voirie en entrée de village. L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé. (cf. illustration).

ÉNERGIE Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires et de dispositifs de géothermie sur sonde.

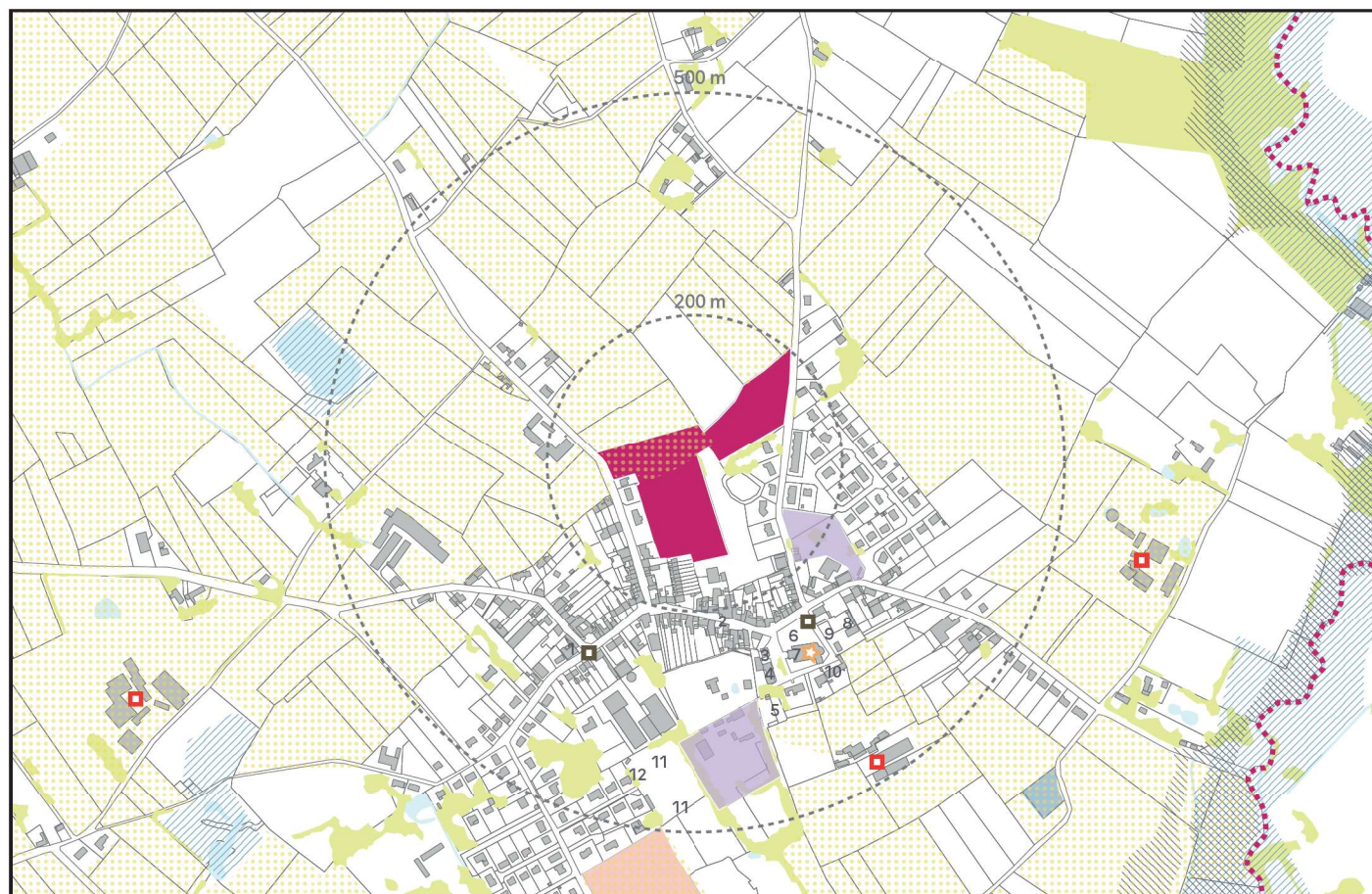
Formes urbaines préconisées



COMMUNE D'HOUTKERQUE

4 : RUE DE L'HOFLAND

LOCALISATION DU SITE



LÉGENDE

1 Équipement / Commerce	 Limites intercommunales	1 Café	8 Ecole maternelle publique
 Gare / Halte ferroviaire	 Limites communales	2 Café	9 Boulodrome
 Arrêt de bus	 Limites parcellaires	3 Mairie	10 Bibliothèque
 Bâti agricole ICPE	 Bâti	4 Salle des fêtes	11 Terrains de football
 Site inscrit	 Végétation	5 Aire de jeux	12 City stade
 Site classé	 Surface en eau	6 Cimetière	13 Stands de tir à l'arc
 Réseau ferré	 OAP secteur en extension	7 Eglise	14 Cimetière
 Cours d'eau	 OAP secteur de densification		
 ZNIEFF de type 1	 OAP secteur en renouvellement urbain		
 Zone humide au SAGE			
 Zone humide au SDAGE			
 PPRI			
 Parcelle à enjeu agricole			

TRANSPORTS

< 500 M
Arrêt «Place» Lignes 101 / 126 Arc-en-Ciel
Arrêt «Carrefour Saint-Eloi» Lignes 101 / 126 Arc-en-Ciel

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 500 M	
Café	Café
Mairie	Salle des fêtes
Aire de jeux	Cimetière
Eglise	Ecole maternelle
Boulodrome	Bibliothèque
Terrains de football	City stade

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Eglise Saint-Antoine

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Oui	Non
ZONAGE NATURALISTE	
Non	
RISQUES IDENTIFIÉS	
Oui	
ZONE HUMIDE	
Non	

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au nord de la commune, dans le prolongement du tissu urbain existant et à proximité des principaux équipements publics (mairie, école, bibliothèque, etc).

Deux arrêts du réseau Arc-en-Ciel se situent à moins de 500 m du site permettant de rejoindre les villes de Steenvoorde, Hazebrouck ou encore Dunkerque.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. La partie nord est **cependant identifiée comme parcelle agricole à enjeu** dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Le site se situe également dans le périmètre de protection de l'église Saint-Antoine, classée au titre des Monuments Historiques.

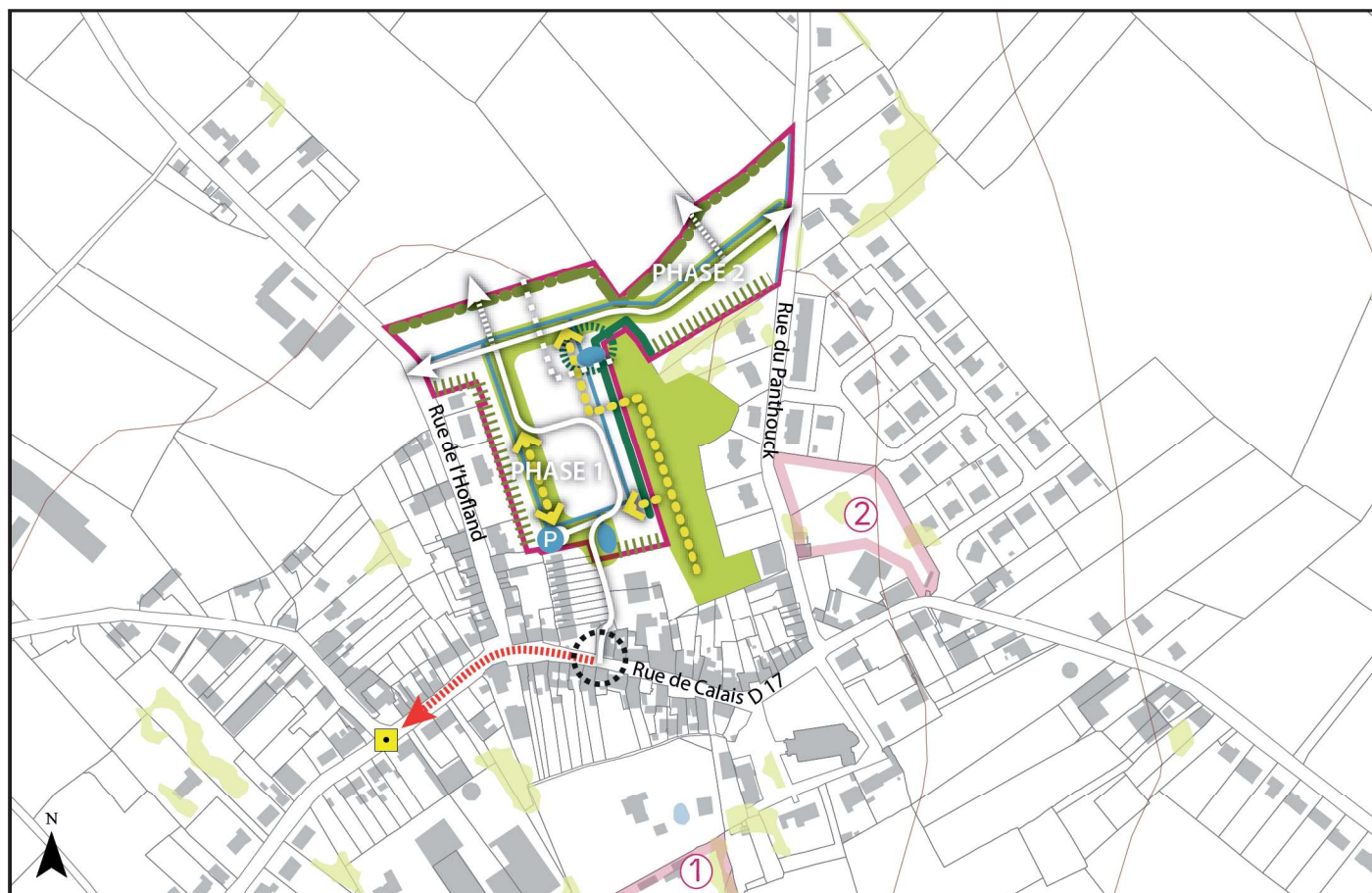
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde.

COMMUNE D'HOUTKERQUE

4 : RUE DE L'HOFLAND

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démol
- Secteur à vocation de logement social
- Équipement

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager/ Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
- Pririté de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	26 444 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE / LOGEMENT	26 444 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	40 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée.

- La phase 1 de l'opération identifiée rue de l'Hofland débutera à l'ouest du site. Elle pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération route de Winnezele.
- La phase 2 sera menée dans le prolongement de la phase 1, à l'est du site. Elle pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

DESSERTE/MOBILITÉ Le projet impliquera la création d'une voirie motorisée dont le traitement devra permettre une circulation apaisée au sein de l'opération et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

- Phase 1 : une voie d'accès en sens unique sera créée depuis la

rue de Calais (RD 17) permettant de connecter le cœur du village et l'opération. L'aménagement du carrefour devra garantir des conditions de visibilité nécessaires pour la sécurisation du trafic. Une autre voie permettra une desserte de la rue de l'Hofland. Les emprises permettant de prolonger les voiries au nord seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

- Phase 2 : la voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 1. Elle desservira la rue du Panthouck. Les emprises permettant de prolonger les voiries au nord seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

Des liaisons douces seront aménagées au sein de l'opération afin de :

- Relier les différentes phases
- Permettre l'accès à un espace paysager à aménager à l'est du site (hors périmètre).

PROGRAMME L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 40 logements. La densité minimale sera respectée sur chacune des phases.

- Phase 1 : en complément de la production de logements, le programme prévoira à minima la création d'un espace de stationnement collectif. La gestion des eaux de surface nécessitera la réalisation d'un bassin de rétention et de noues paysagères.
- Phase 2 : en complément de la production de logements, la gestion des eaux de surface nécessitera la réalisation d'un bassin de rétention et de noues paysagères. Un espace public paysager sera aménagé.

INSERTION DU PROJET La limite nord du site fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne.

L'aménagement des voies nouvelles sera accompagné d'un traitement paysager.

- Phase 1 : la transition avec les espaces bâtis situés aux franges ouest et sud de l'opération fera l'objet d'un traitement végétal. Les linéaires de haies et de plantation existants sur la limite à l'est seront préservés.

- Phase 2 : la transition avec les espaces bâtis situés au sud fera l'objet d'un traitement végétal.

L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat en front à rue, l'habitat mitoyen avec retrait, l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé (cf illustration).

ÉNERGIE Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires et de dispositifs de géothermie sur sonde.

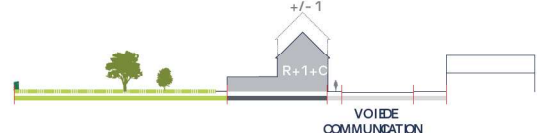
Formes urbaines préconisées



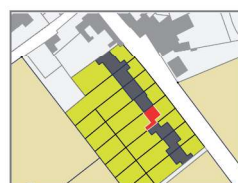
Habitat jumelé



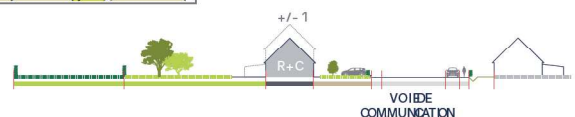
Habitat en front à rue



Habitat pavillonnaire



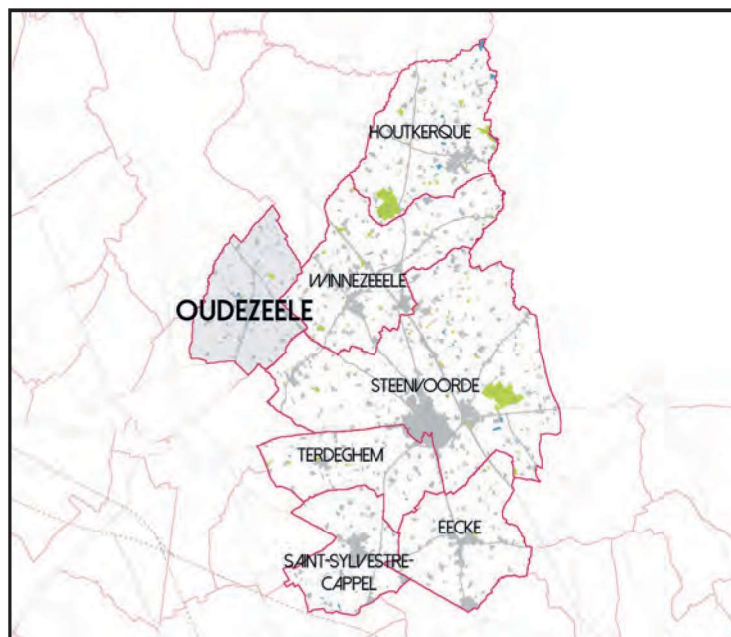
Habitat en front à rue avec retrait



R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

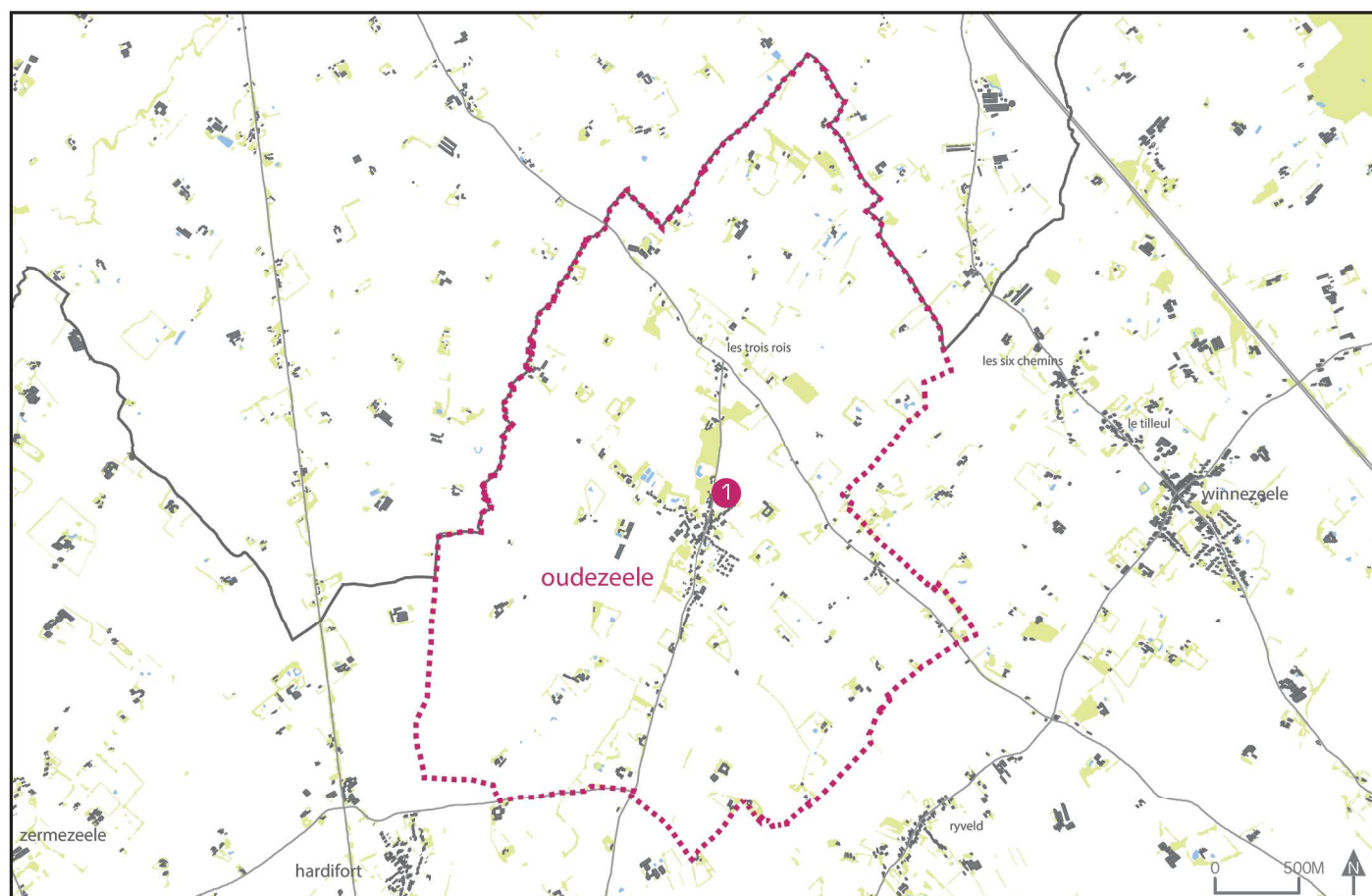
COMMUNE D'OUDEZEELE



COMMUNE D'OUDEZEELE

ENTITÉ A25 NORD

LOCALISATION DES SITES



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

Légende

-  Site d'OAP
-  Cours d'eau
-  Voirie
-  Voie ferrée
-  Limites parcellaires
-  Limites communales
-  Limites EPCI
-  Bâti
-  Surfaces en eau
-  Espaces végétalisés

secteur(s) de développement concerné(s) par l'oap

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : Route des Trois Rois	10 910 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS habitat / mixte

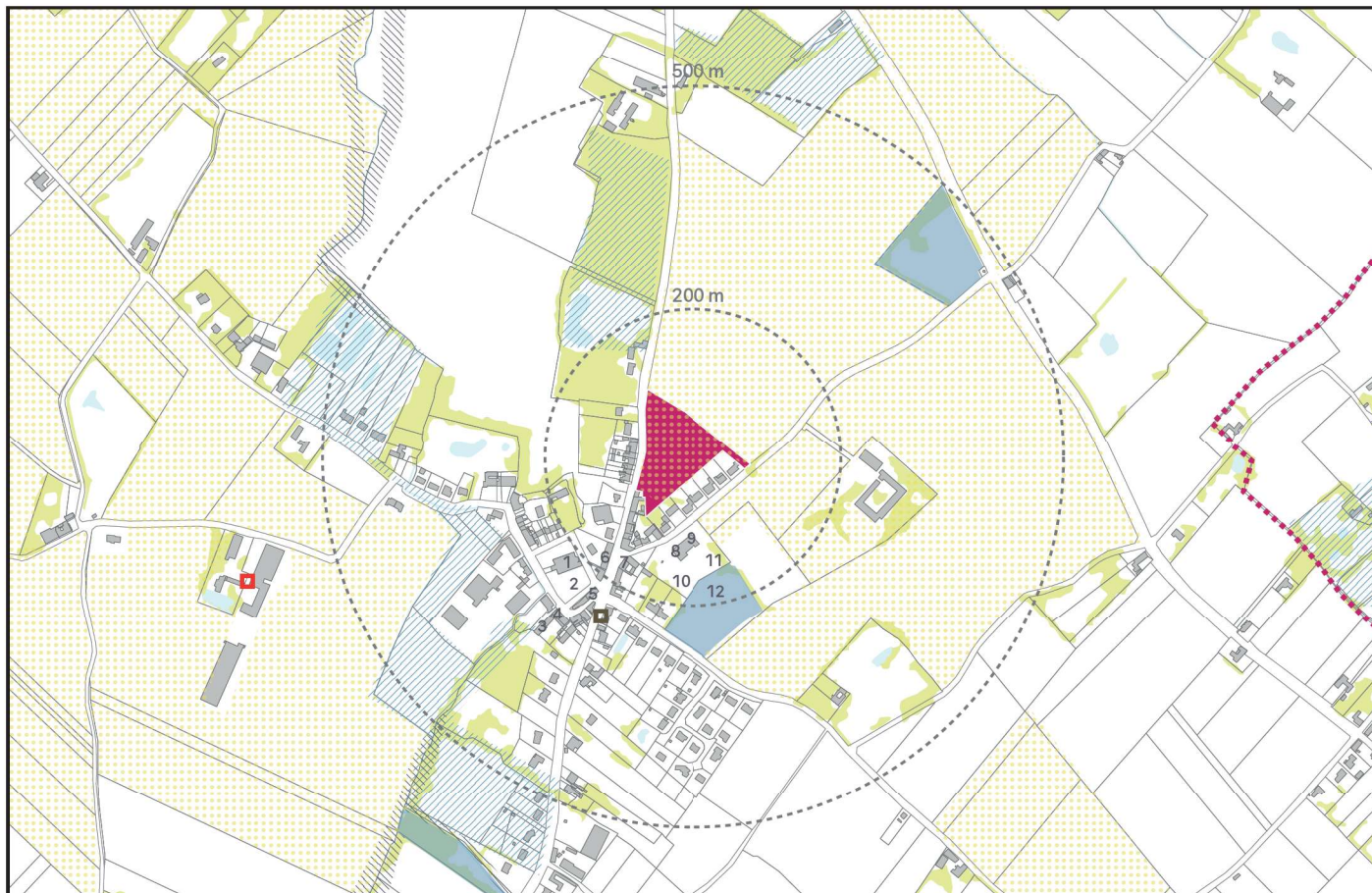
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Route des Trois Rois	À partir de 9 ans	L'opération identifiée route des Trois Rois pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H).

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE D'OUDEZEELE

1 : ROUTE DES TROIS ROIS

LOCALISATION DU SITE



Légende

- | | | | |
|---|--|---------------------------|-------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Eglise | 7 Café-Restaurant |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Cimetière | 8 Mairie |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Ecole primaire publique | 9 Salle des fêtes |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | 4 Bibliothèque | 10 City stade |
|  Site inscrit |  Végétation | 5 Restaurant | 11 Terrain de football |
|  Site classé |  Surface en eau | 6 Pôle multi-activités | 12 Stand de tir à l'arc |
|  Réseau ééré |  OAP secteur en extension | | |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | | |
|  ZNIEFF type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | | |
|  Zone humide au SAGE | | | |
|  Zone humide au SAGE | | | |
|  PPRI | | | |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 500M
Arrêt «Place» Ligne 127 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Non

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LI BARNIER
Oui	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200M	
Pôle multi-activités	Café-Restaurant
Mairie	Salle des fêtes
City Stade	Terrain de football
Stand de tir à l'arc	

< 500M	
Eglise	Cimetière
Ecole primaire	Bibliothèque
Restaurant	

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune, le long de la route départementale 218, dans le prolongement du tissu urbain existant. L'ensemble des équipements publics (mairie, école, bibliothèque, équipements sportifs) se situe à moins de 500 m du site.

Un arrêt du réseau Arc-en-Ciel se situe également à moins de 500 m du site permettant de rejoindre les communes d'Hazebrouck et Cassel.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Il est cependant identifié comme parcelle à enjeux agricoles dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture et se situe à proximité d'une zone à dominante humide identifiée dans le SDAGE Artois-Picardie.

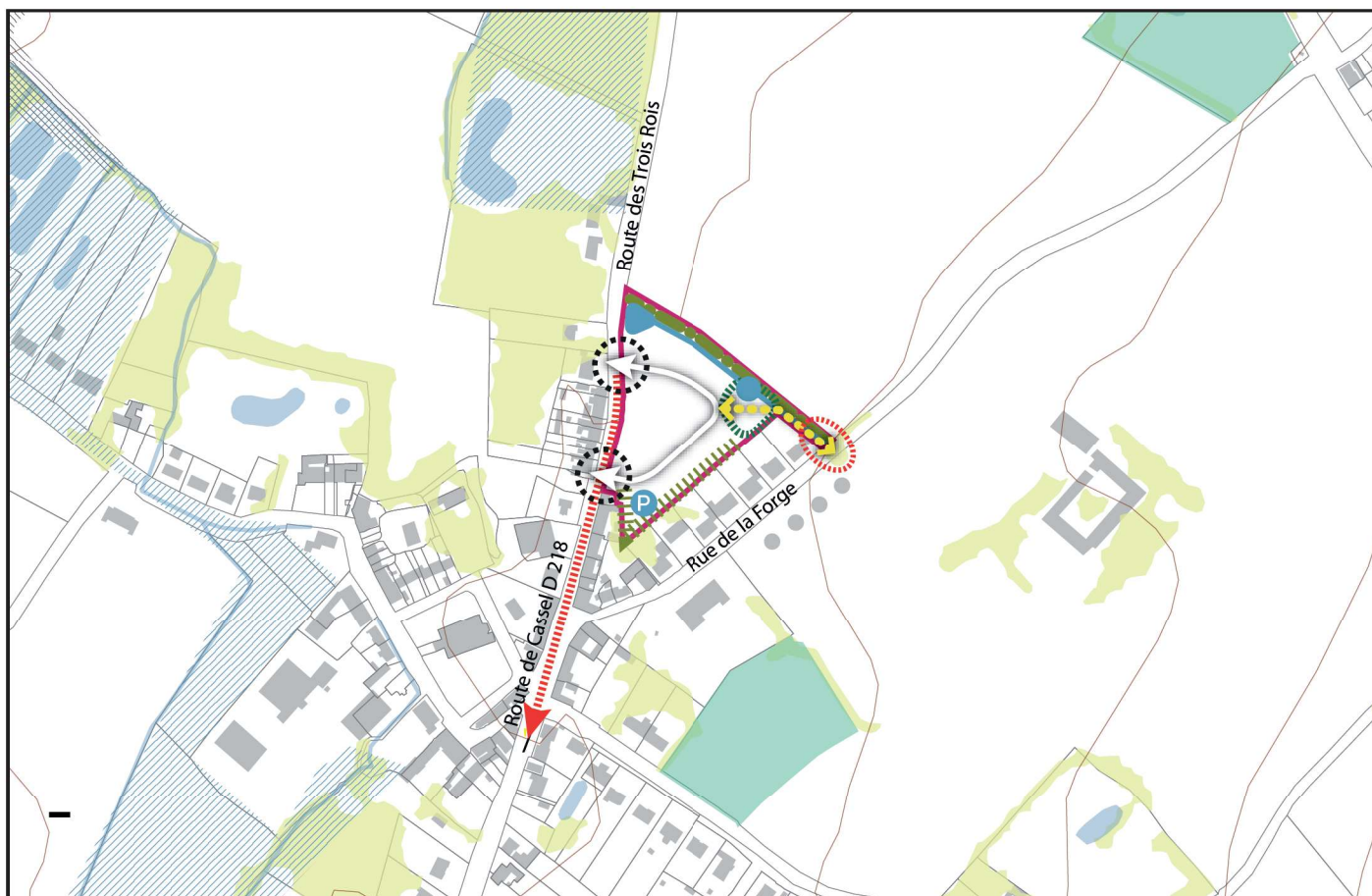
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde.

COMMUNE D'OUDEZEELE

1 : ROUTE DES TROIS ROIS

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT du site



Légende

Contexte

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

Eléments de programmation

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démol
- Secteur à vocation de logement social
- Equipement

Environnement

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager / Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

Mobilité

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	10 910 m ²
PROGRAMMATION	Logements + Stationnement
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE / LOGEMENT	10 910 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMALE DE LOGEMENTS À RÉALISER	17 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée route des Trois Rois pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H).

DESSERTE - MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée assurant a minima une entrée et une sortie différente sur la route des Trois Rois (RD 218). Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des

déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

L'aménagement des carrefours avec la RD 218 devra garantir les conditions de visibilité nécessaires pour assurer la sécurisation des flux.

Une liaison douce devra être aménagée afin de connecter l'opération à la rue de la Forge.

PROGRAMME L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation d'au moins 17 logements.

La gestion des eaux de surfaces impliquera la réalisation de bassins de rétention et d'une noue au nord du site. Un espace public paysager viendra accompagner ces aménagements.

Le projet inclura un espace de stationnement collectif au sud.

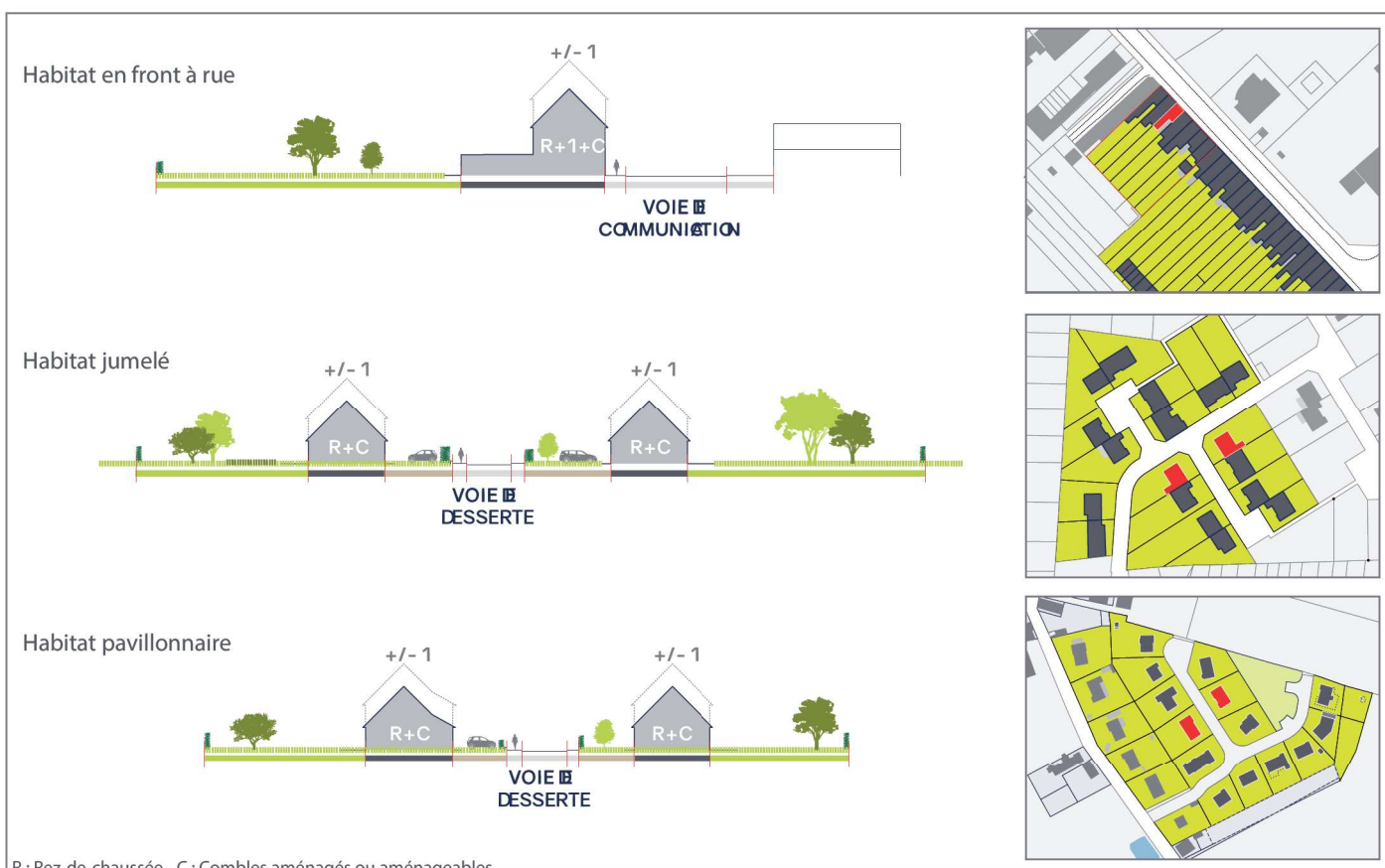
INSERTION DU PROJET La partie nord du site marquant l'entrée de village fera l'objet d'un traitement paysager.

La transition avec les franges bâties situées au sud et à l'est fera l'objet d'un traitement végétal.

L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat en front à rue et l'habitat pavillonnaire est préconisé (cf illustration) .

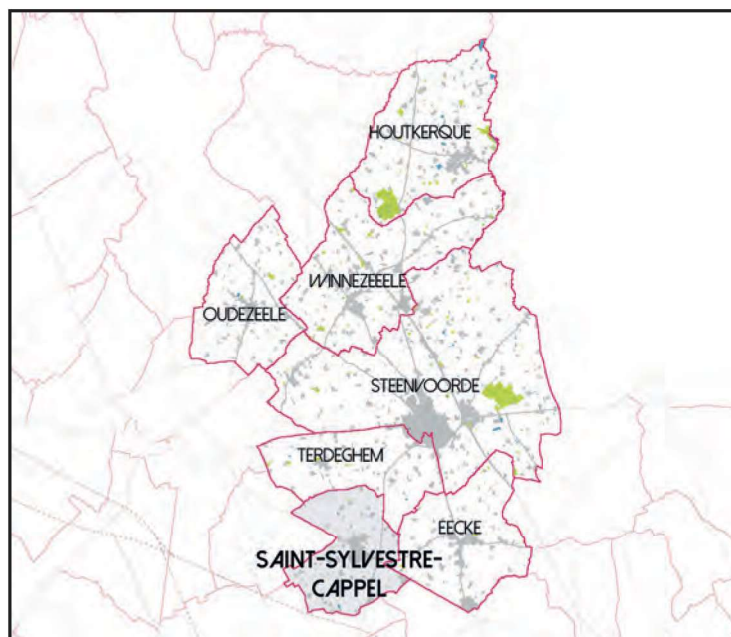
ÉNERGIE Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires et de dispositifs de géothermie sur sonde.

Formes urbaines préconisées



PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

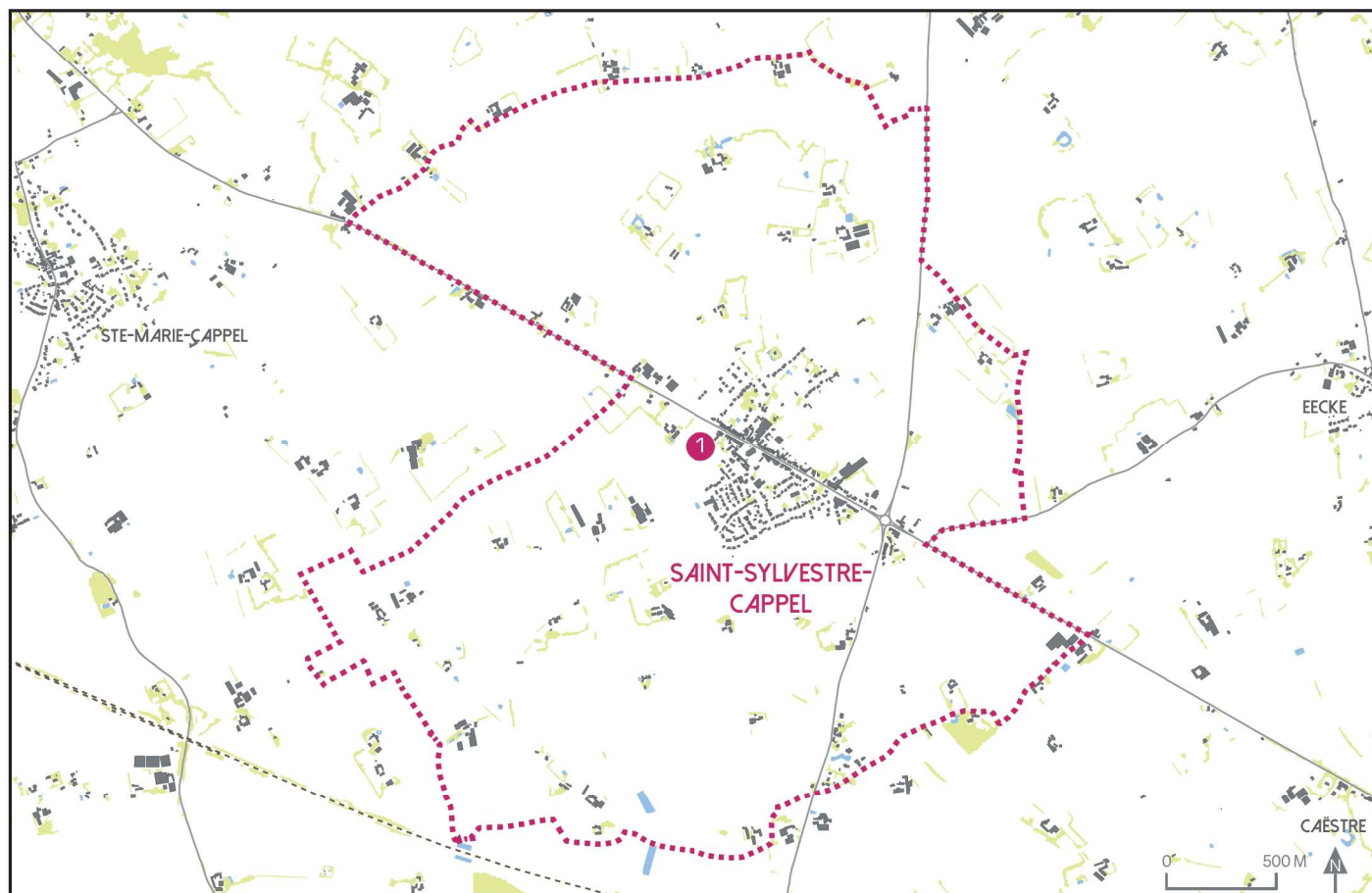
COMMUNE DE SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL



COMMUNE DE ST-SYLVESTRE-CAPPEL

ENTITÉ A25 NORD

LOCALISATION DES SITES



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTS OAP

LÉGENDE

-  Site d'OAP
-  Cours d'eau
-  Voirie
-  Voie ferrée
-  Limites parcellaires
-  Limites communales
-  Limites EPCI
-  Bâti
-  Surfaces en eau
-  Espaces végétalisés

SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : Route Nationale	52 061 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS HABITAT / MIXTE

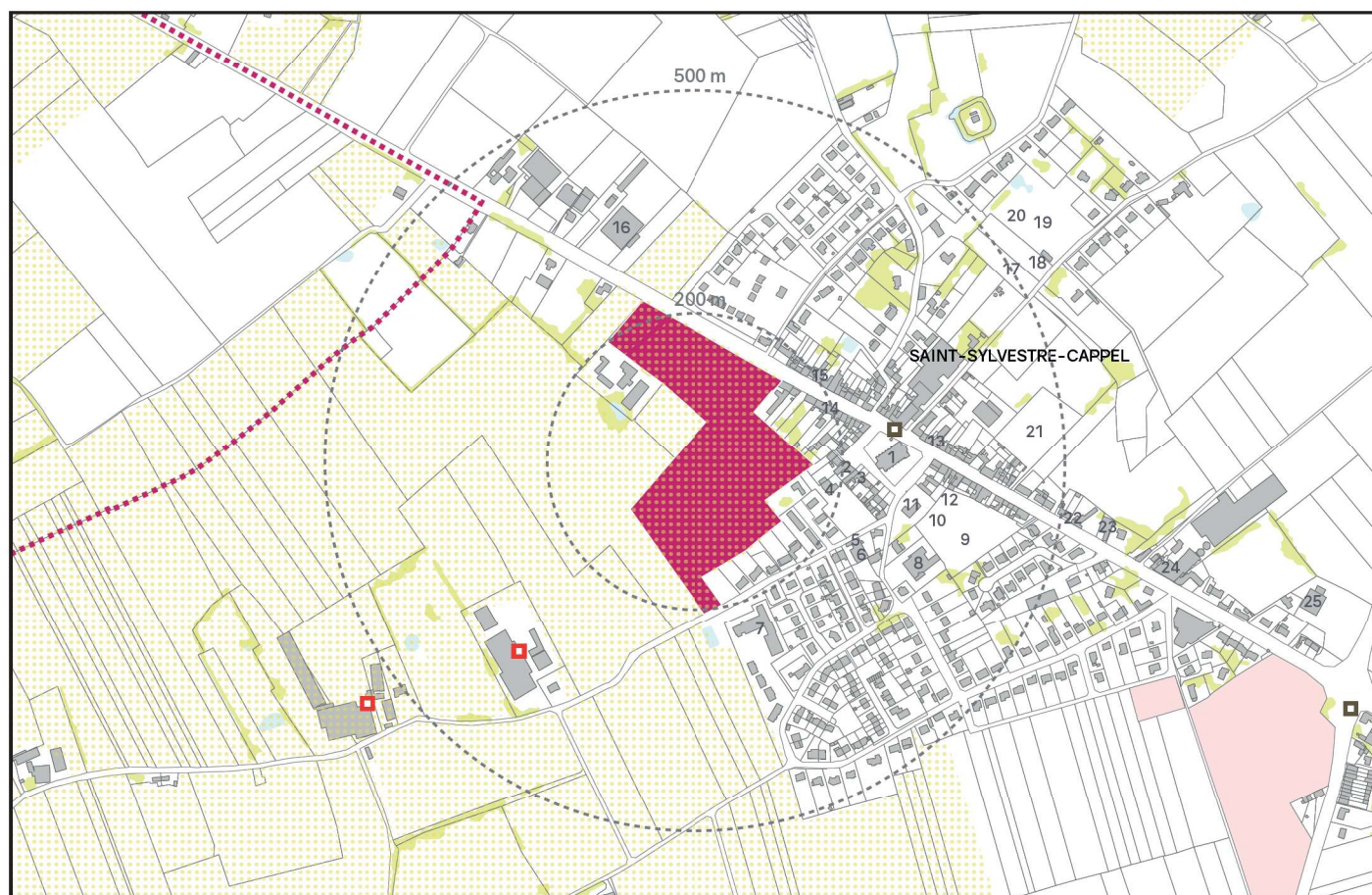
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT	
1 : Route Nationale	Phase 1 : à partir de 9 ans	La phase 1 de l'opération identifiée route Nationale pourra être engagée à long terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H).
	Phase 2 : à partir de 12 ans	La phase 2 de l'opération identifiée route Nationale pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE ST-SYLVESTRE-CAPPEL

I : ROUTE NATIONALE

LOCALISATION DU SITE



LÉGENDE

1 Équipement / Commerce	 Limites intercommunales	1 Eglise	14 Café & Station essence
 Gare / Halte ferroviaire	 Limites communales	2 Restaurant	15 Chauffagiste
 Arrêt de bus	 Limites parcellaires	3 Boulangerie	16 Jardinerie
 Bâti agricole ICPE	 Bâti	4 Salle des fêtes	17 Skate parc
 Site inscrit	 Végétation	5 Bibliothèque	18 Boulodrome
 Site classé	 Surface en eau	6 Salle des fêtes	19 Stand de tir à l'arc
 Réseau ferré	 OAP secteur en extension	7 EHPA	20 Stand de tir à l'arc
 Cours d'eau	 OAP secteur de densification	8 Ecole primaire publique	21 Cimetière
 ZNIEFF de type 1	 OAP secteur en renouvellement urbain	9 Terrain de football	22 Coiffeur
 Zone humide au SAGE		10 City stade	23 Traiteur
 Zone humide au SDAGE		11 Mairie & Agence postale	24 Matériel agricole
 PPRI		12 Aire de jeux	25 Matériel agricole
 Parcelle à enjeu agricole		13 Restaurant	

TRANSPORTS

< 500 M
Arrêt «Centre» Lignes 105 / 126 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

MONUMENT HISTORIQUE
Non

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Oui	Oui

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Salle des fêtes	Café - Station essence

< 500 M	
Eglise	Restaurant
Boulangerie	Bibliothèque
Salle des fêtes	EHPA
Ecole primaire	Terrain de football
City stade	Mairie - Ag. postale
Aire de jeux	Restaurant
Chauffagiste	Jardinerie
Skate parc	Cimetière

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe à l'ouest de la commune, le long de la route départementale 916, dans le prolongement du tissu urbain existant. Les principaux équipements (mairie, école, bibliothèque, terrains de sports) et commerces (restaurant, boulangerie) se situent à moins de 500 m du site.

Un arrêt du réseau Arc-en-Ciel se trouve également à moins de 500 m du site permettant de rejoindre les villes de Dunkerque, Hazebrouck, Steenvoorde ou encore Cassel.

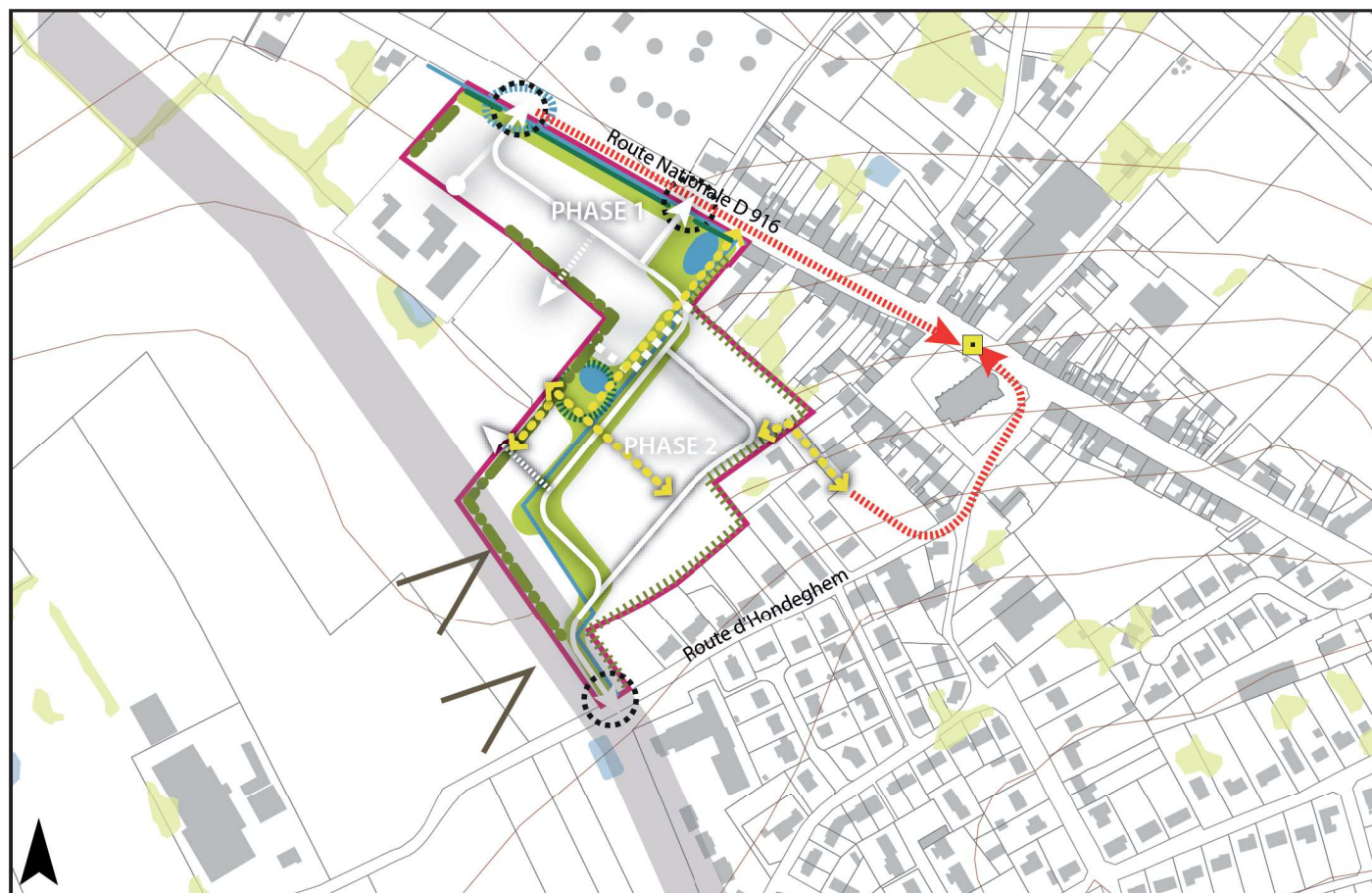
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Il est cependant identifié comme parcelle à enjeux agricoles dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Le site est concerné par la canalisation TRAPIL.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde. Un raccordement au réseau de gaz est également possible.

COMMUNE DE ST-SYLVESTRE-CAPPEL

I : ROUTE NATIONALE

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

-  Cours d'eau / Mare
-  Courbe de niveaux
-  Zone à dominante humide au SAGE
-  Zone à dominante humide au SDAGE
-  Zone inondable au PPRI
-  Végétation
-  Site inscrit
-  Projet en cours

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Site d'OAP
-  Phasage
-  Bâti conservé
-  Bâti démoli
-  Secteur à vocation de logement social
-  Equipement

ENVIRONNEMENT

-  Préservation des haies bocagères et plantations existantes
-  Travail paysager des limites du site
-  Traitement paysager des vis-à-vis
-  Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
-  Espace public paysager/ Aire de jeu
-  Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
-  Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
-  Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
-  Recul imposé par la Loi Barnier
-  Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

MOBILITÉ

-  Principe de desserte principale motorisée
-  Principe de connexion future à préserver
-  Stationnement
-  Dépose-minute
-  Stationnement vélos
-  Principe de liaison douce
-  Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
-  Sécurisation de cheminements piétons
-  Sécurisation des carrefours
-  Halte ferroviaire
-  Voie ferrée
-  Arrêt de bus
-  Gare routière
-  Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	52 061 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE / LOGEMENT	environ 50 000 m ²
DENSITÉ MINIMALE	17 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	85 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE :

L'aménagement sera mené de manière phasée.

- La phase 1 de l'opération identifiée route Nationale débutera au nord du site. Elle pourra être engagée à long terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H).
- La phase 2 sera menée dans le prolongement de la phase 1. Elle pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

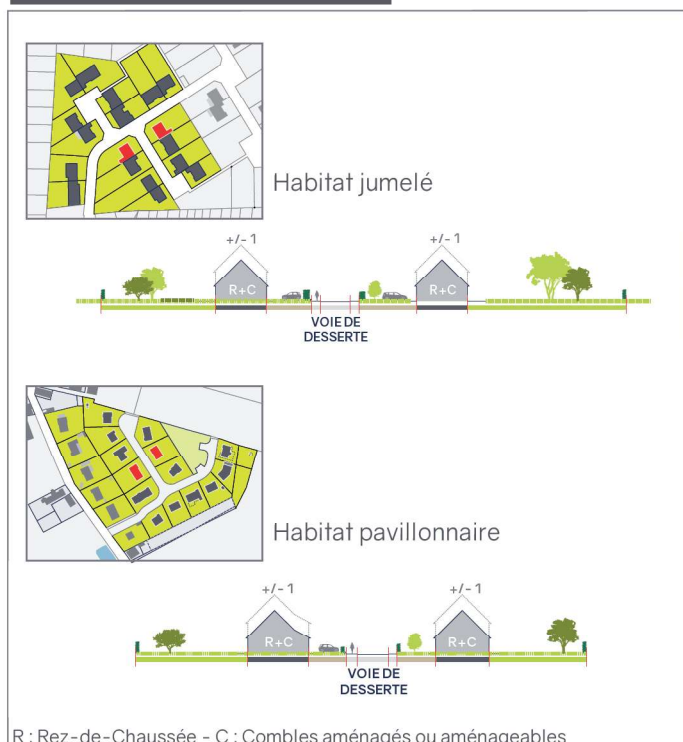
DESSERTE – MOBILITÉ

Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée assurant à terme la liaison entre la route d'Hondeghem et la route Nationale. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

De plus, des liaisons douces seront aménagées au sein de l'opération afin de :

- Relier les différentes phases,
- Relier l'opération avec la RD916,
- Faciliter l'accès au centre du village.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



Phase 1 : La voie principale desservira la route Nationale (RD916). L'aménagement des carrefours devra garantir des conditions de visibilité nécessaires pour assurer la sécurisation des flux. Les emprises permettant de prolonger les voiries au sud seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme. Une liaison douce sera créée pour rejoindre la RD916.

Phase 2 : La voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 1 et permettra d'assurer la connexion avec la route d'Hondeghem. Les emprises permettant de prolonger les voies au nord du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme. Une liaison douce sera créée afin de faciliter l'accès au village.

PROGRAMME :

L'opération assurera une densité minimale de 17 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 85 logements. Les densités minimales seront respectées dans chacune des phases.

- Phase 1 : en complément de la production de logements, le programme prévoira du stationnement en accompagnement de la voirie.

Le raccordement au réseau gravitaire se fera prioritairement depuis la route nationale.

- Phases 2 : en complément de la production de logements, le programme prévoira du stationnement en accompagnement de la voirie et un espace public paysager.

La gestion des eaux de surfaces nécessitera la réalisation de bassins de rétention et de noues paysagères sur les deux phases. Leurs dimensions et leurs localisations seront à adapter selon le fonctionnement hydraulique du secteur.

INSERTION DU PROJET :

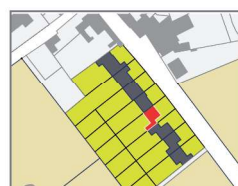
- Phase 1 : les franges nord et ouest feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville/campagne. Les aménagements de voiries seront accompagnés d'un traitement paysager. La limite du site le long de la route nationale fera l'objet d'un traitement paysager s'appuyant sur les éléments végétaux existants. Le linéaire de haie le long de la RD sera préservé.

- Phase 2 : La transition avec les espaces bâtis situés à l'est et au sud fera l'objet d'un traitement végétal.

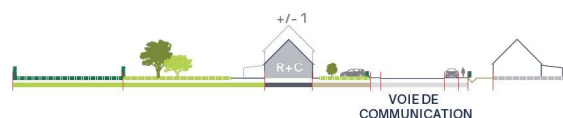
Des cônes de vues seront préservés sur la plaine agricole.

L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat en front à rue, à l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé.

ÉNERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires, de dispositifs de géothermie sur sonde et de raccordement au réseau de gaz.

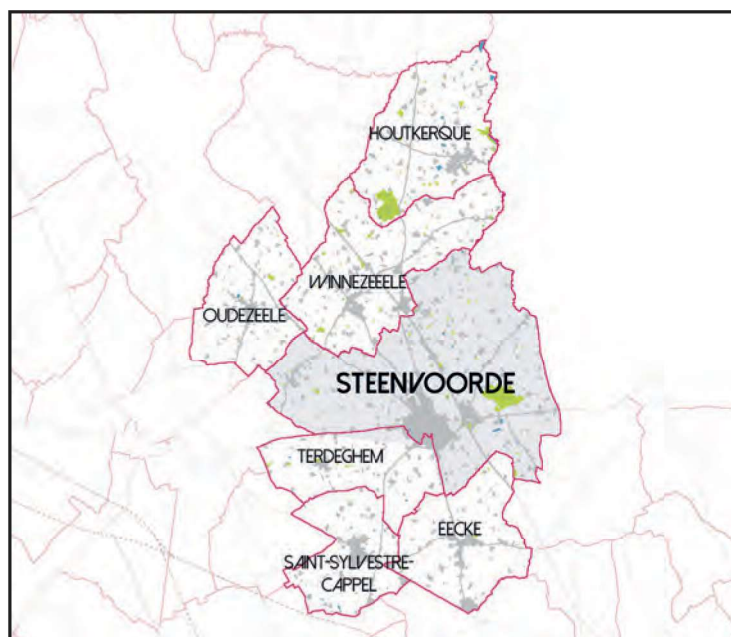


Habitat en front à rue avec retrait



PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

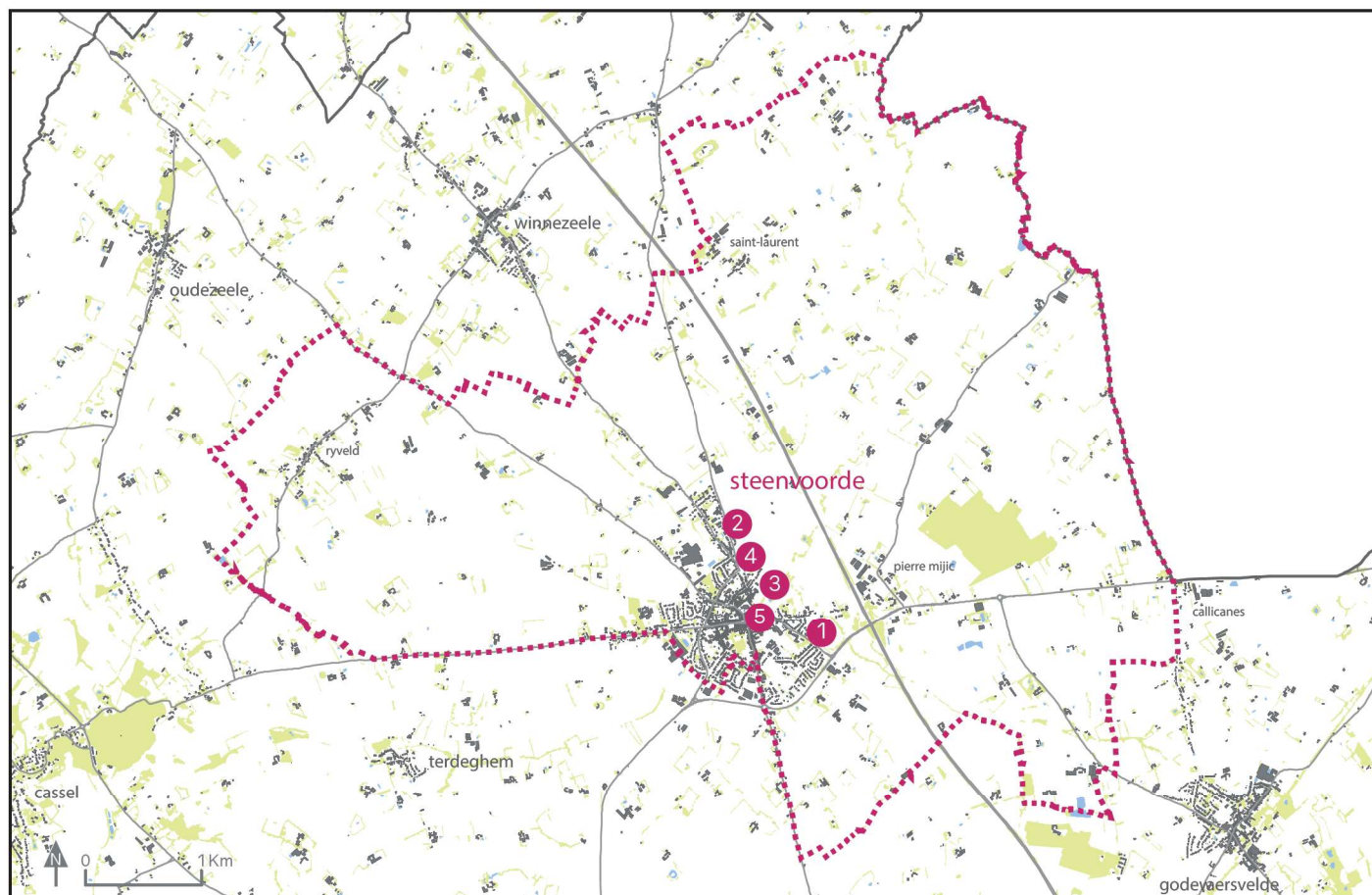
COMMUNE DE STEENVOORDE



COMMUNE DE STEENVOORDE

ENTITÉ A25 NORD

LOCALISATION DES SITES



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

Légende

-  Site d'OAP
-  Cours d'eau
-  Voirie
-  Voie ferrée
-  Limites parcellaires
-  Limites communales
-  Limites EPCI
-  Bâti
-  Surfaces en eau
-  Espaces végétalisés

SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : Rue de Godewaersvelde	29 600 m ²	Extension	Habitat et équipements
2 : Rue d'Hondschoote	67 446 m ²	Extension	Habitat
3 : Chemin des Cendres Est	39 534 m ²	Extension	Habitat
4 : Chemin des Cendres Ouest	35 303 m ²	Renouvellement urbain	Habitat
5 : Rue de Poperinghe	9 429 m ²	Renouvellement urbain	Espace public

PHASAGE DES OPÉRATIONS HABITAT / MIXTE

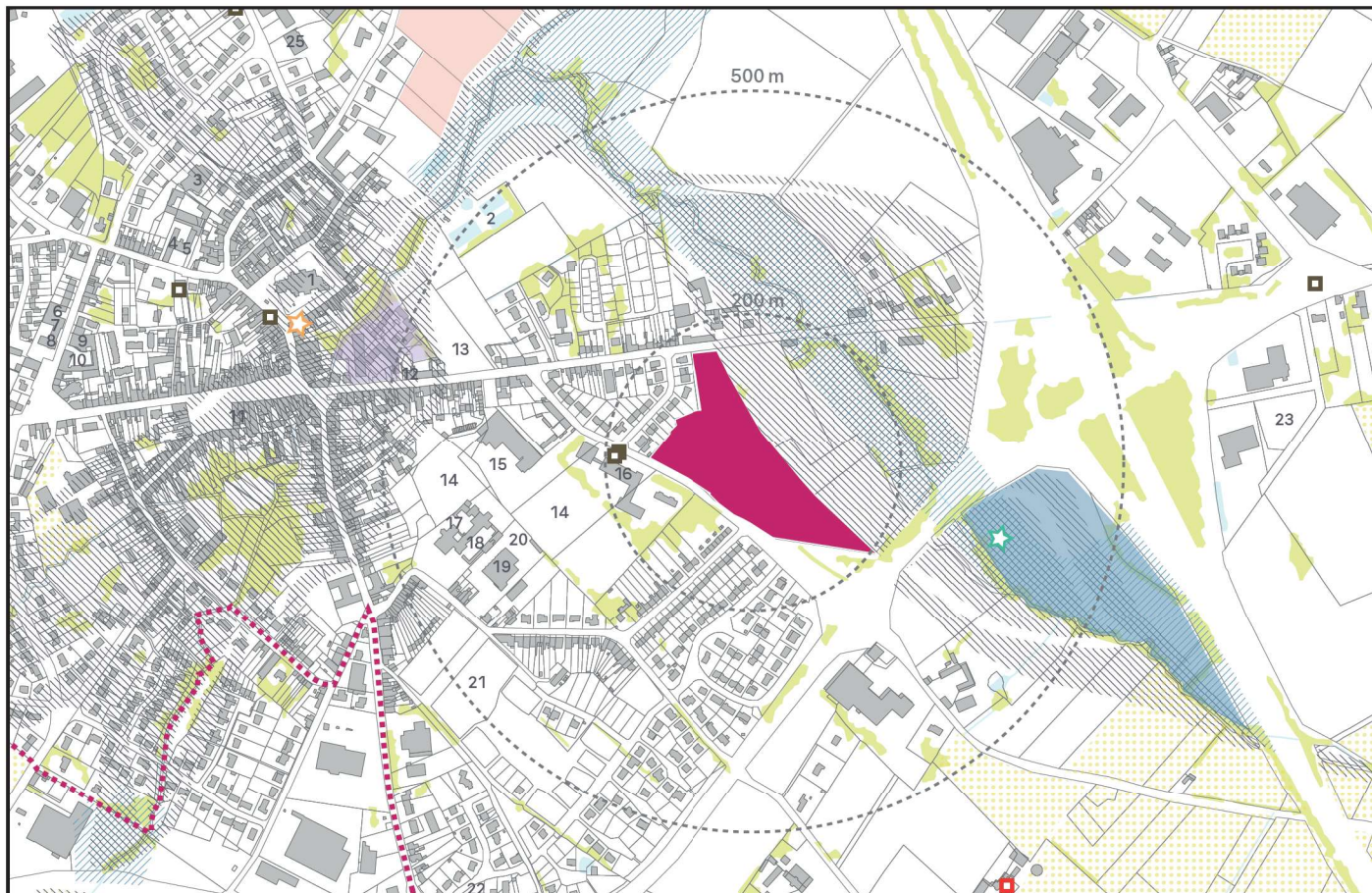
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT	
1 : Rue de Godewaersvelde	Approbation du PLUI-H	L'opération identifiée rue de Godewaersvelde pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.
2 : Rue d'Hondschoote	Approbation du PLUI-H	L'opération identifiée rue d'Hondschoote pourra être engagée à très court terme (dès la date d'approbation du PLUI-H).
3 : Chemin des Cendres Est	Approbation du PLUI-H	L'opération identifiée chemin des Cendres Est pourra être engagée à très court terme (dès la date d'approbation du PLUI-H).
4 : Chemin des Cendres Ouest	À partir de 6 ans	L'opération identifiée chemin des Cendres Ouest pourra être engagée à moyen terme (6 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la relocalisation des activités économiques existantes.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE STEEN VOORDE

I : RUE DE GODEW AERSVELDE

LOCALISATION DU SITE



LÉGENDE

- | | | | |
|---|--|-------------------------|-------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Eglise | 13 Cimetière |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Station d'épuration | 14 Terrains de football |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Salle multisports | 15 Courts de tennis |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | 4 Ecole primaire privée | 16 Collège public |
|  Site inscrit |  Végétation | 5 Collège privé | 17 Ecole maternelle publique |
|  Site classé |  Surface en eau | 6 Salle des fêtes | 18 Ecole élémentaire publique |
|  Réseau ferré |  OAP secteur en extension | 7 Trésorerie | 19 Salle multisports |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | 8 Mairie | 20 Plateau multisports |
|  ZNIEFF de type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | 9 Espace multi-accueil | 21 EHPAD |
|  Zone humide au SAGE | | 10 Centre social | 22 Gendarmerie |
|  Zone humide au SDAGE | | 11 Office de tourisme | 23 Déchetterie |
|  PPRI | | 12 Poste | 24 SDIS Nord |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 500 M
Arrêt «Collège Saint-Exupéry» Lignes 107 / 109 / 126 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Motte féodale

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Oui

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCE

< 200 M
Collège public

< 500 M	
Terrains de football	Courts de tennis
Ecole maternelle	Ecole élémentaire
Salle multisports	Plateau multisports
EHPAD	Poste
Cimetière	Station d'épuration

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe à l'est de la commune en prolongement du tissu urbain existant. Il se compose d'un site de renouvellement urbain à l'ouest et d'un site d'extension urbaine à l'est. Il se situe au contact du collège et à proximité de multiples équipements sportifs (terrains de football, courts de tennis, salle multisports, etc).

Un arrêt du réseau Arc-en-Ciel se situe à moins de 200 m du site permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck, Bailleul ou encore Armentières.

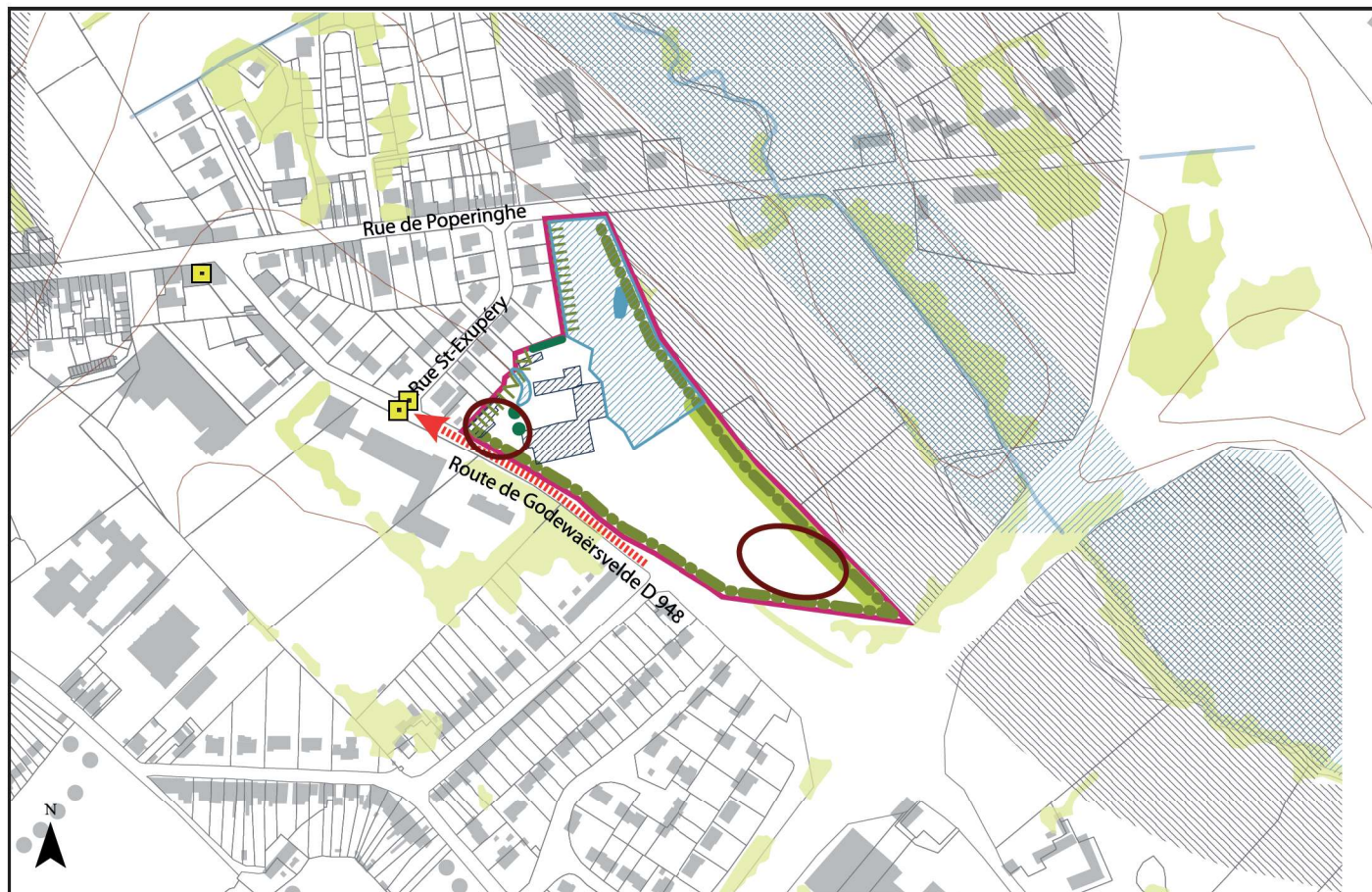
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se trouve toutefois à proximité de zones à dominantes humides identifiées au SDAGE et de zones humides identifiées au SAGE de l'Yser. De plus, le site jouxte des espaces classés dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yser et se situe dans le périmètre de protection de la motte castrale inscrite au titre des Monuments Historiques.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde. Un raccordement au réseau de gaz est également possible.

COMMUNE DE STEEN VOORDE

I : RUE DE GODEWAERSELDE

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Zone humide suite à étude d'identification
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti pouvant être démolé
- Secteur à vocation de logement social
- Equipement

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager / Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	Environ 29 600 m ² dont 8 795 m ² en parc protégé
PROGRAMMATION	Logements et équipements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION DEDIEE AU LOGEMENT	15 000 m ² pouvant varier en fonction de la réalisation des équipements
DENSITÉ MINIMALE	24 Logements / ha
NOMBRE MINIMALE DE LOGEMENTS À RÉALISER	36 Logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	100%

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée Rue de Godewaersvelde pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H. Les équipements et la partie en zone humide ne sont pas concernés par le phasage.

DESSERTE - MOBILITÉ : Le projet impliquera la création de voiries motorisées assurant la liaison avec la Rue de Godewaersvelde (RD948). Le projet inclura une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés sur le site.

PROGRAMME :

L'opération est dédiée à la réalisation de logements, d'équipements (gendarmerie au sud et dépose-minute à l'ouest) et à la préservation de la zone humide.

En cas de non réalisation ou de modifications de l'emprise dédiée au dépose-minute, le nombre de logements s'ajustera à la surface dédiée aux logements. La production des logements de la gendarmerie n'est pas comptabilisée dans la production totale de logements mais est rattachée au projet de gendarmerie.

L'opération assurera une densité minimale de 24 logements à l'hectare sur le reste du site. La programmation intégrera 100% de logements sociaux. Une piste cyclable pourra être réalisée le long de la route de Godewaersvelde, par conséquent le périmètre de l'OAP pourra varier en fonction de la réalisation de cette piste cyclable et des travaux de voirie. Il sera préconisé d'avoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

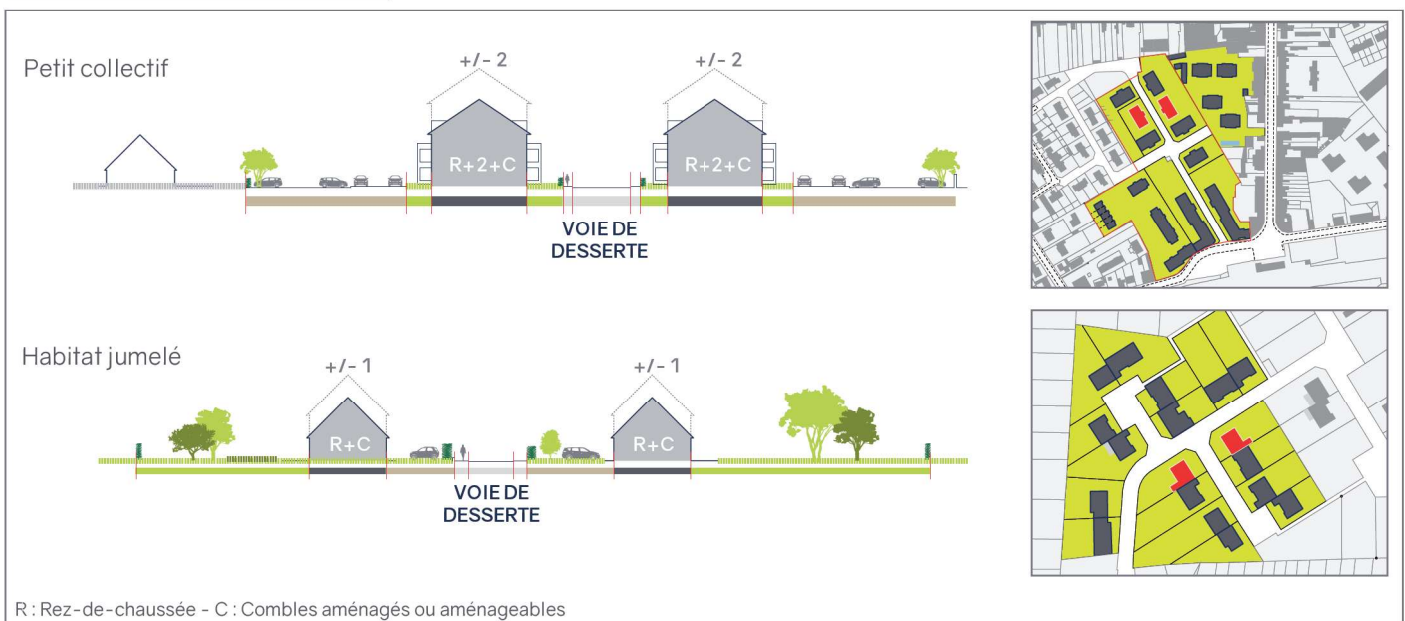
La réalisation d'une clôture opaque et d'une hauteur supérieure à 2 mètres est autorisée si elle est nécessaire au fonctionnement de la gendarmerie.

INSERTION DU PROJET : Les limites du site feront l'objet d'un traitement paysager en prenant en compte la proximité avec la zone inondable identifiée au PPRI. La transition avec les franges bâties situées Rue Saint-Exupéry fera l'objet d'un traitement végétal.

Une attention particulière sera également accordée à l'accompagnement paysager de la voirie principale et du site de la gendarmerie (vue depuis l'autoroute et la RD948). L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat individuel groupé et petit collectif est préconisé.

ENERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires, de dispositifs de géothermie sur sonde et de raccordement au réseau de gaz.

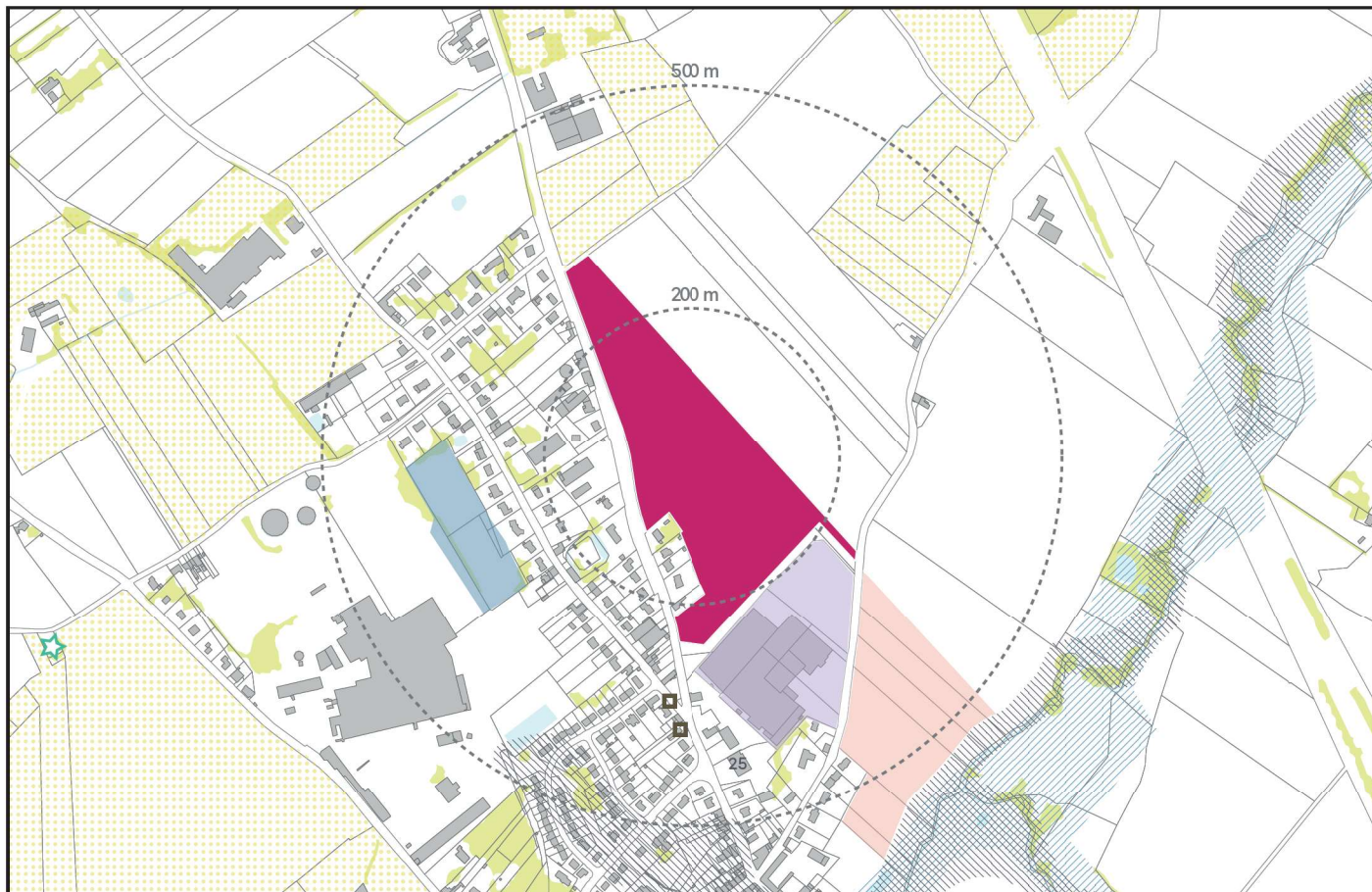
Formes urbaines préconisées



COMMUNE DE STEENVOORDE

2 : RUE D'HONDSCHOOTE

LOCALISATION DU SITE



Légende

- | | | | |
|---|--|-------------------------|-------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Eglise | 13 Cimetière |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Station d'épuration | 14 Terrains de football |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Salle multisports | 15 Courts de tennis |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | 4 Ecole primaire privée | 16 Collège public |
|  Site inscrit |  Végétation | 5 Collège privé | 17 Ecole maternelle publique |
|  Site classé |  Surface en eau | 6 Salle des fêtes | 18 Ecole élémentaire publique |
|  Réseau ééré |  OAP secteur en extension | 7 Trésorerie | 19 Salle multisports |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | 8 Mairie | 20 Plateau multisports |
|  ZNIEFF type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | 9 Espace multi-accueil | 21 EHPAD |
|  Zone humide au SAGE | | 10 Centre social | 22 Gendarmerie |
|  Zone humide au SAGE | | 11 Office de tourisme | 23 Déchetterie |
|  PPRI | | 12 Poste | 24 SDIS Nord |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 500M
Arrêt «Parmentier» Lignes 101 / 109 / 126 Arc-en-Ciel

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 500M
SDIS Nord

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Non

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

SYNTHÈSE

Le secteur de projet est un site d'extension situé au nord de la commune, en continuité du tissu urbain existant.

Un arrêt du réseau Arc-en-Ciel se situe à moins de 500 m du site permettant de rejoindre les communes de Dunkerque, Steenvoorde, Armentières ou encore Hazebrouck.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

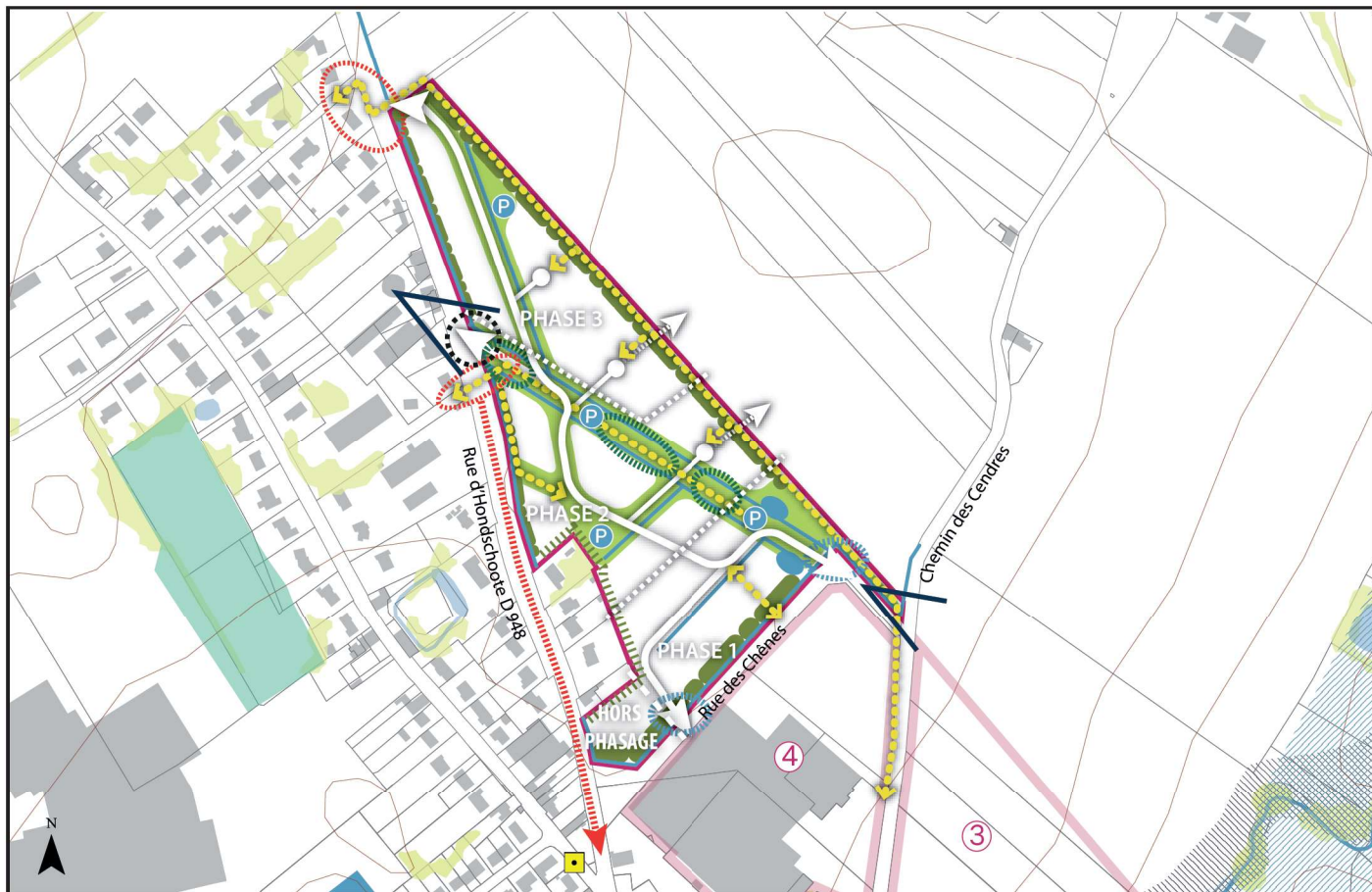
Le secteur de projet est concerné par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde. Un raccordement au réseau de gaz est également possible.

COMMUNE DE STEENVOORDE

2 : RUE D'HONDSCHOOTE

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démolé
- Secteur à vocation de logement social
- Equipement

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager/ Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	67 446 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE / LOGEMENT	67 446 m ²
DENSITÉ MINIMALE	24 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	162 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	40% soit 65 logements

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée rue d'Hondschoote pourra être engagée à très court terme (à la date d'approbation du PLUI-H). Son aménagement pourra être mené de manière phasée. 3 phases sont envisagées :

- Hors phasage débutera au sud en accroche immédiate du village.
 - La première phase débutera au sud en accroche immédiate du village.
 - La seconde phase se poursuivra au nord dans le prolongement de la phase 1 le long de rue d'Hondschoote
 - La troisième phase concernera le nord du site.
- L'opération sera menée dans une logique de progression du sud vers le nord.

DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée dont le traitement permettra une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. Des voiries secondaires pouvant déboucher en impasse viendront se connecter à la voie principale. Le hors phasage se raccrochera aux voiries existantes.

- Phase 1 : la voie principale sera composée d'une entrée et d'une sortie différentes sur le chemin des Cendres.
- Phase 2 : la voie principale sera menée dans le prolongement des aménagements de la phase 1. Elle permettra de rejoindre la rue d'Hondschoote (RD947). La géométrie du carrefour avec la RD947 devra respecter les normes d'aménagement nécessaires à la sécurité du trafic. Elle impliquera la sécurisation des cheminements piétons rue d'Hondschoote.

- Phase 3 : la voie principale sera menée dans le prolongement des aménagements de la phase 2. Elle permettra de rejoindre le chemin des Cendres.

L'opération comprendra un maillage de liaisons douces composées notamment :

- D'une voie piétonne et cycliste continue sur la limite Est du site
- D'une liaison transversale permettant de rejoindre la rue d'Hondschoote au chemin des Cendres.
- De liaisons permettant de connecter les différentes phases de l'opération.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 24 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 162 logements. La programmation intégrera un minimum de 40% de logements sociaux. L'objectif de densité minimale et la part minimale de logements sociaux seront respectés dans chacune des phases.

Un secteur en hors phasage permettra la réalisation d'un macro-lot rue d'Hondschoote. Un espace public central végétalisé permettant de conserver une perspective vers les Monts de Flandre sera aménagé. Cet axe paysager devra être adapté afin d'intégrer le tracé de la canalisation d'eau pluviale existante, et servir de support pour la gestion des eaux pluviales de l'opération. Le rejet des eaux pluviales se fera au niveau de cet exutoire et non sur les réseaux unitaires de la commune. En complément, la gestion des eaux de surface nécessitera la réalisation d'aménagements types bassins de rétention et noues paysagères (cf. études du schéma directeur de gestion des eaux pluviales sur le bassin versant d'apport de Steenvoorde).

Sur chacune des phases, en complément de la production de logements, le programme prévoit à minima la création d'un espace de stationnement collectif.

INSERTION DU PROJET : Les limites du site feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne. Une attention particulière sera accordée à l'accompagnement paysager de la voirie principale.

- Phase 1 : la limite Sud du site fera l'objet d'un traitement paysager. La transition avec les espaces bâtis situés rue d'Hondschoote fera l'objet d'un traitement végétal

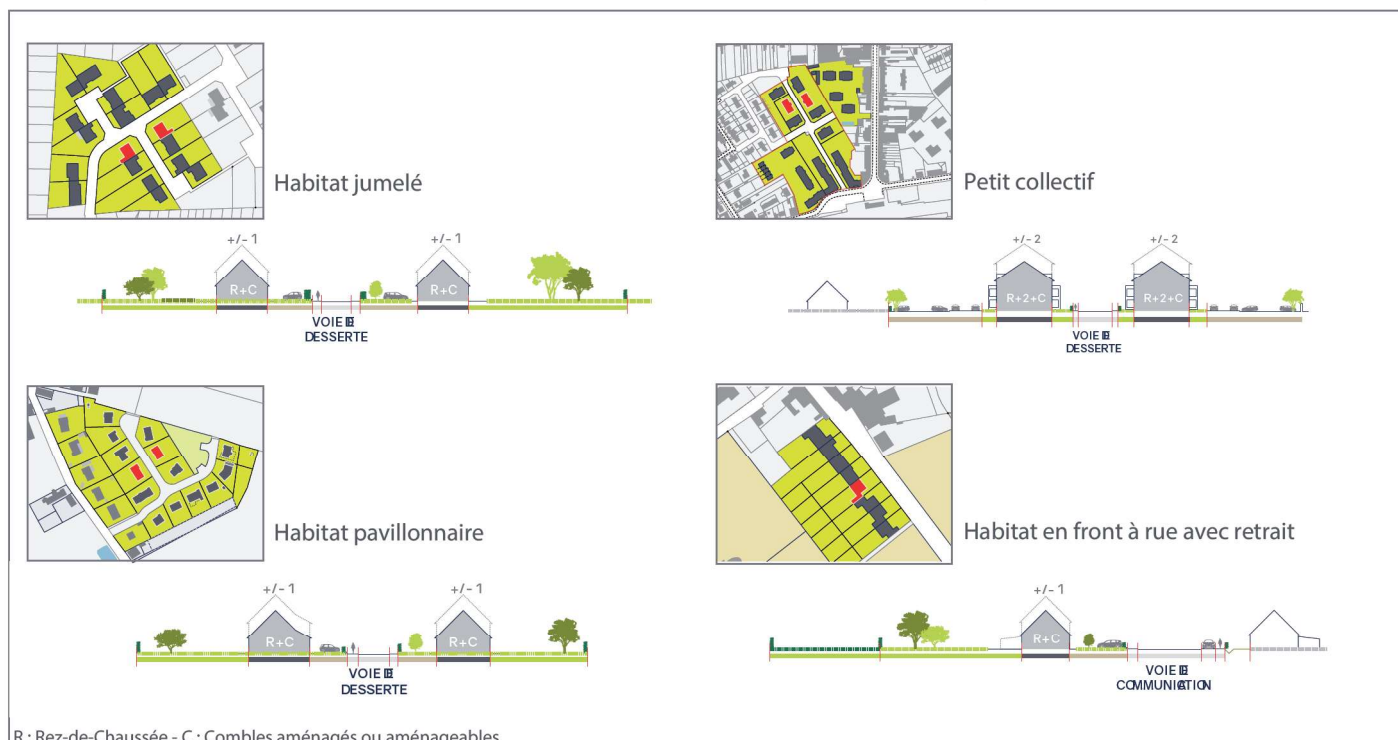
- Phase 2 : le linéaire de haies et de plantations existant rue d'Hondschoote devra être préservé. La transition avec les espaces bâtis situés rue d'Hondschoote fera l'objet d'un traitement végétal.

- Phase 3 : la frange Ouest du site le long de la rue d'Hondschoote fera l'objet d'un traitement paysager.

L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat mitoyen en retrait, l'habitat jumelé, l'habitat pavillonnaire et au petit collectif est préconisé.

ÉNERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires, de dispositifs de géothermie sur sonde et de raccordement au réseau de gaz. Compte tenu de la densité de l'opération, des solutions collectives de type centrale photovoltaïque, chauffe-eau solaire collectif et réseau de chaleur pourront être envisagées.

Formes urbaines préconisées

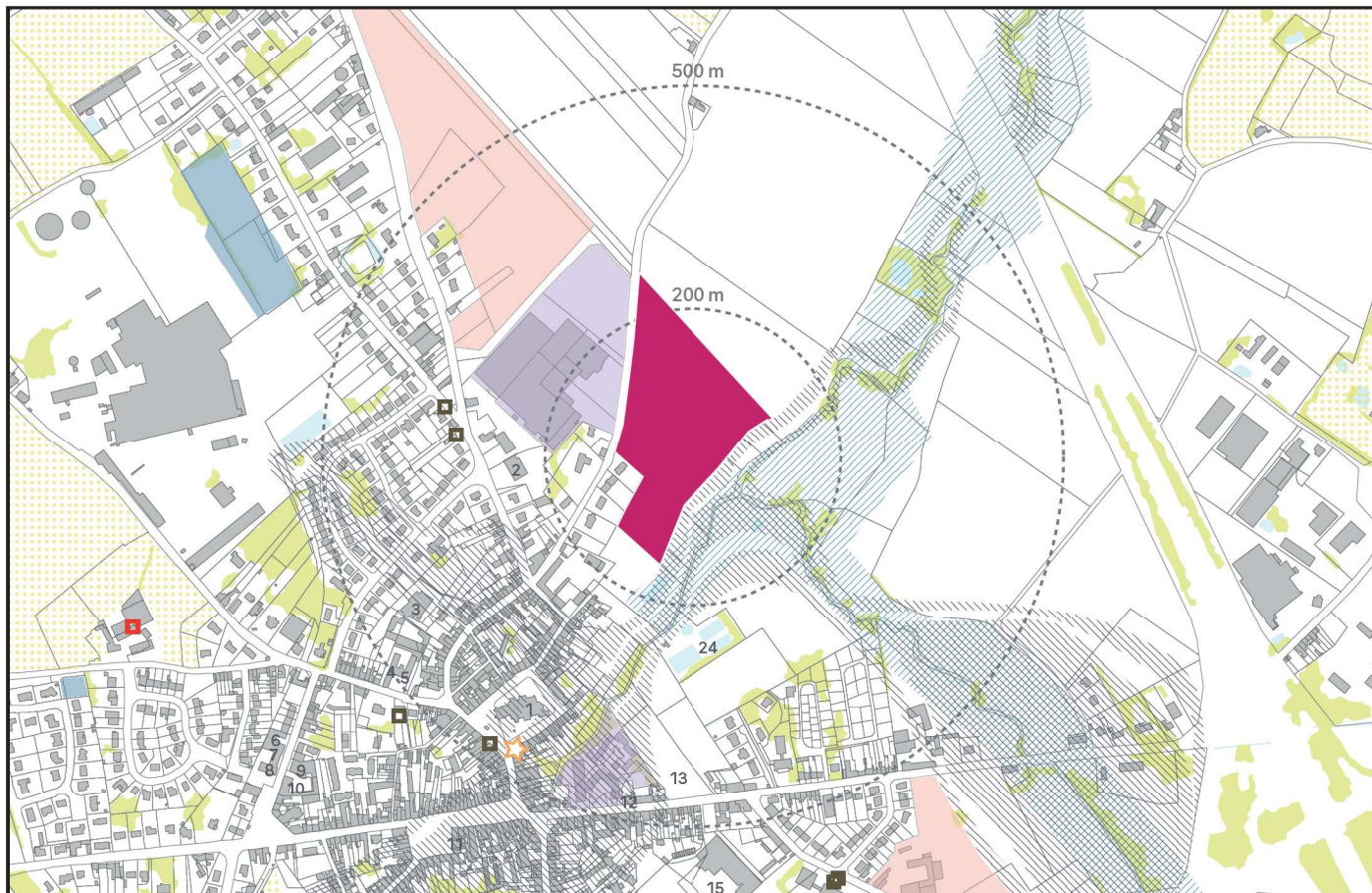


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

COMMUNE DE STEENVOORDE

3 : CHEMIN DES CENDRES EST

LOCALISATION DU SITE



Légende

- | | | | |
|---|--|-------------------------|-------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Eglise | 13 Cimetière |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Station d'épuration | 14 Terrains de football |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Salle multisports | 15 Courts de tennis |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | 4 Ecole primaire privée | 16 Collège public |
|  Site inscrit |  Végétation | 5 Collège privé | 17 Ecole maternelle publique |
|  Site classé |  Surface en eau | 6 Salle des fêtes | 18 Ecole élémentaire publique |
|  Réseau ferré |  OAP secteur en extension | 7 Trésorerie | 19 Salle multisports |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | 8 Mairie | 20 Plateau multisports |
|  ZNIEFF de type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | 9 Espace multi-accueil | 21 EHPAD |
|  Zone humide au SAGE | | 10 Centre social | 22 Gendarmerie |
|  Zone humide au SAGE | | 11 Office de tourisme | 23 Déchetterie |
|  PPRI | | 12 Poste | 24 SDIS Nord |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 500M
Arrêt «Parmentier» Lignes 101 / 109 / 126 Arc-en-Ciel
Arrêt «Place Saint-Pierre» Lignes 101 / 107 / 109 / 126 / 127 Arc-en-Ciel

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCE

< 500M	
Eglise	SDIS Nord
Salle multisports	Ecole primaire privée
Collège privé	Poste
Cimetière	Station d'épuration

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Estaminet flamand «Au Coq»

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

SYNTHÈSE

Le secteur de projet est un site d'extension situé au nord de la commune, en continuité du tissu urbain existant. Des équipements, tels que la poste, le collège, l'école ou encore la salle multisports se situent à moins de 500m du site.

Deux arrêts du réseau Arc-en-Ciel se situent également à moins de 500 m permettant de rejoindre les villes de Dunkerque, Armentières, Hazebrouck, Estaires ou encore Cassel.

Le foncier concerné n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Toutefois, le site se trouve à proximité de zones verte claire et verte foncée du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yser et est une zone à dominante humide identifiée dans le SDAGE Artois-Picardie. Le site se situe également dans le périmètre de protection de l'estaminet flamand «Au Coq», classé au titre des Monuments Historiques.

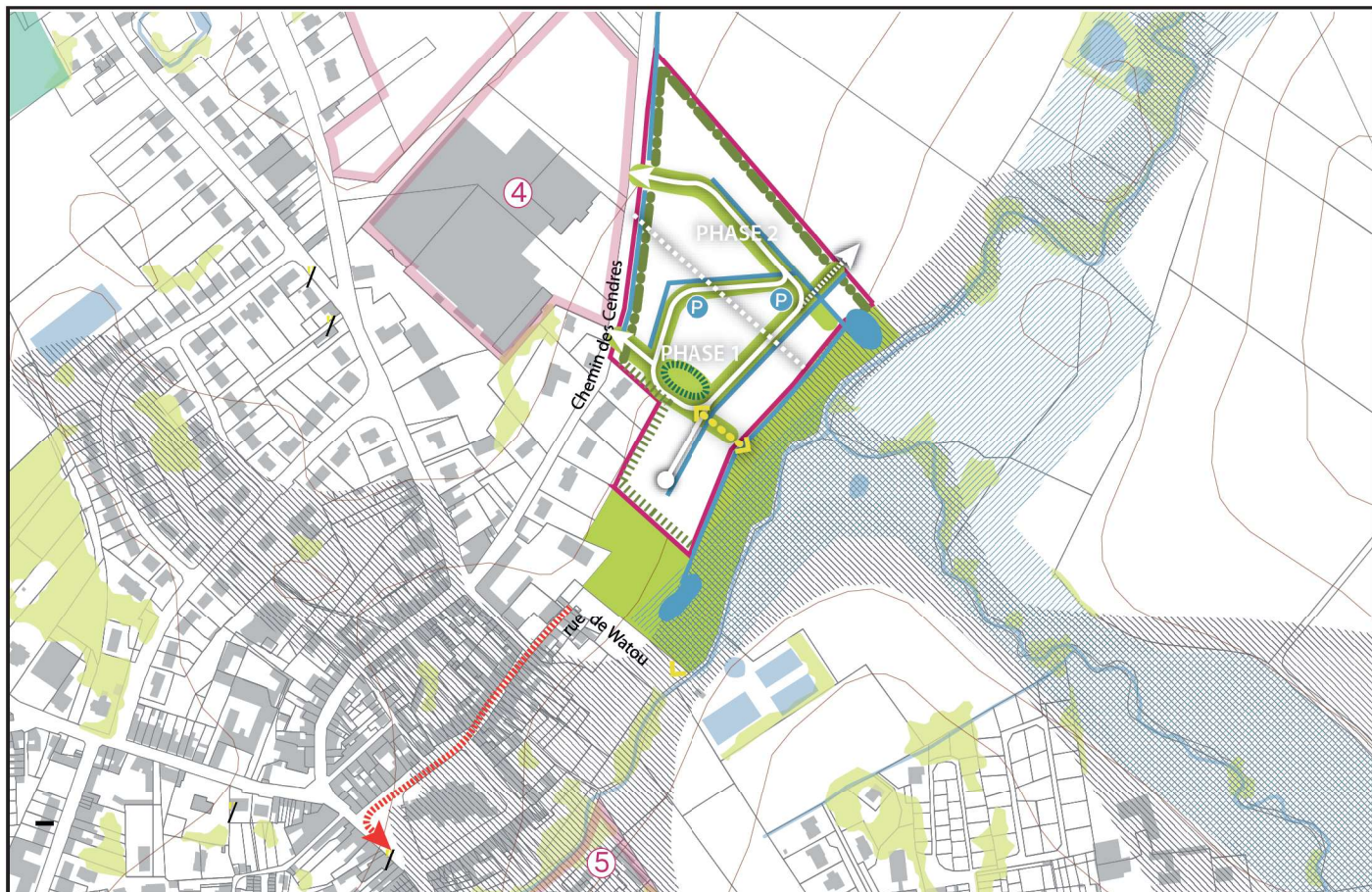
Le secteur de projet est concerné par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde. Un raccordement au réseau de gaz est également possible.

COMMUNE DE STEENVOORDE

3 : CHEMIN DES CENDRES EST

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



Légende

Contexte

-  Cours d'eau / Mare
-  Courbe de niveaux
-  Zone à dominante humide au SAGE
-  Zone à dominante humide au SDAGE
-  Zone inondable au PPRI
-  Végétation
-  Site inscrit
-  Projet en cours

Eléments de programmation

-  Site d'OAP
-  Phasage
-  Bâti conservé
-  Bâti démolé
-  Secteur à vocation de logement social
-  Equipement

Environnement

-  Préservation des haies bocagères et plantations existantes
-  Travail paysager des limites du site
-  Traitement paysager des vis-à-vis
-  Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
-  Espace public paysager / Aire de jeu
-  Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
-  Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
-  Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
-  Recul imposé par la Loi Barnier
-  Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

Mobilité

-  Principe de desserte principale motorisée
-  Principe de connexion future à préserver
-  Stationnement
-  Dépose-minute
-  Stationnement vélos
-  Principe de liaison douce
-  Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
-  Sécurisation de cheminements piétons
-  Sécurisation des carrefours
-  Halte ferroviaire
-  Voie ferrée
-  Arrêt de bus
-  Gare routière
-  Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	39 534 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	39 534 m ²
DENSITÉ MINIMALE	24 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	95 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	40% soit 38 logements

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

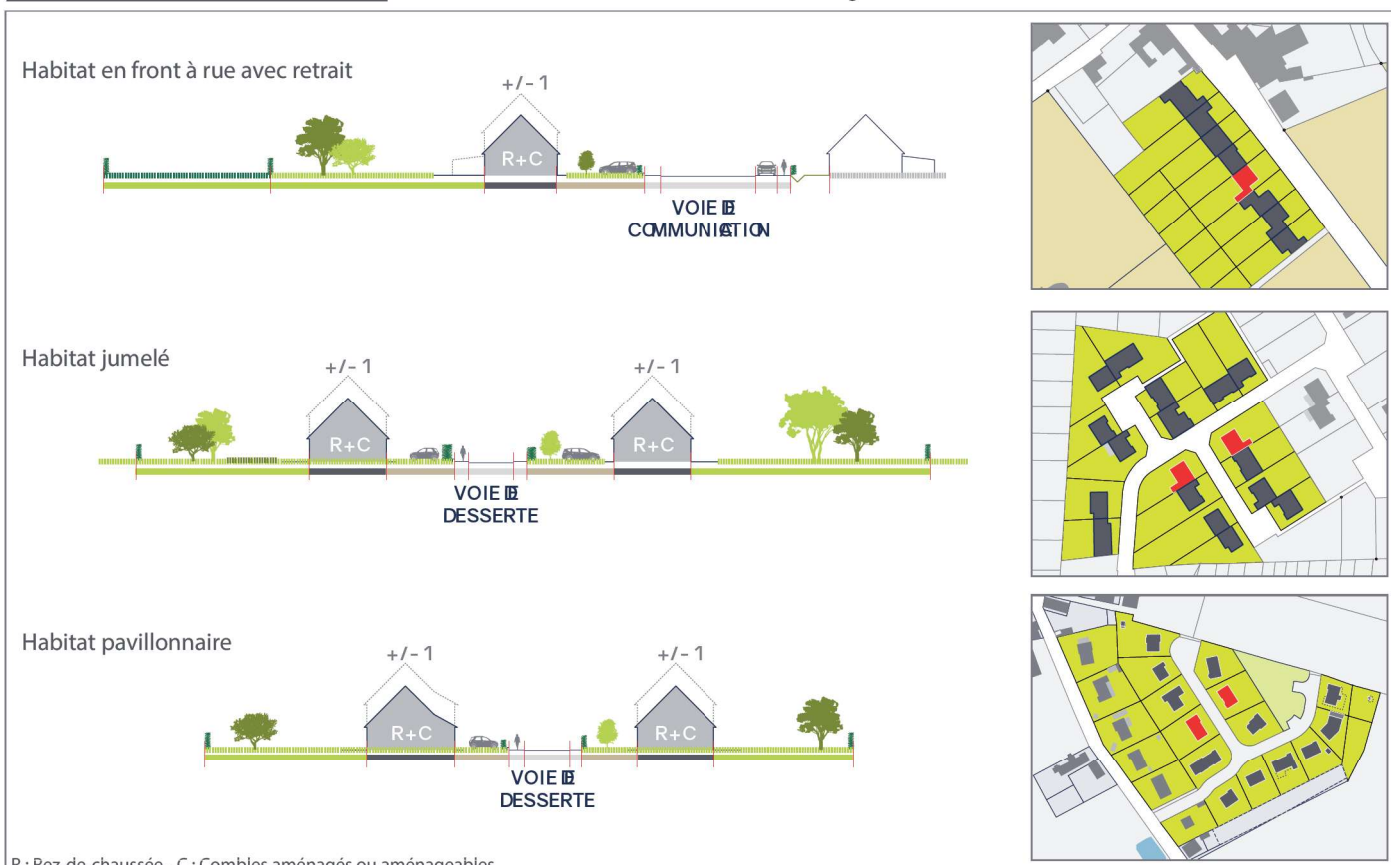
PHASAGE L'opération identifiée chemin des Cendres Est pourra être engagée à très court terme (dès la date d'approbation du PLUI-H). Son aménagement pourra être mené de manière phasée. 2 phases sont envisagées :

- La première phase débutera à l'ouest le long du chemin des Cendres.
- La seconde phase se poursuivra dans le prolongement de la phase 1 sur la partie est du site.

DESSERTE MOBILITÉ Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

- Phase 1 : la voirie principale desservira le chemin des cendres. Une entrée/ sortie pourra être prévue.
- Phase 2 : la voie principale sera menée dans le prolongement des aménagements de la phase 1 et pourra déboucher sur une entrée/ sortie sur le chemin des cendres. Les emprises permettant de prolonger les voies au nord du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

Formes urbaines préconisées



R : Rez-de-chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

L'opération inclura un maillage de liaisons permettant de :

- Relier l'opération à l'espace public paysager.
- Connecter les différentes phases.

PROGRAMME L'opération assurera une densité minimale de 24 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 95 logements. La programmation intégrera un minimum de 40% de logements sociaux.

L'objectif de densité minimale et la part minimale de logements sociaux seront respectés dans chacune des phases.

- Phase 1 : en complément de la production de logements, le programme prévoira a minima un espace de stationnement collectif ou du stationnement réparti au sein de l'opération et un espace public paysager (l'emplacement pourra être adapté). La gestion des eaux de surfaces nécessitera la réalisation de noues paysagères.
- Phase 2 : La gestion des eaux de surfaces nécessitera la réalisation de bassins de rétention (l'emplacement pourra être adapté en fonction des études) et de noues paysagères.

Un espace paysager public sera aménagé à l'est et au sud de l'opération, le long de la becque.

INSERTION DU PROJET :

Les franges à l'est et au nord du site feront l'objet d'un traitement paysager.

Un traitement paysager viendra en accompagnement des voiries nouvelles.

La transition avec les franges bâties situées sur le chemin des Cendres fera l'objet d'un traitement végétal. Un espace paysager sera constitué à l'est de l'opération afin de créer un espace tampon avec les zones humides identifiées au SDAGE Artois-Picardie et les secteurs du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Yser. Au Sud de l'opération (hors périmètre), un espace de nature paysager sera maintenu.

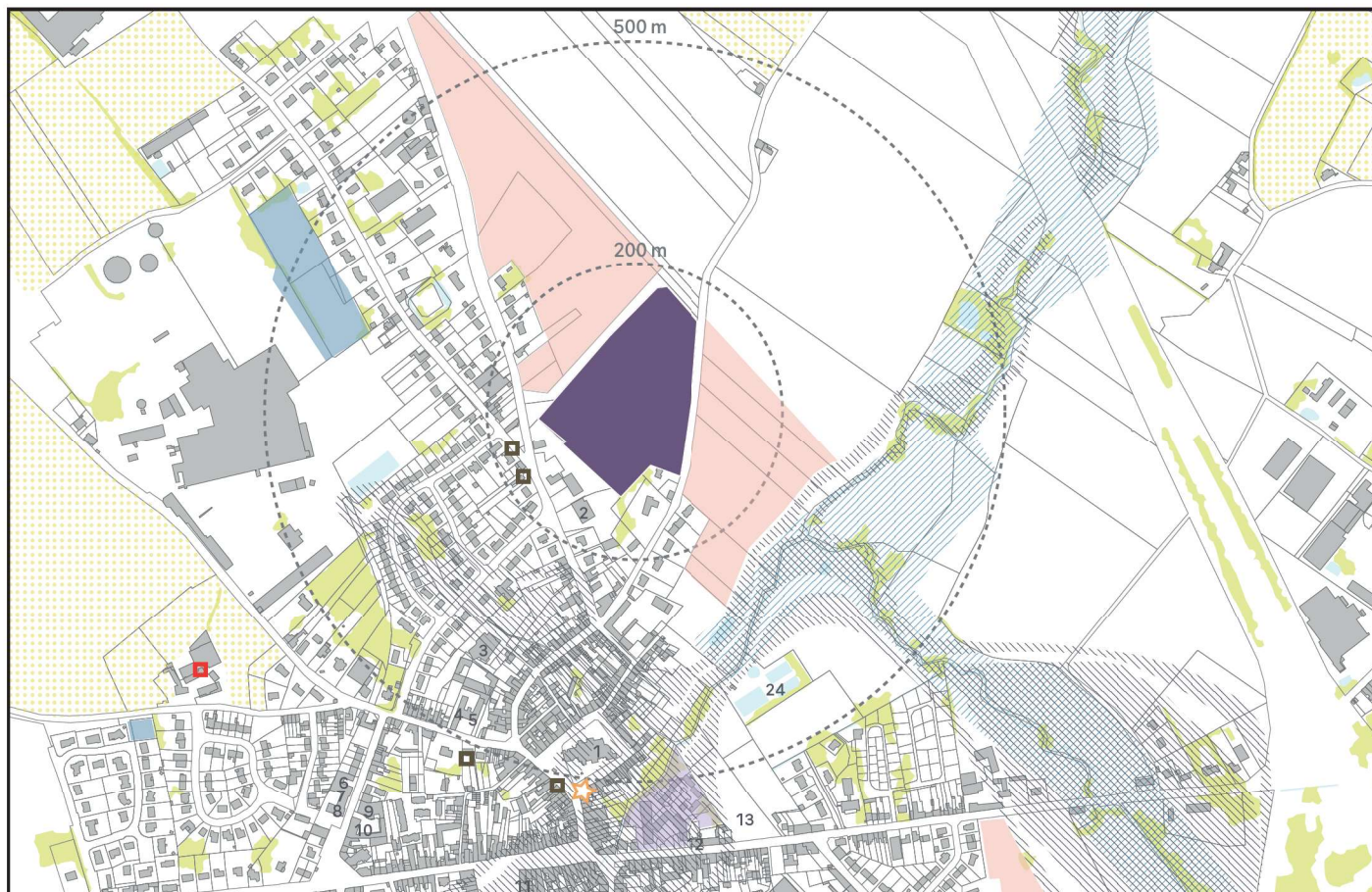
L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat mitoyen en retrait, l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé. Une vigilance devra être portée sur la cohérence d'ensemble de l'opération entre les phases 1 et 2.

ENERGIE Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires, de dispositifs de géothermie sur sonde et de raccordement au réseau de gaz. Compte tenu de la densité de l'opération, des solutions collectives de type centrale photovoltaïque, chauffe-eau collectif et réseau de chaleur pourront être envisagées.

COMMUNE DE STEENVOORDE

4 : CHEMIN DES CENDRES OUEST

LOCALISATION DU SITE



Légende

- | | | | |
|---|--|-------------------------|-------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Eglise | 13 Cimetière |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Station d'épuration | 14 Terrains de football |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Salle multisports | 15 Courts de tennis |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | 4 Ecole primaire privée | 16 Collège public |
|  Site inscrit |  Végétation | 5 Collège privé | 17 Ecole maternelle publique |
|  Site classé |  Surface en eau | 6 Salle des fêtes | 18 Ecole élémentaire publique |
|  Réseau ferré |  OAP secteur en extension | 7 Trésorerie | 19 Salle multisports |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | 8 Mairie | 20 Plateau multisports |
|  ZNIEFF de type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | 9 Espace multi-accueil | 21 EHPAD |
|  Zone humide au SAGE | | 10 Centre social | 22 Gendarmerie |
|  Zone humide au SAGE | | 11 Office de tourisme | 23 Déchetterie |
|  PPRI | | 12 Poste | 24 SDIS Nord |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 200M
Arrêt «Parmentier» Lignes 101 / 109 / 126 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Estaminet flamand «Au Coq»

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LIEN BARRIERE
Non	Non
ZONAGE NATURELISTE	
Non	
RISQUES IDENTIFIÉS	
Non	
ZONE HUMIDE	
Non	

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCE

< 200M	
SDIS Nord	

< 500M	
Eglise	Salle multisports
Ecole primaire privée	Collège privé

SYNTHÈSE

Le secteur de projet est un site de renouvellement urbain se situant au nord de la commune.

Un arrêt du réseau Arc-en-Ciel se situe à moins de 200 m du site permettant de rejoindre les villes de Dunkerque, Hazebrouck, Bailleul ou encore Armentières.

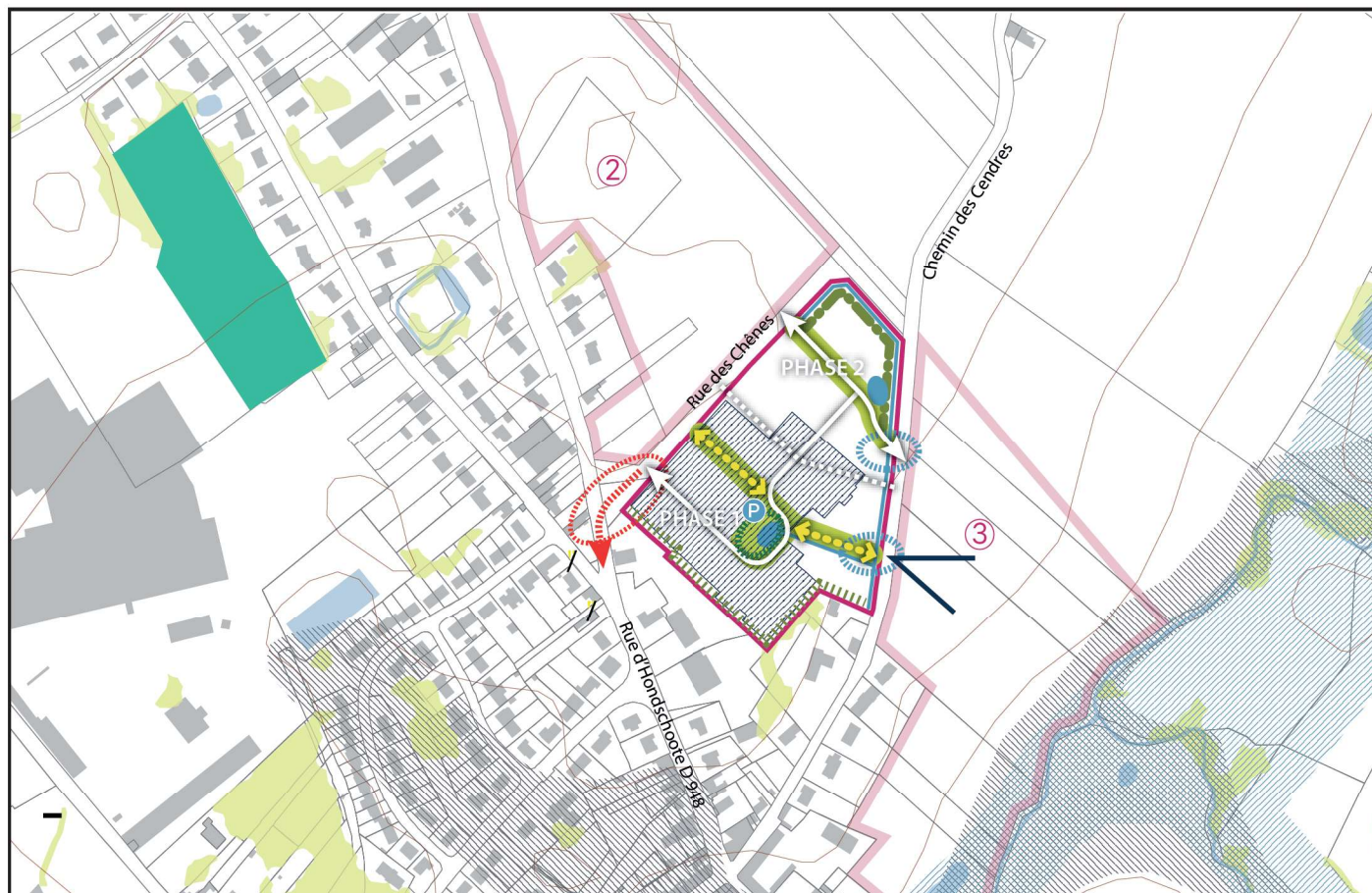
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeux dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe toutefois dans le périmètre de protection de l'estaminet flamand «au Coq» classé au titre des Monuments Historiques.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde. Un raccordement au réseau de gaz est également possible.

COMMUNE DE STEENVOORDE

4 : CHEMIN DES CENDRES OUEST

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



Légende

Contexte

-  Cours d'eau / Mare
-  Courbe de niveaux
-  Zone à dominante humide au SAGE
-  Zone à dominante humide au SDAGE
-  Zone inondable au PPRI
-  Végétation
-  Site inscrit
-  Projet en cours

Éléments de programmation

-  Site d'OAP
-  Phasage
-  Bâti conservé
-  Bâti démol
-  Secteur à vocation de logement social
-  Equipement

Environnement

-  Préservation des haies bocagères et plantations existantes
-  Travail paysager des limites du site
-  Traitement paysager des vis-à-vis
-  Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
-  Espace public paysager/ Aire de jeu
-  Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
-  Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
-  Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
-  Recul imposé par la Loi Barnier
-  Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

Mobilité

-  Principe de desserte principale motorisée
-  Principe de connexion future à préserver
-  Stationnement
-  Dépose-minute
-  Stationnement vélos
-  Principe de liaison douce
-  Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
-  Sécurisation de cheminements piétons
-  Sécurisation des carrefours
-  Halte ferroviaire
-  Voie ferrée
-  Arrêt de bus
-  Gare routière
-  Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	35 303 m ²
PROGRAMMATION	Logement
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	35 303 m ²
DENSITE MINIMALE	24 logements / ha
NOMBRE MINIMALE DE LOGEMENTS A REALISER	85 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	40% soit 34 logements

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

PHASAGE L'opération identifiée chemin des Cendres Ouest pourra être engagée à moyen terme (6 ans après la date d'approbation du PLUI-H).

Sa mise en œuvre est conditionnée à la relocalisation des activités économiques existantes.

L'aménagement pourra être mené de manière phasée. 2 phases sont envisagées dans une logique de progression du sud vers le nord.

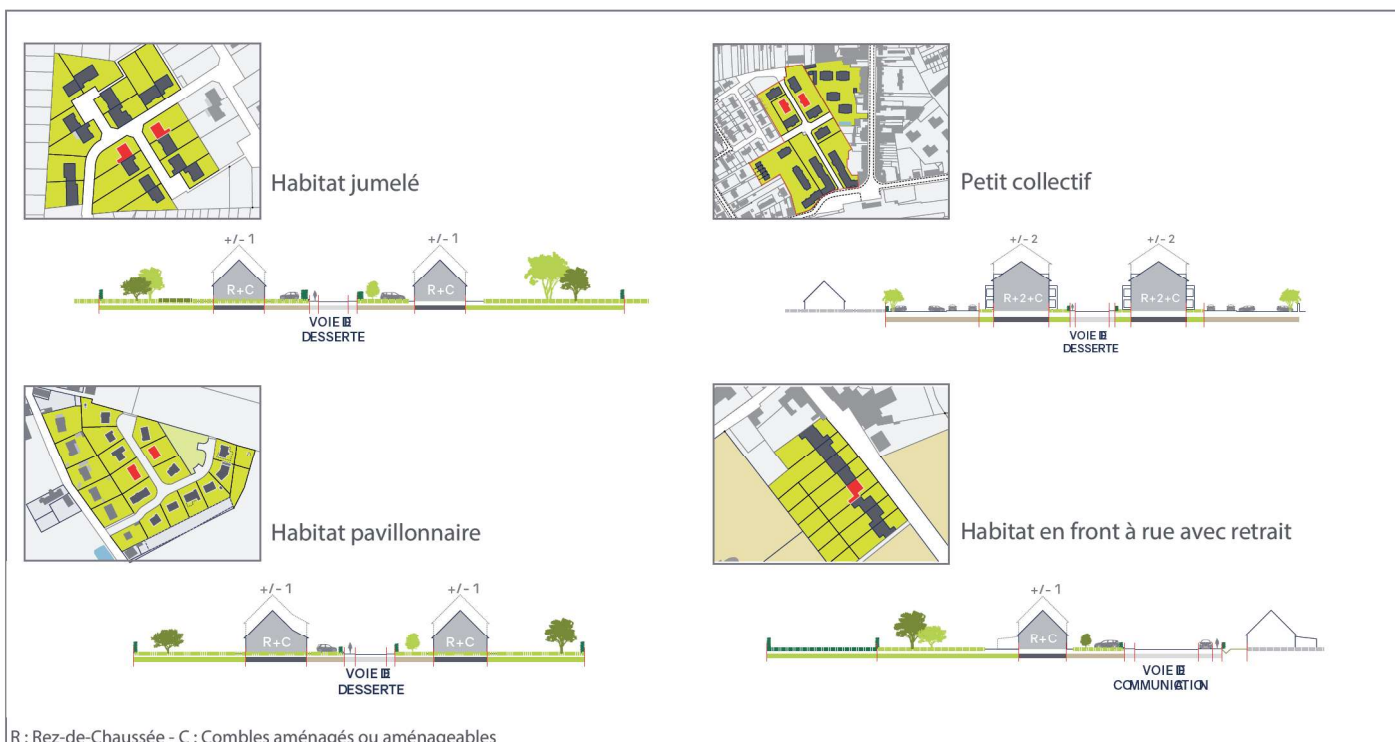
- La première phase débutera au sud en accroche immédiate de la commune.

- La seconde phase se poursuivra dans le prolongement de la phase 1 au nord du site

DESSERTE MOBILITE Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

- Phase 1 : la voie principale desservira le chemin des Cendres.

Formes urbaines préconisées



Une liaison douce sera aménagée afin de rejoindre le chemin des Cendres.

- Phase 2 : la voie principale sera menée dans le prolongement des aménagements de la phase 1. Elle assurera un bouclage de nouvelles connexions avec le chemin des Cendres.

PROGRAMME L'opération assurera une densité minimale de 24 logements à l'hectare et la réalisation d'au moins 85 logements. La programmation intégrera un minimum de 40% de logements sociaux. L'objectif de densité minimale et la part minimale de logements sociaux seront respectés dans chacune des phases.

- Phase 1 : en complément de la production de logements, le programme prévoira à minima un espace de stationnement collectif et un espace public paysager. La gestion des eaux de surfaces nécessitera la réalisation de bassins de rétention et de noues paysagères. Le raccordement au réseau gravitaire se fera prioritairement chemin des Cendres.

- Phase 2 : La gestion des eaux de surfaces nécessitera la réalisation de bassins de rétention et de noues paysagères. Le raccordement au réseau gravitaire se fera prioritairement chemin des Cendres.

INSERTION DU PROJET :

- Phase 1 : la transition avec les franges bâties au sud fera l'objet d'un traitement végétal. Les liaisons douces seront accompagnées d'un traitement paysager. Des cônes de vues sur les Monts seront préservés.

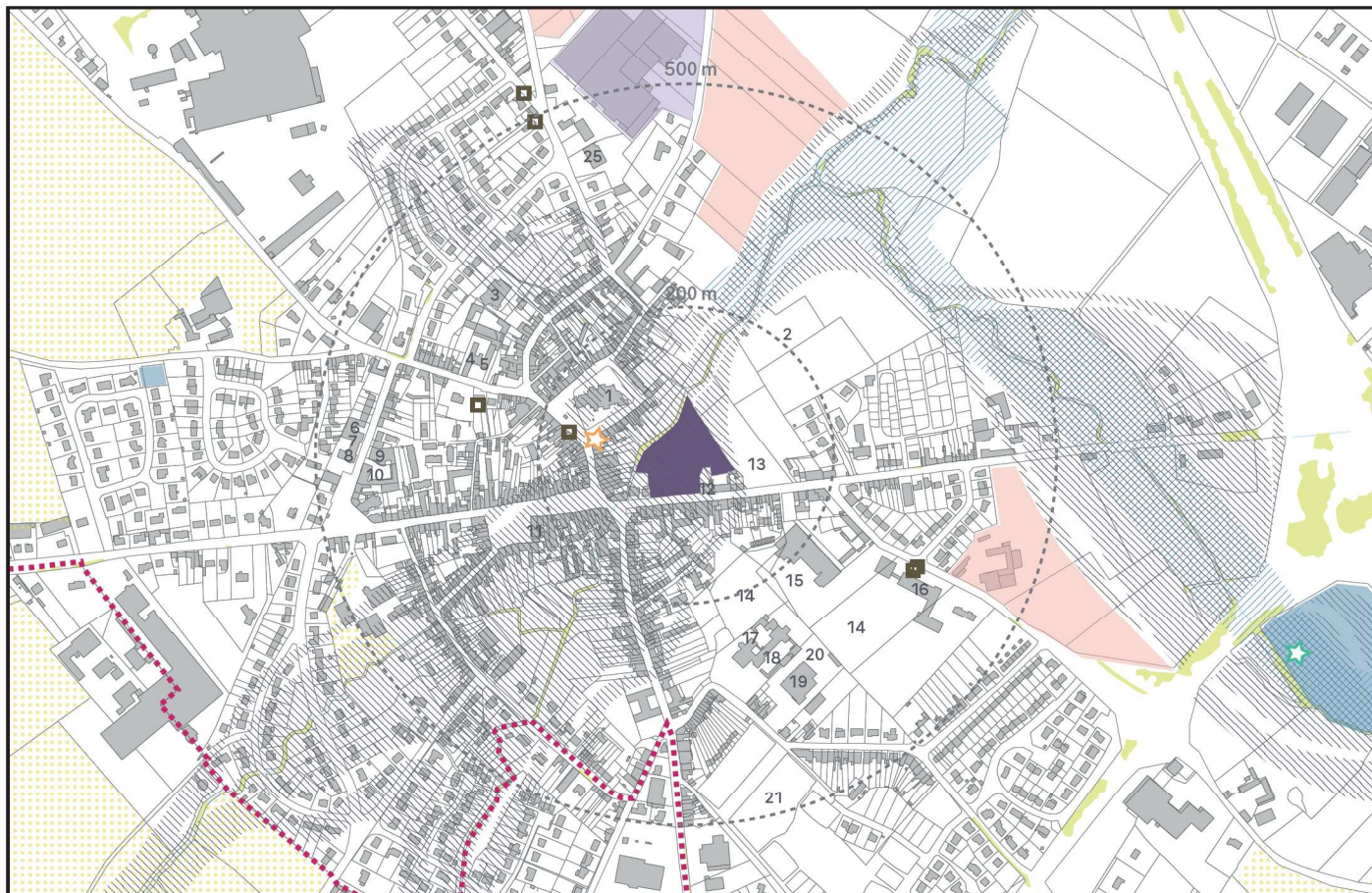
- Phase 2 : les limites nord du site feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne. La voirie principale sera accompagnée d'un traitement paysager. L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat mitoyen avec retrait, l'habitat jumelé, l'habitat pavillonnaire et au petit collectif est préconisé. Les bâtiments industriels pourront être démolis.

ENERGIE Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires, de dispositifs de géothermie sur sonde et de raccordement au réseau de gaz. Compte tenu de la densité de l'opération, des solutions collectives de type centrale photovoltaïque, chauffe-eau solaire collectif et réseau de chaleur pourront être envisagées.

COMMUNE DE STEENVOORDE

5 : RUE DE POPERINGHE

LOCALISATION DU SITE



Légende

- | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce | Limites intercommunales | 1 Eglise | 13 Cimetière |
| ■ Gare / Halte ferroviaire | Limites communales | 2 Station d'épuration | 14 Terrains de football |
| ■ Arrêt de bus | Limites parcellaires | 3 Salle multisports | 15 Courts de tennis |
| ■ Bâti agricole ICPE | Bâti | 4 Ecole primaire privée | 16 Collège public |
| ★ Site inscrit | Végétation | 5 Collège privé | 17 Ecole maternelle publique |
| ★ Site classé | Surface en eau | 6 Salle des fêtes | 18 Ecole élémentaire publique |
| --- Réseau ferré | OAP secteur en extension | 7 Trésorerie | 19 Salle multisports |
| --- Cours d'eau | OAP secteur de densification | 8 Mairie | 20 Plateau multisports |
| --- ZNIEFF type 1 | OAP secteur en renouvellement urbain | 9 Espace multi-accueil | 21 EHPAD |
| --- Zone humide au SAGE | | 10 Centre social | 22 Gendarmerie |
| --- Zone humide au SAGE | | 11 Office de tourisme | 23 Déchetterie |
| --- PPRI | | 12 Poste | 24 SDIS Nord |
| --- Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 200M
Arrêt «Place Saint-Pierre» Lignes 101 / 107 / 109 / 126 / 127 Arc-en-Ciel

< 500M
Arrêt «Collège Notre Dame» Lignes 107 / 109 / 126 Arc-en-Ciel
Arrêt «Collège Saint-Exupéry» Lignes 107 / 109 / 126 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Eslaminet flamand «Au Coq»

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200M	
Eglise	Station d'épuration
Poste	Cimetière

< 500M	
Terrains de football	Courts de tennis
Collège public	Ecole maternelle publ.
Ecole élémentaire publ.	Salles multisports
Plateau multisports	EHPAD
Office de tourisme	Ecole primaire privée
Collège privé	Salle des fêtes
Trésorerie	Mairie
Espace multi-accueil	Centre social
SDIS Nord	

SYNTHÈSE

Le secteur de projet est un site de renouvellement urbain se situant en coeur de ville, à moins de 500 m des principaux équipements publics (collèges, écoles, mairie, équipements sportifs, etc) et commerces.

Un arrêt du réseau Arc-en-Ciel se situe à moins de 200 m du site permettant de rejoindre les villes de Dunkerque, Hazebrouck, Bailleul, Armentières, Estaires ou encore Wormhout.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il est toutefois classé en zones rouge et vert foncé dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yser et se situe dans le périmètre de protection de l'estaminet flamand «au Coq» classé au titre des Monuments Historiques.

Le secteur de projet est concerné par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde. Un raccordement au réseau de gaz est également possible.

COMMUNE DE STEENVOORDE

5 : RUE DE POPERINGHE

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



Légende

Contexte

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

éléments de programmation

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démoli
- Secteur à vocation de logement social
- Equiperment

Environnement

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager/ Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EUAP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

Mobilité

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	9 429 m ² en renouvellement urbain
PROGRAMMATION	Stationnement + Coeur de nature
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	/
DENSITÉ MINIMALE	/
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	/
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

DESSERTE - MOBILITE L'accès motorisé du site se fera via la rue de Poperinghe.
Des liaisons douces assureront des connexions avec la rue de Poperinghe et le cimetière.

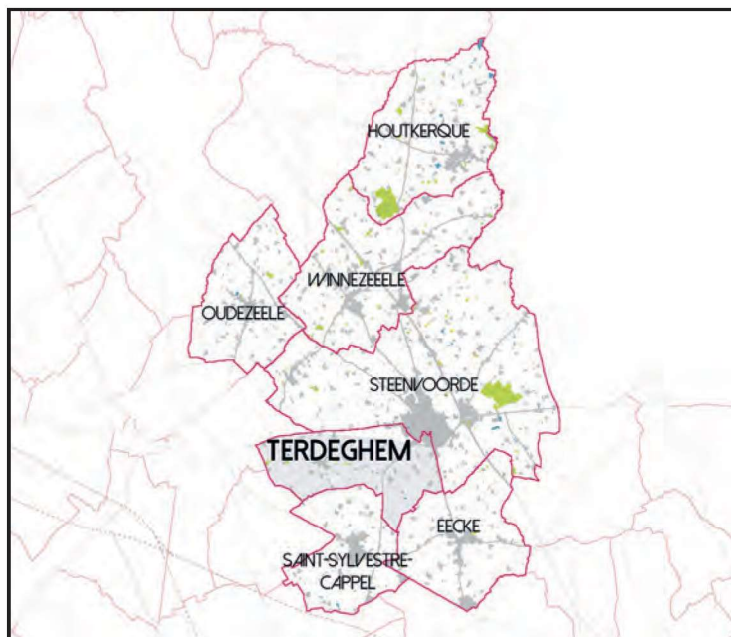
PROGRAMME L'opération prévoit la réalisation d'un espace de nature et d'une aire de stationnement.

IINSERTION DU PROJET Le traitement paysager des limites s'appuiera sur les linéaires de haies et plantations existants.
Les bâtiments existants pourront être démolis.

ENERGIE Il conviendra d'étudier la possibilité d'installer des ombrières photovoltaïques sur les places de parking pour alimenter en électricité renouvelable les bâtiments tertiaires à proximité (autoconsommation totale ou collective).

PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

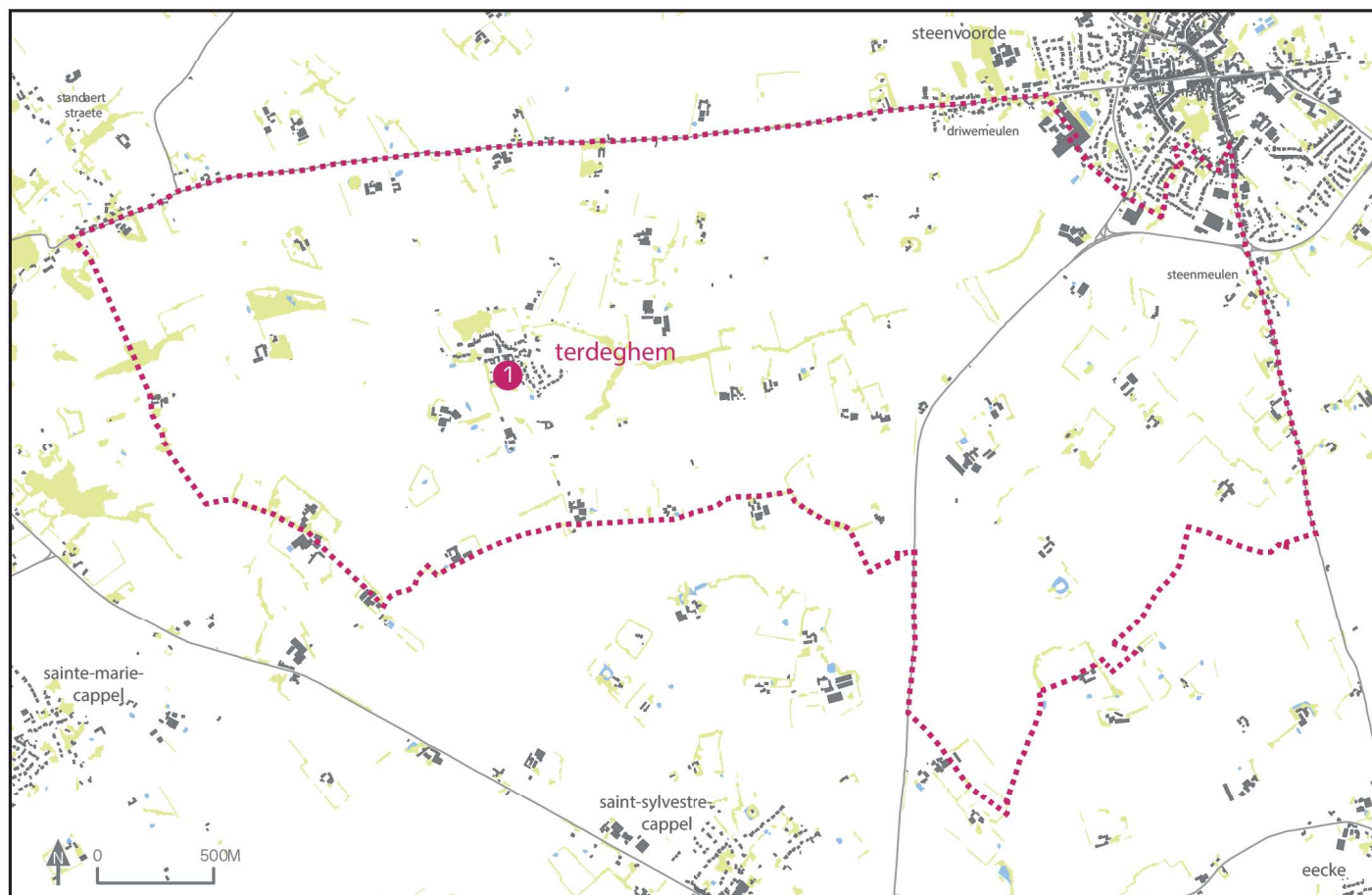
COMMUNE DE TERDEGHEM



COMMUNE DE TERDEGHEM

ENTITÉ A25 NORD

LOCALISATION DES SITES



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

Légende

- 1 Site d'OAP
- ~ Cours d'eau
- / Voirie
- - - Voie ferrée
- Limites parcellaires
- - - Limites communales
- Limites EPCI
- Bâti
- Surfaces en eau
- Espaces végétalisés

SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : Route de Saint-Sylvestre-Cappel	12 195 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS HABITAT / MIXTE

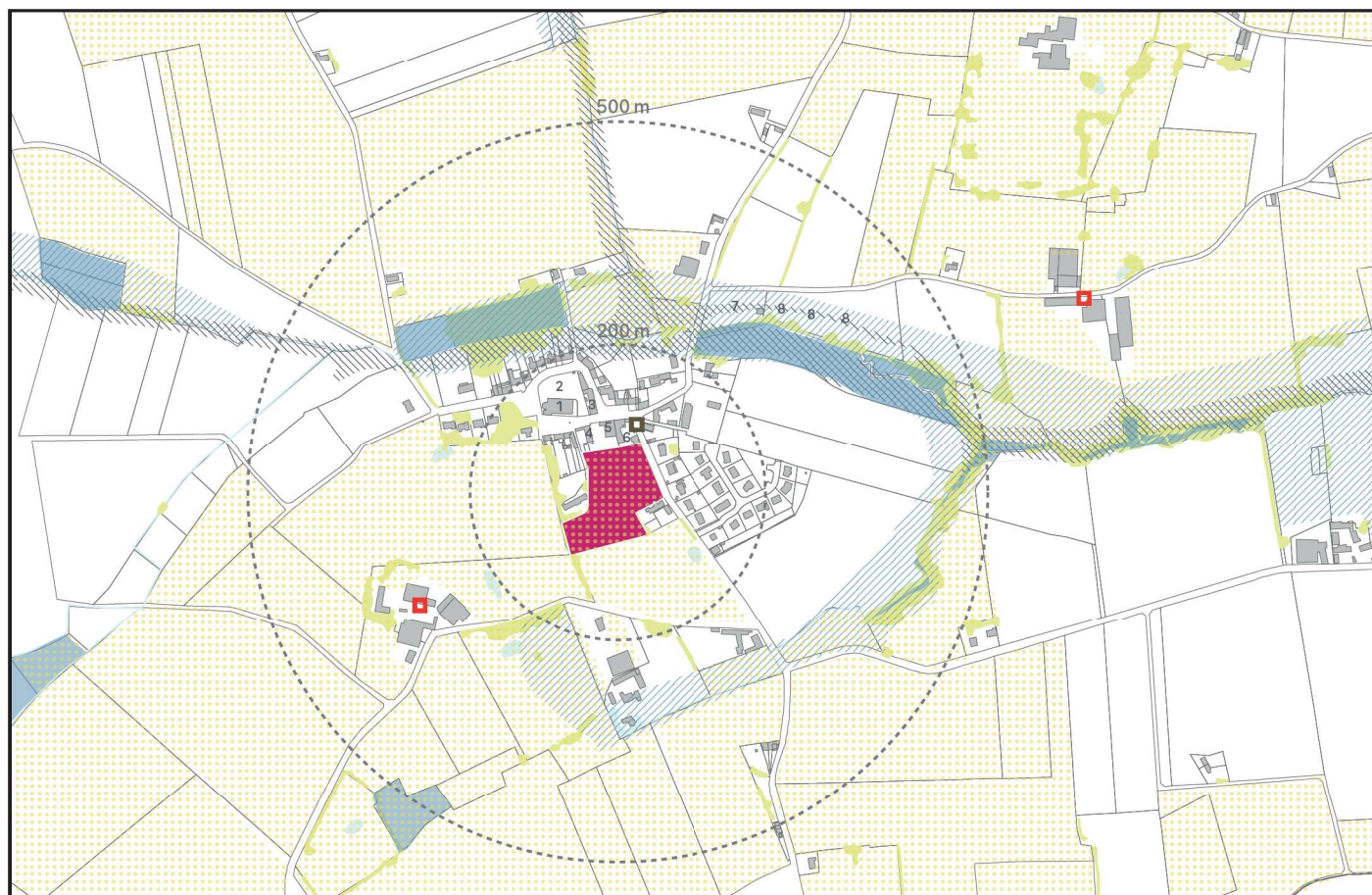
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Route de Saint-Sylvestre-Cappel	A partir de 9 ans	L'opération identifiée route de Saint-Sylvestre-Cappel pourra être engagée à moyen terme, 9 ans après la date d'approbation du PLUI-H.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE TERDEGHEM

1 : ROUTE DE SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL

LOCALISATION DU SITE



Légende

1 Équipement / Commerce	Limites intercommunales	1 Eglise	5 Salle des fêtes
Gare / Halte ferroviaire	Limites communales	2 Cimetière	6 Ecole primaire publique
Arrêt de bus	Limites parcellaires	3 Restaurant	7 City stade
Bâti agricole ICPE	Bâti	4 Mairie	8 Stands de tir à l'arc
Site inscrit	Végétation		
Site classé	Surface en eau		
Réseau ééré	OAP secteur en extension		
Cours d'eau	OAP secteur de densification		
ZNIEFF de type 1	OAP secteur en renouvellement urbain		
Zone humide au SAGE			
Zone humide au SAGE			
PPRI			
Parcelle à enjeu agricole			

TRANSPORTS

/

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Non

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Oui	Non

ZONAGE NATURELISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCE

< 200M	
Eglise	Cimetière
Restaurant	Mairie
Salle des fêtes	Ecole primaire

< 500M	
City Stade	Stands de tir à l'arc

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au sud de la commune, en continuité du tissu urbain existant.

Il bénéficie de la proximité des équipements et services du village (mairie, école, équipements sportifs).

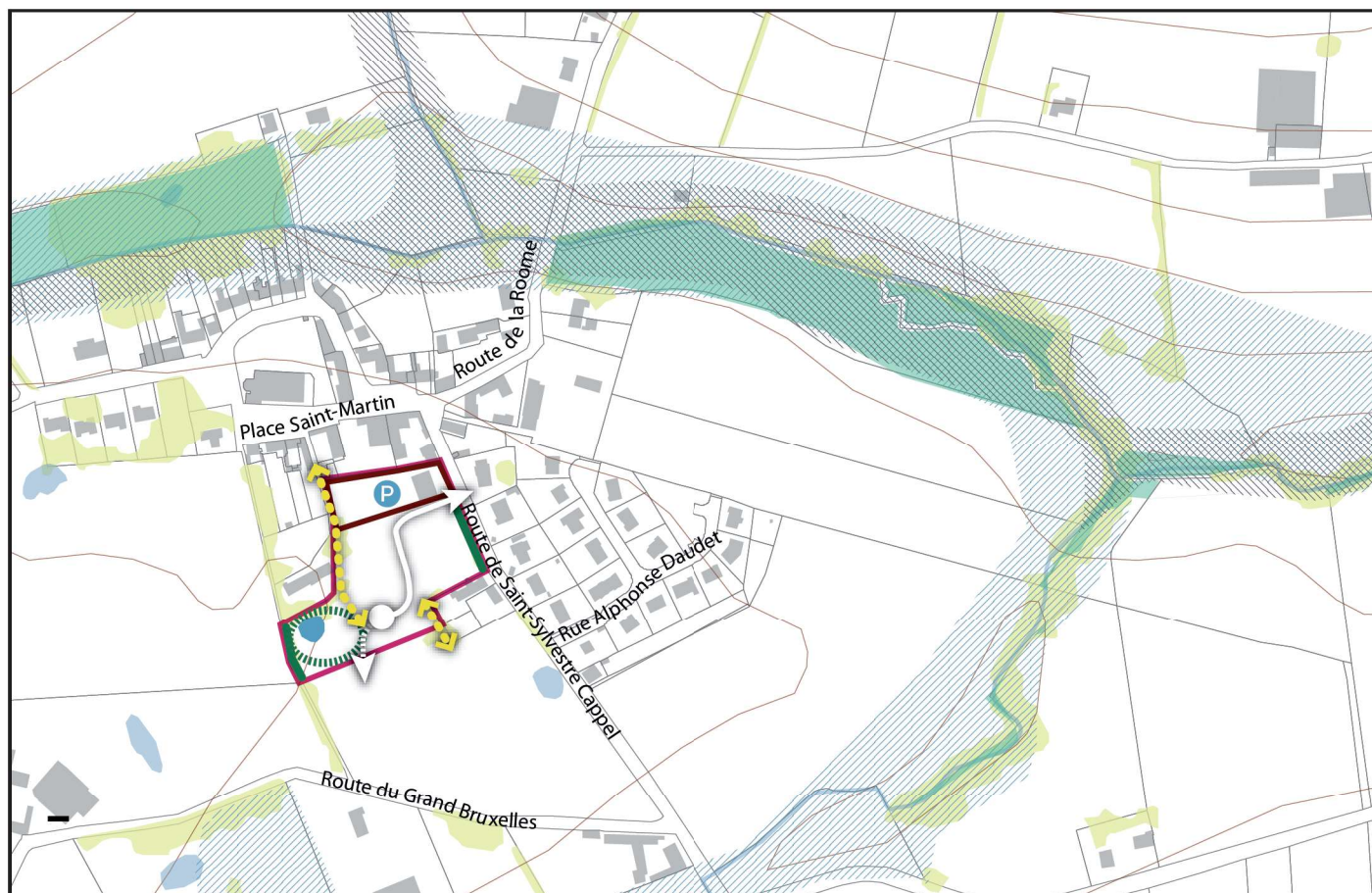
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Il est cependant identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde, voire à la géothermie sur nappe.

COMMUNE DE TERDEGHEM

1 : ROUTE DE SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



Légende

Contexte

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

Éléments de programmation

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démolì
- Secteur à vocation de logement social
- Equipement

Environnement

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager / Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

Mobilité

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- P Stationnement
- D Dépose-minute
- V Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Sécurisation des carrefours
- / Halte ferroviaire
- / Voie ferrée
- / Arrêt de bus
- G Gare routière
- N Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	12 195 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE / LOGEMENT	12 195 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	19 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE L'opération identifiée route de Saint-Sylvestre-Cappel pourra être engagée à moyen terme, 9 ans après la date d'approbation du PLUI-H.

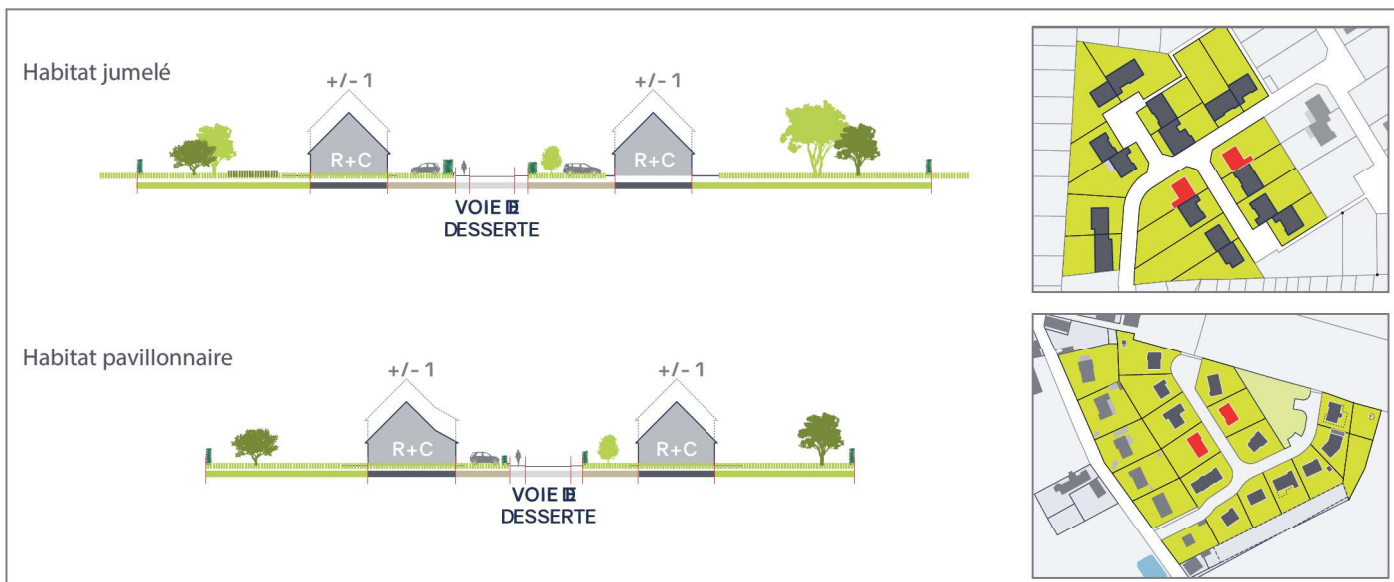
DESSERTE MOBILITÉ Le projet impliquera la création d'une voirie centrale motorisée, depuis la route de Saint-Sylvestre-Cappel, pouvant se terminer en impasse. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. Les emprises permettant de prolonger les voies au nord du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme. Des liaisons douces seront aménagées à l'ouest de l'opération afin de rejoindre le centre du village via l'impasse de la mairie.

PROGRAMME L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation d'au moins 19 logements. Le nord de l'opération sera dédié à la réalisation d'équipements publics avec espace de stationnement. La gestion des eaux de surfaces nécessitera la création d'un bassin de rétention qui constituera le support d'un espace public paysager.

INSERTION DU PROJET Les linéaires de haies et plantations existants rue de Saint-Sylvestre-Cappel seront préservés. L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé.

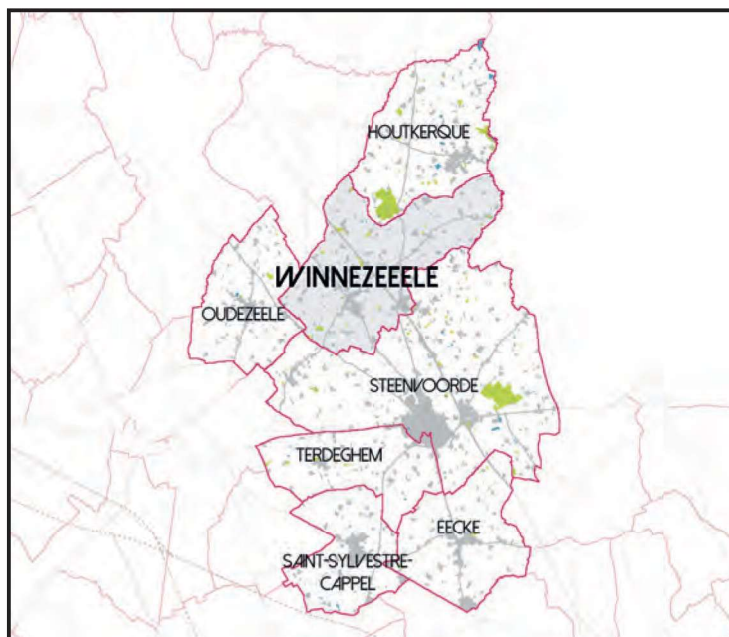
ÉNERGIE Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires, de dispositifs de géothermie sur sonde ou sur nappe.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

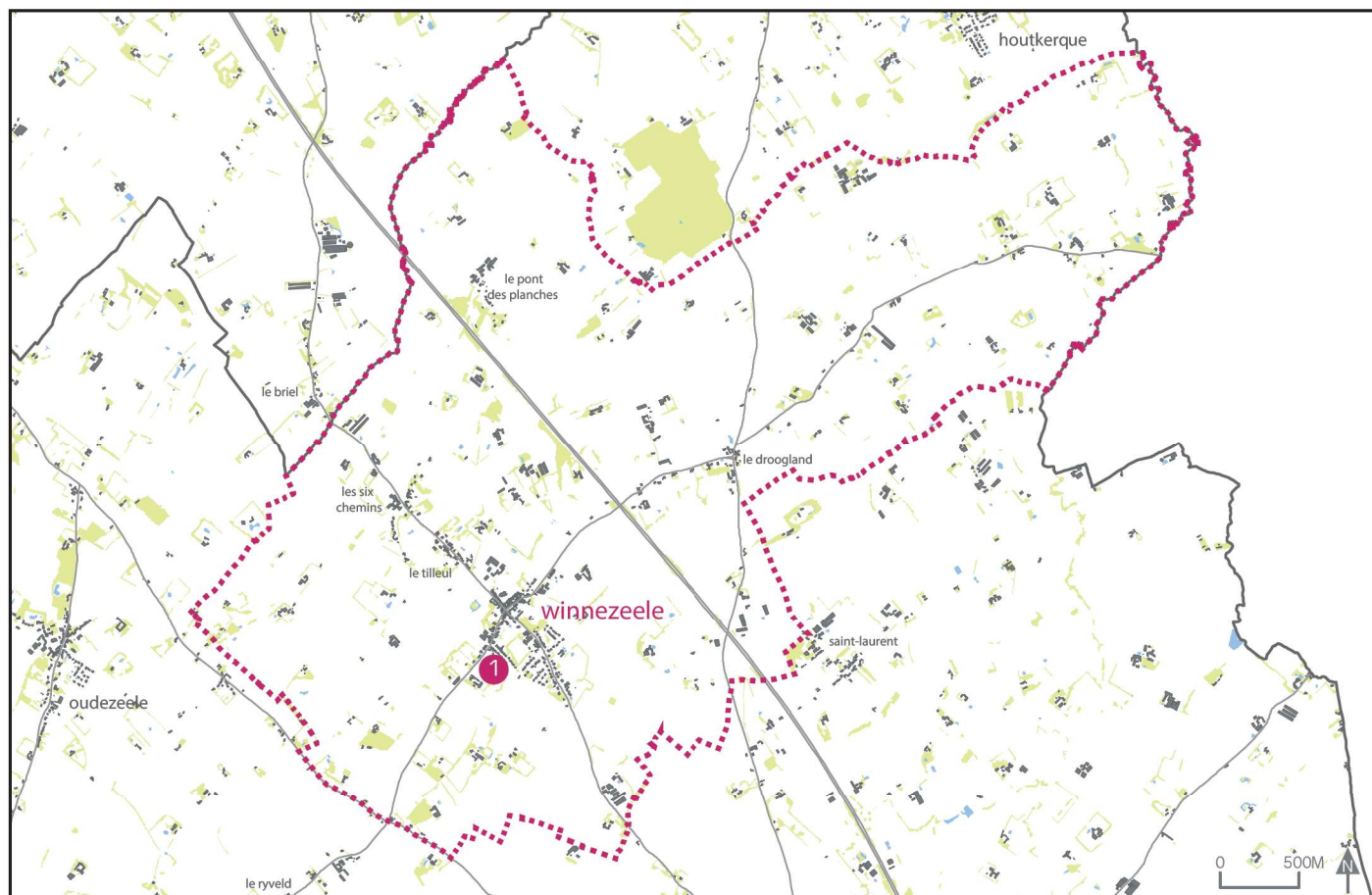
COMMUNE DE WINNEZEELE



COMMUNE DE WINNEZEELE

ENTITÉ A25 NORD

LOCALISATION DES SITES



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

Légende

-  Site d'OAP
-  Cours d'eau
-  Voirie
-  Voie ferrée
-  Limites parcellaires
-  Limites communales
-  Limites EPCI
-  Bâti
-  Surfaces en eau
-  Espaces végétalisés

SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OA

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : Route de Cassel	46 029 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS habitat / mixte

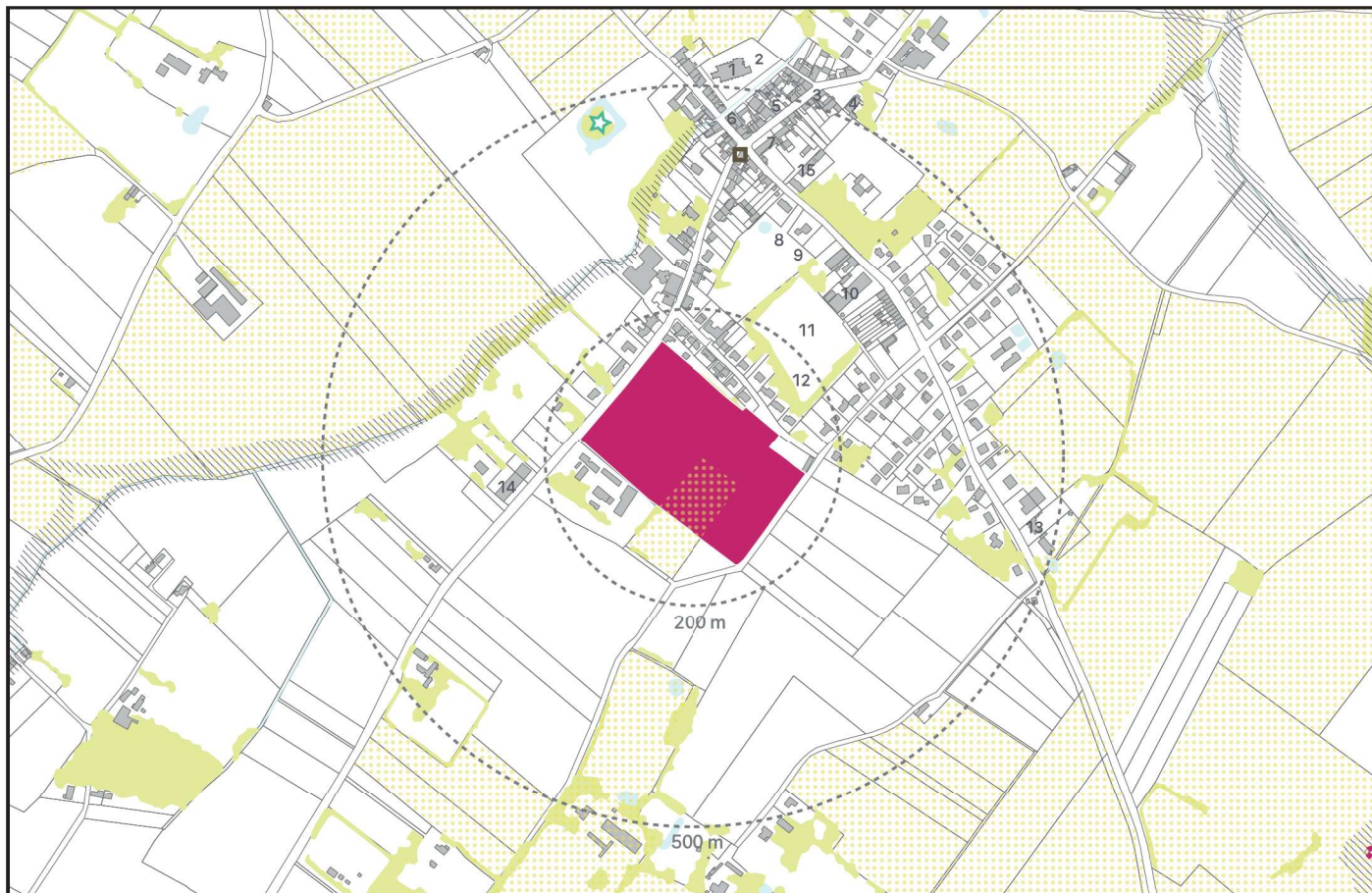
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Route de Cassel	Phase 1 : Engagée	La phase 1 de l'opération identifiée route de Cassel est engagée. Elle fait l'objet d'un permis d'aménager.
	Phase 2 : À partir de 9 ans	La phase 2 de l'opération identifiée route de Cassel pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE WINNEZEELE

1 : ROUTE DE CASSEL

LOCALISATION DU SITE



Légende

- | | | | |
|---|--|-------------------|-------------------------|
| 1 Équipement / |  Limites intercommunales | 1 Eglise | 9 Aire de jeux |
|  Commerce Gare / Halte |  Limites communales Limites | 2 Cimetière | 10 Salle polyvalente |
|  ferroviaire Arrêt de bus |  parcellaires | 3 Salle des fêtes | 11 Terrain de football |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | 4 Presbytère | 12 City stade Boucherie |
|  Site inscrit |  Végétation | 5 Coiffeur | 13 Alimentation animale |
|  Site classé |  Surface en eau | 6 Boulangerie | 14 Ecole primaire |
| | | 7 Mairie | 15 |
| | | 8 Boulodrome | |
|  Réseau ferré |  OAP secteur en extension | | |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | | |
| |  OAP secteur en renouvellement urbain | | |
|  ZNIEFF de type 1 | | | |
|  Zone humide au SAGE | | | |
|  Zone humide au SDAGE | | | |
|  PPRI | | | |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 500 M
Arrêt «Ecole» Lignes 101 / 109 / 126 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Motte féodale

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Oui	Non

ZONAGE NATURELISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCE

< 200 M
City Stade

< 500 M	
Coiffeur	Mairie
Boulangerie	Aire de jeux
Boulodrome	Terrain de football
Salle polyvalente	Alimentation animale
Boucherie	Ecole primaire

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au Sud de la commune, en continuité du tissu urbain existant.

Il bénéficie de la proximité des équipements et services du village, situés à moins de 500 m du site d'extension (mairie, école, équipements sportifs, coiffeur, etc) et d'un arrêt du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes de Dunkerque, Steenvoorde, Hazebrouck, Bailleul ou encore Armentières.

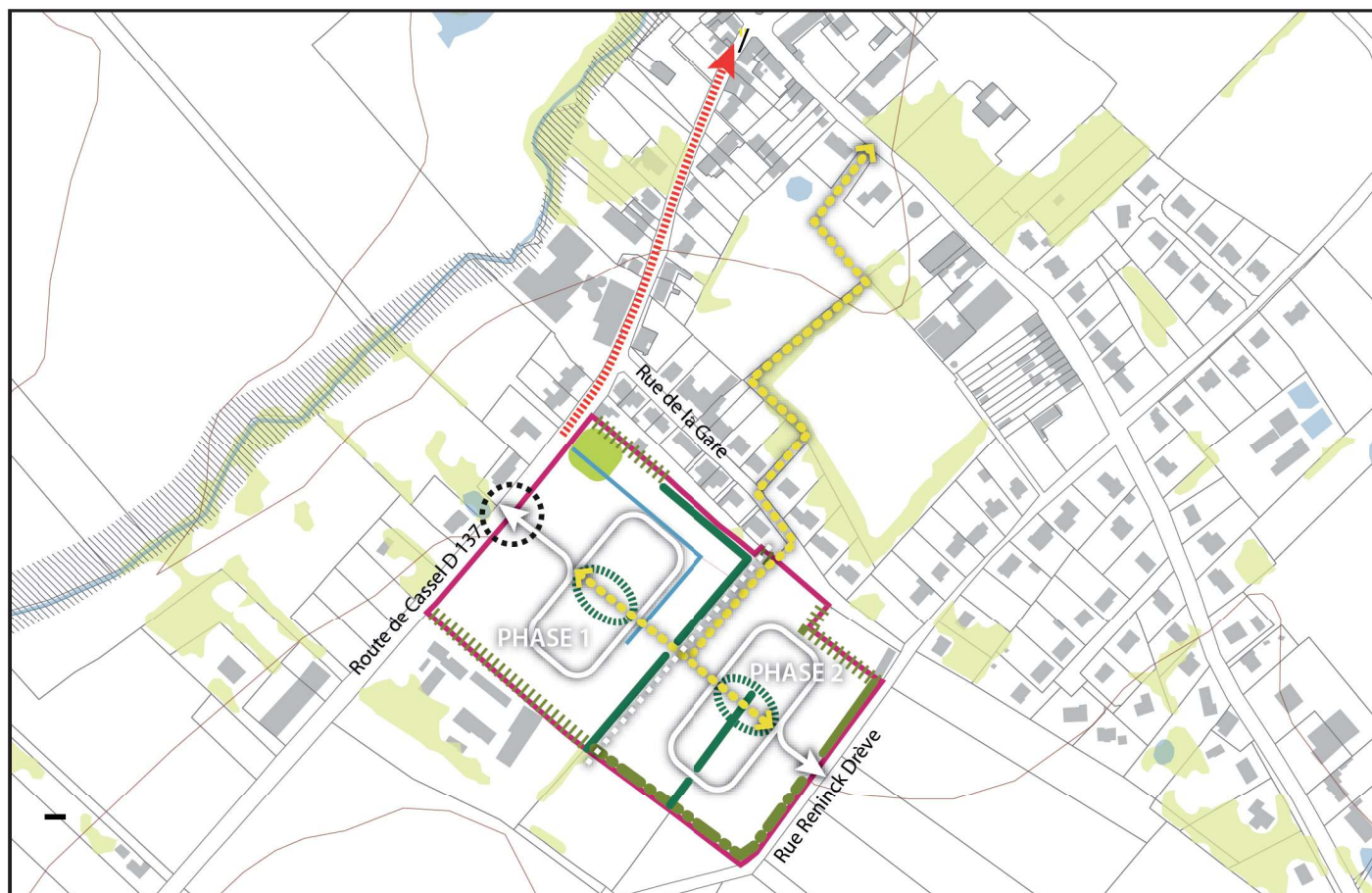
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Une partie de ce foncier est cependant identifiée comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. De plus, le site se situe dans le périmètre de protection de la motte castrale inscrite au titre des Monuments Historiques.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde, voire à la géothermie sur nappe.

COMMUNE DE WINNEZEELE

1 : ROUTE DE CASSEL

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



Légende

Contexte

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

Éléments de programmation

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démolé
- Secteur à vocation de logement social
- Équipement

Environnement

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager / Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

Mobilité

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIETOTALE	46 029 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIEMINIMALEDE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	46 029 m ²
DENSITÉ MINIMALE	17 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	79 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

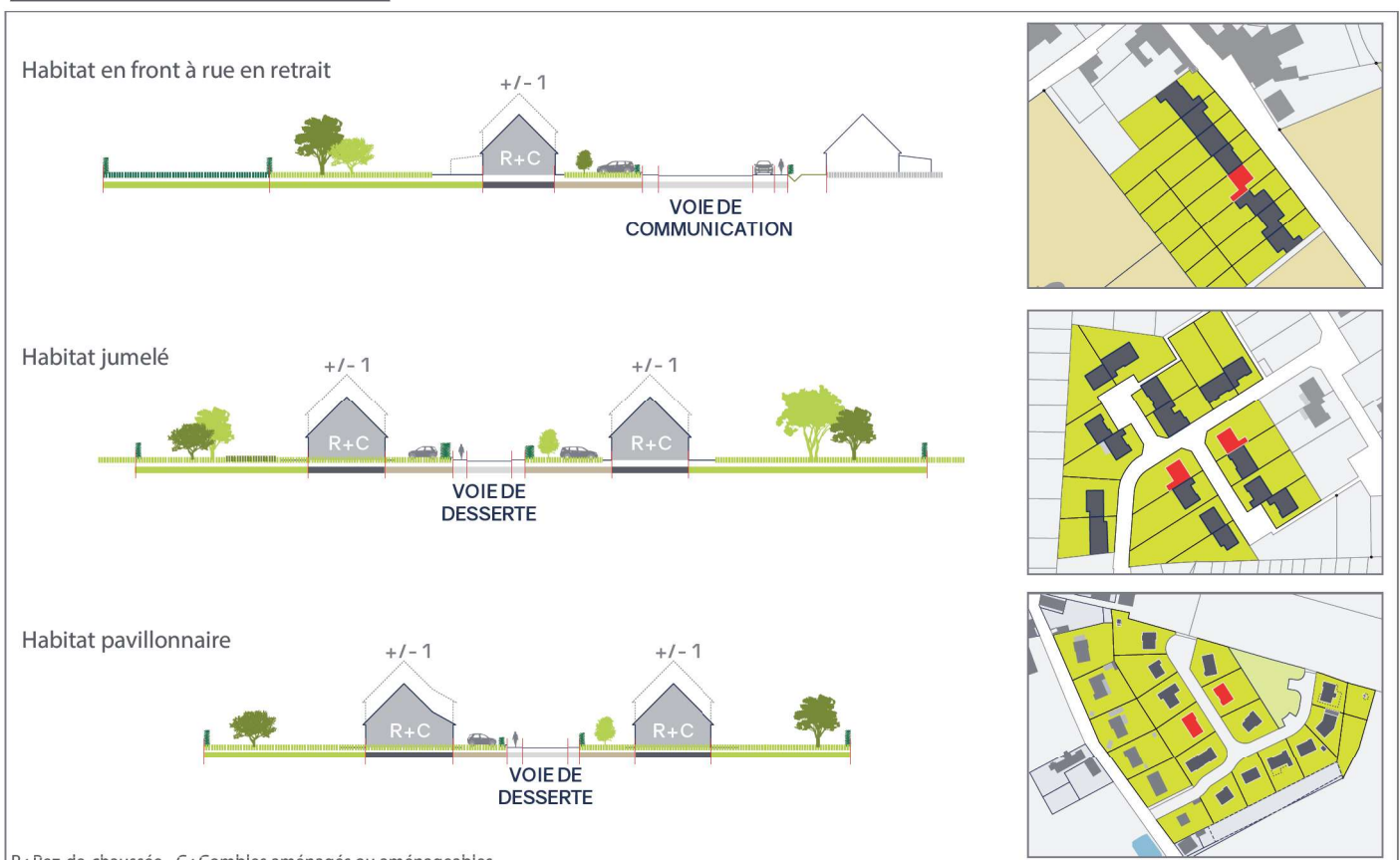
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée :

- La phase 1 de l'opération identifiée route de Cassel est engagée. Elle fait l'objet d'un permis d'aménager.
- La phase 2 sera menée dans le prolongement de la phase 1, au sud du site. Elle pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

DESSERTE- MOBILITÉ Chaque phase impliquera la création d'une voirie principale motorisée dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

Formes urbaines préconisées



R : Rez-de-chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

- Phase 1 : la voirie principale desservira la route de Cassel (RD137). Une entrée / sortie unique sera prévue. La géométrie du carrefour devra répondre aux normes d'aménagement garantissant la sécurisation du trafic.

- Phase 2 : la voirie principale desservira la rue Reninck Drève. Une entrée / sortie unique sera prévue.

Des liaisons douces seront aménagées afin de :

- Assurer la liaison entre les deux phases
- Assurer la connexion de l'opération au centre du village. (phase2)

PROGRAMME L'opération assurera une densité minimale de 17 logements à l'hectare et la réalisation d'au moins 79 logements. L'objectif minimal de densité sera respecté sur chacune des phases.

Un espace public paysager sera aménagé dans chacune des phases.

- Phase 1 : la gestion des eaux de surfaces nécessitera la création de noues.

INSERTION DU PROJET :

- Phase 1 : Les linéaires de haies et plantations existants au sein de l'opération seront préservés. La transition avec les franges bâties au sud et au nord fera l'objet d'un traitement végétal.

- Phase 2 : Les linéaires de haies et plantations existants au sein de l'opération seront préservés. Les limites au sud et est du site feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne. La transition avec la frange bâtie au nord fera l'objet d'un traitement végétal.

ÉNERGIE Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à des dispositifs de géothermie sur sonde, voire sur nappe. L'installation de panneaux photovoltaïques devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour de la motte castrale inscrite au titre des Monuments Historiques.