

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

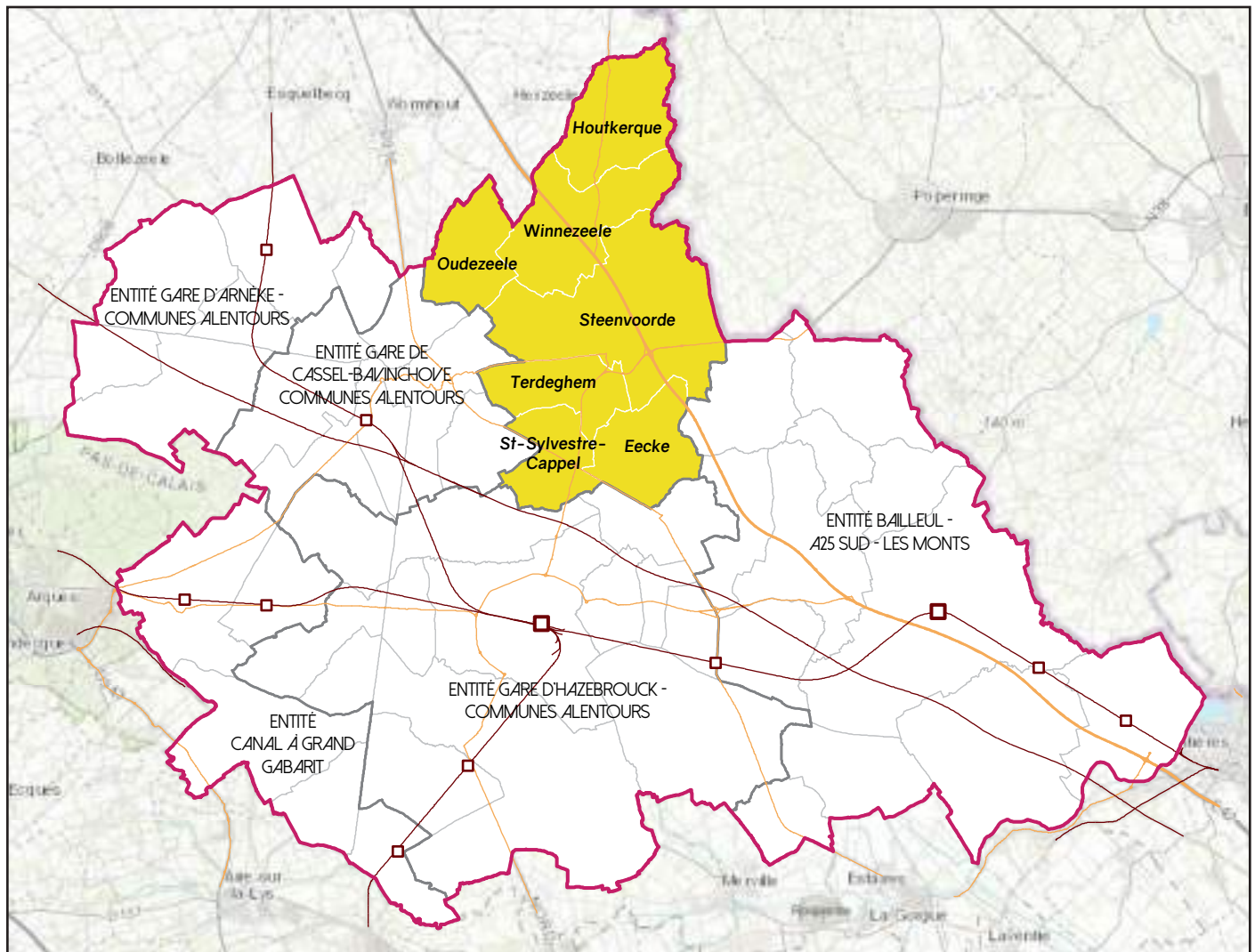
ENTITÉ A25 NORD

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DE LA CCFI EN DATE DU 05 / 11 / 2018

SOMMAIRE

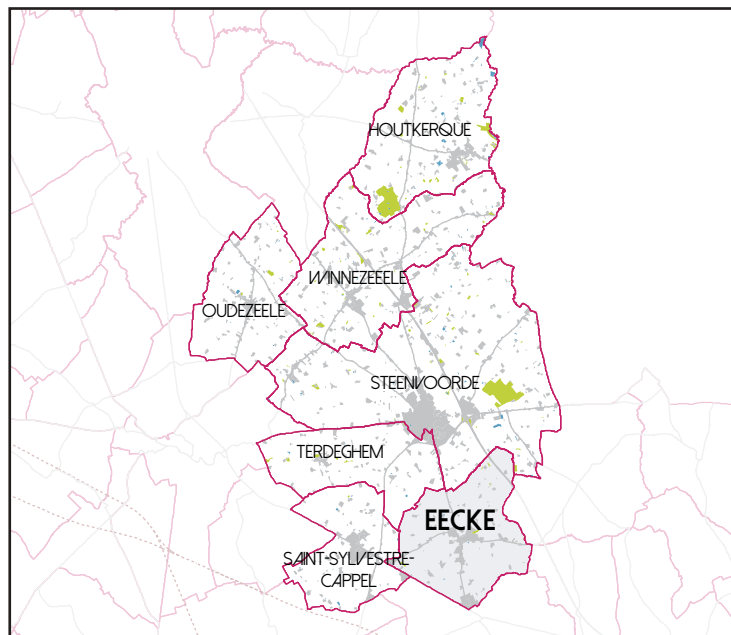
Commune d'Eecke.....	p 5
Commune d'Houtkerque.....	p 25
Commune d'Oudezeele.....	p 45
Commune de Saint-Sylvestre-Cappel.....	p 53
Commune de Steenvoorde.....	p 61
Commune de Terdeghem.....	p 85
Commune de Winnezele.....	p 93

LOCALISATION DE L'ENTITÉ A25 NORD



PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

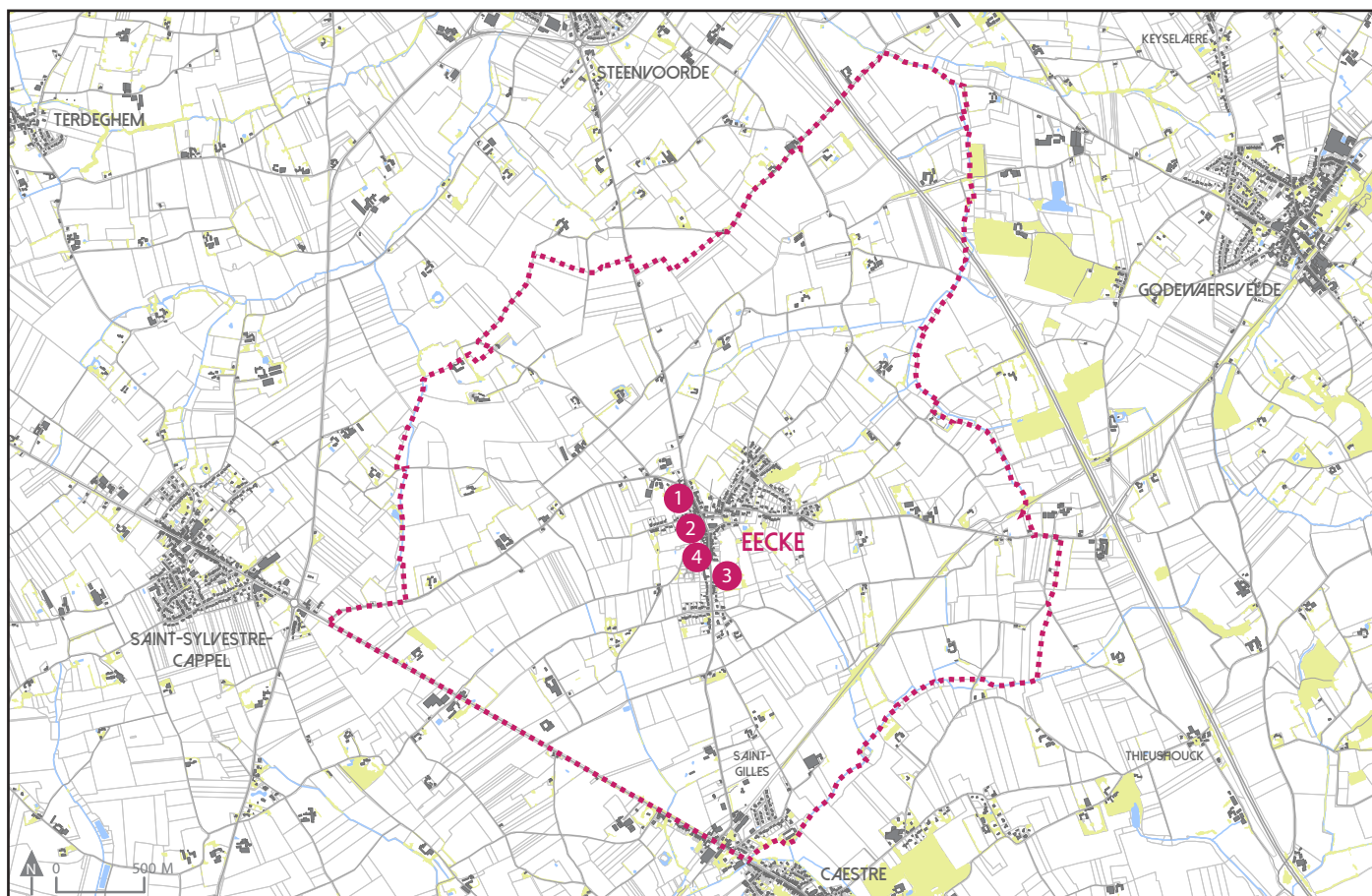
COMMUNE D'EECKE



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 de la CCFI
- Bâti
- Surfaces en eau
- Espaces végétalisés

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

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : Nord de la rue du Patronage	6 847 m ²	Extension	Habitat	9
2 : Sud de la rue du Patronage	12 272 m ²	Extension	Habitat	15
3 : Rue de Caëstre	5 190 m ²	Extension	Habitat	7
4 : Sud de la rue de la Brasserie	10 441 m ²	Extension	Habitat	13

PHASAGE DES OPÉRATIONS

Afin d'assurer le développement progressif de la commune, les opérations envisagées au titre du PLUI seront menées phasées.

- 1ère opération : nord de la rue du Patronage
- 2nde opération : sud de la rue du Patronage
- 3ème opération : rue de Caëstre
- 4ème opération : sud de la rue de la Brasserie

L'opération identifiée au sud de la rue du Patronage pourra être engagée après commercialisation à 70% des logements programmés sur l'opération au nord de la rue du Patronage.

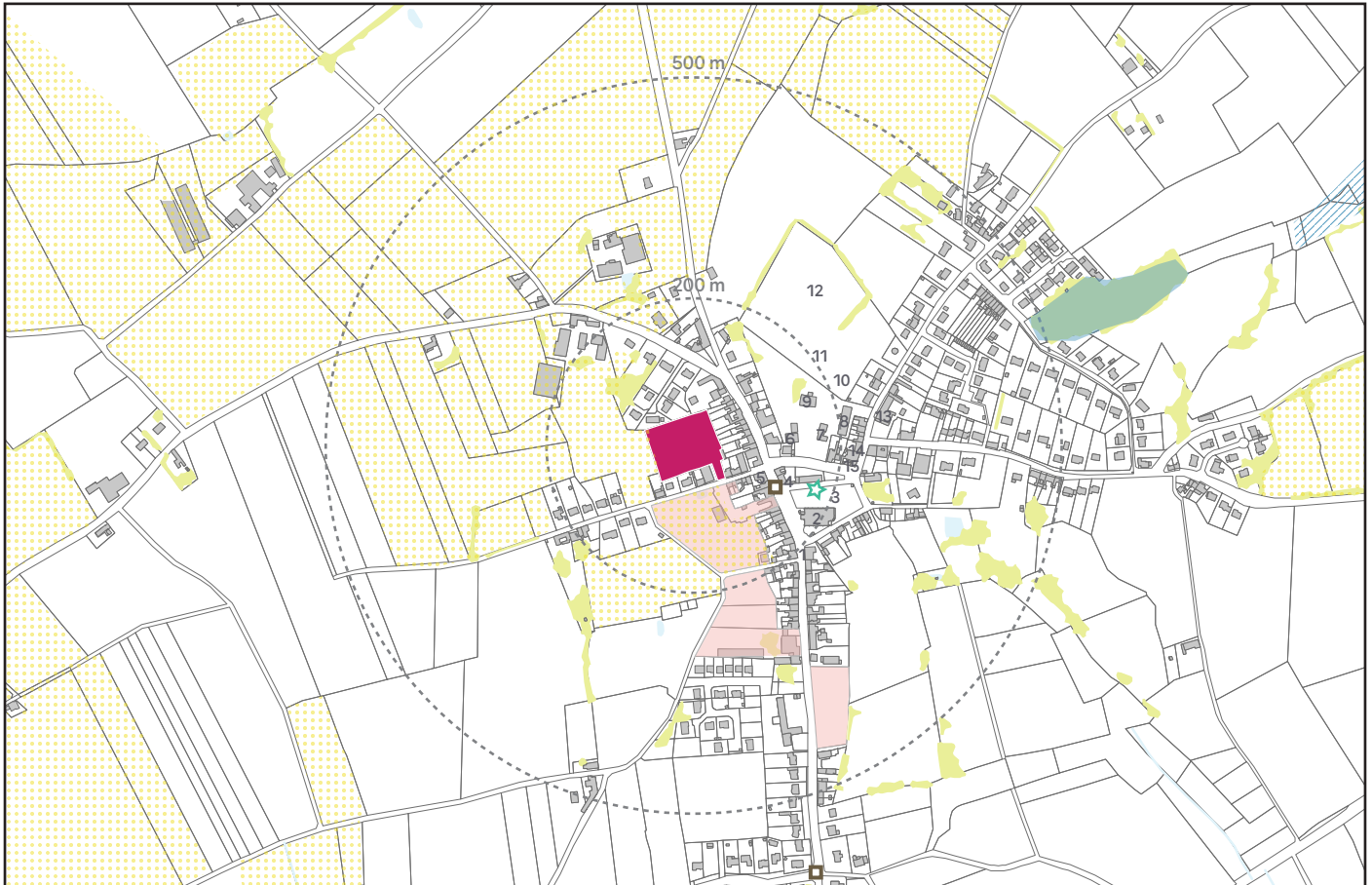
L'opération identifiée rue de Caëstre pourra être engagée après commercialisation à 70% des logements programmés sur l'opération au sud de la rue du Patronage.

L'opération identifiée au sud de la rue de la Brasserie pourra être engagée après commercialisation à 70% des logements programmés sur l'opération rue de Caëstre.

COMMUNE D'EECKE

I : 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 |
| | | 7 Mairie | 15 Boucherie |
| ■ Réseau ferré | ■ OAP secteur en extension | 8 Salle des fêtes | |
| ■ 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 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

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

< 500 M	
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.

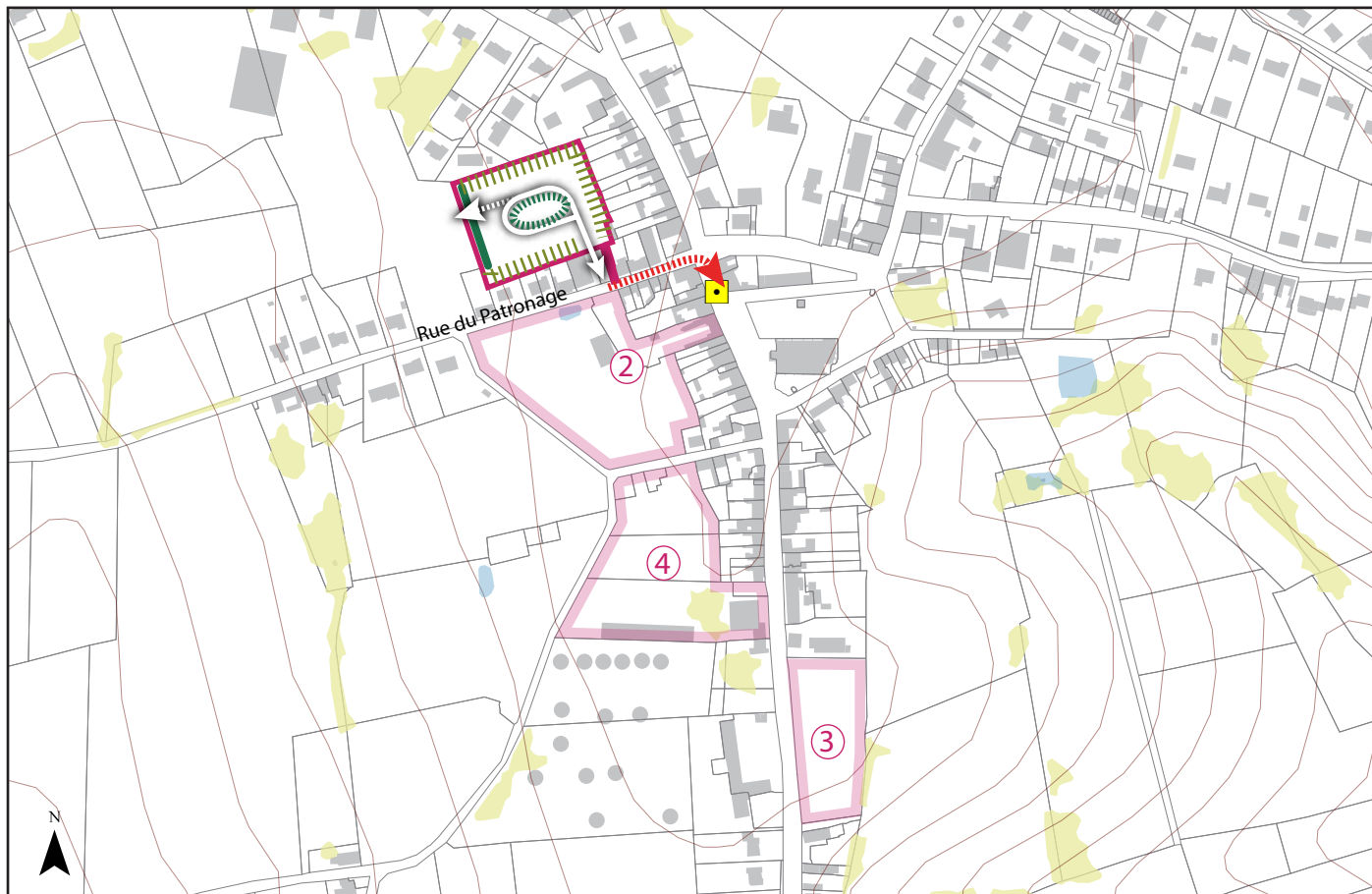
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'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 : NORD DE LA RUE DU PATRONAGE

SCHEMA 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	6 847 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	6 847 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	9 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

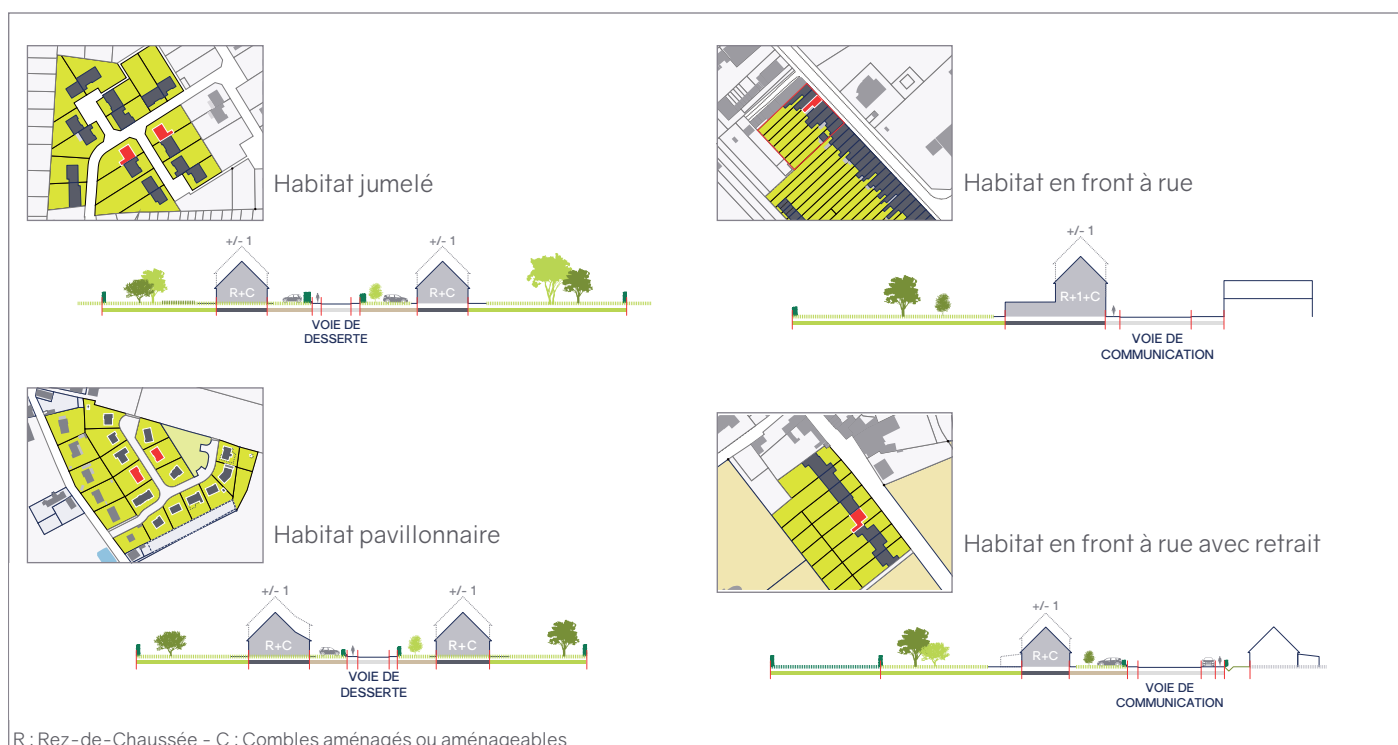
DESSERTE – MOBILITÉ : L'aménagement du site impliquera la création d'une voirie principale motorisée assurant la connexion avec la rue du Patronage. Son traitement permettra une circulation apaisée au sein de l'opération et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. Les emprises permettant de prolonger 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 15 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation d'au moins 9 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. (cf illustration).

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.

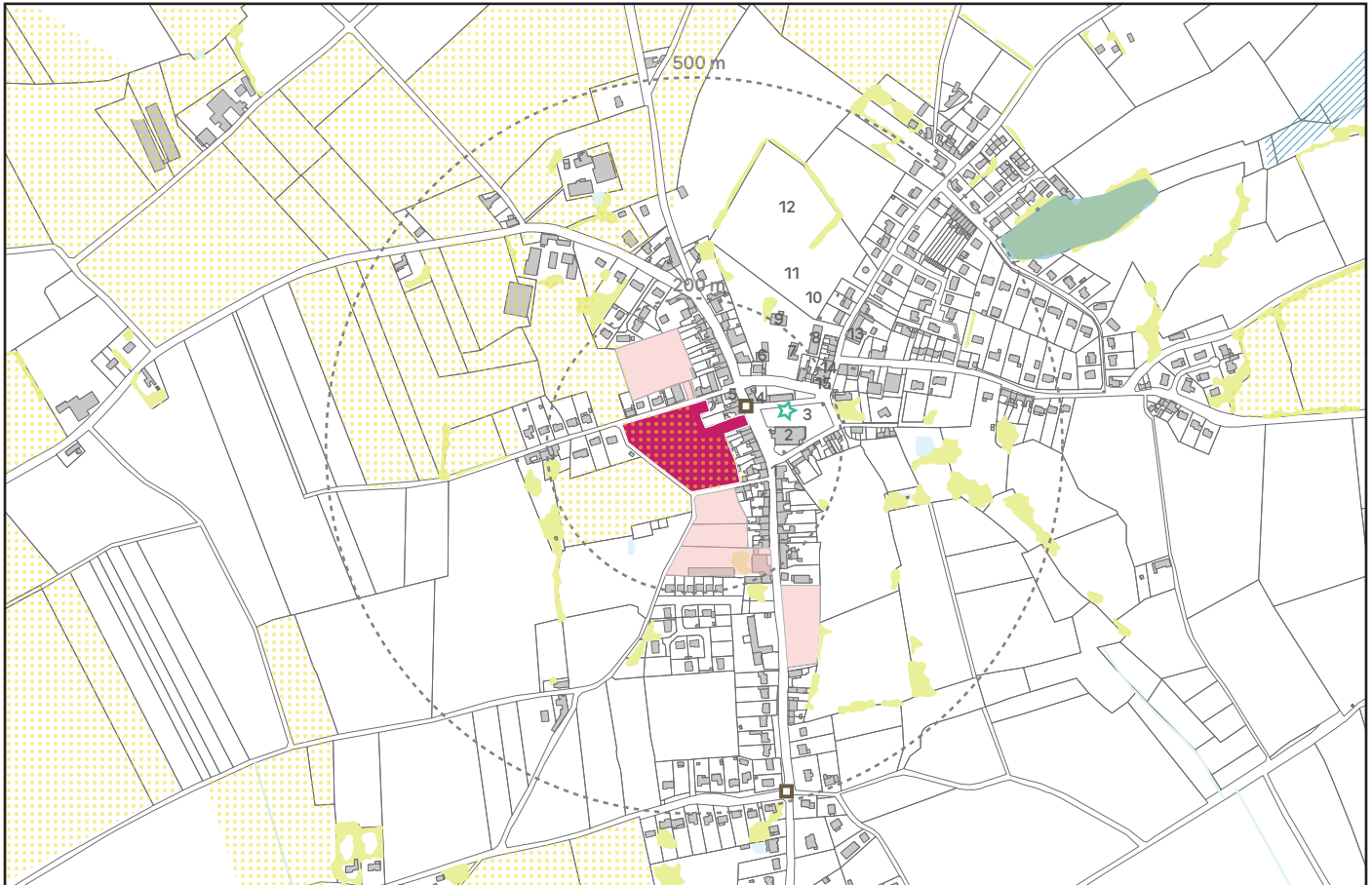
FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



COMMUNE 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

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

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

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Klokhuys

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Oui	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Restaurant	Eglise
Cimetière	Café
Bibliothèque	Services municipaux
Mairie	

< 500 M	
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 coeur 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 Klockhuys, inscrit au titre des Monuments Historiques.

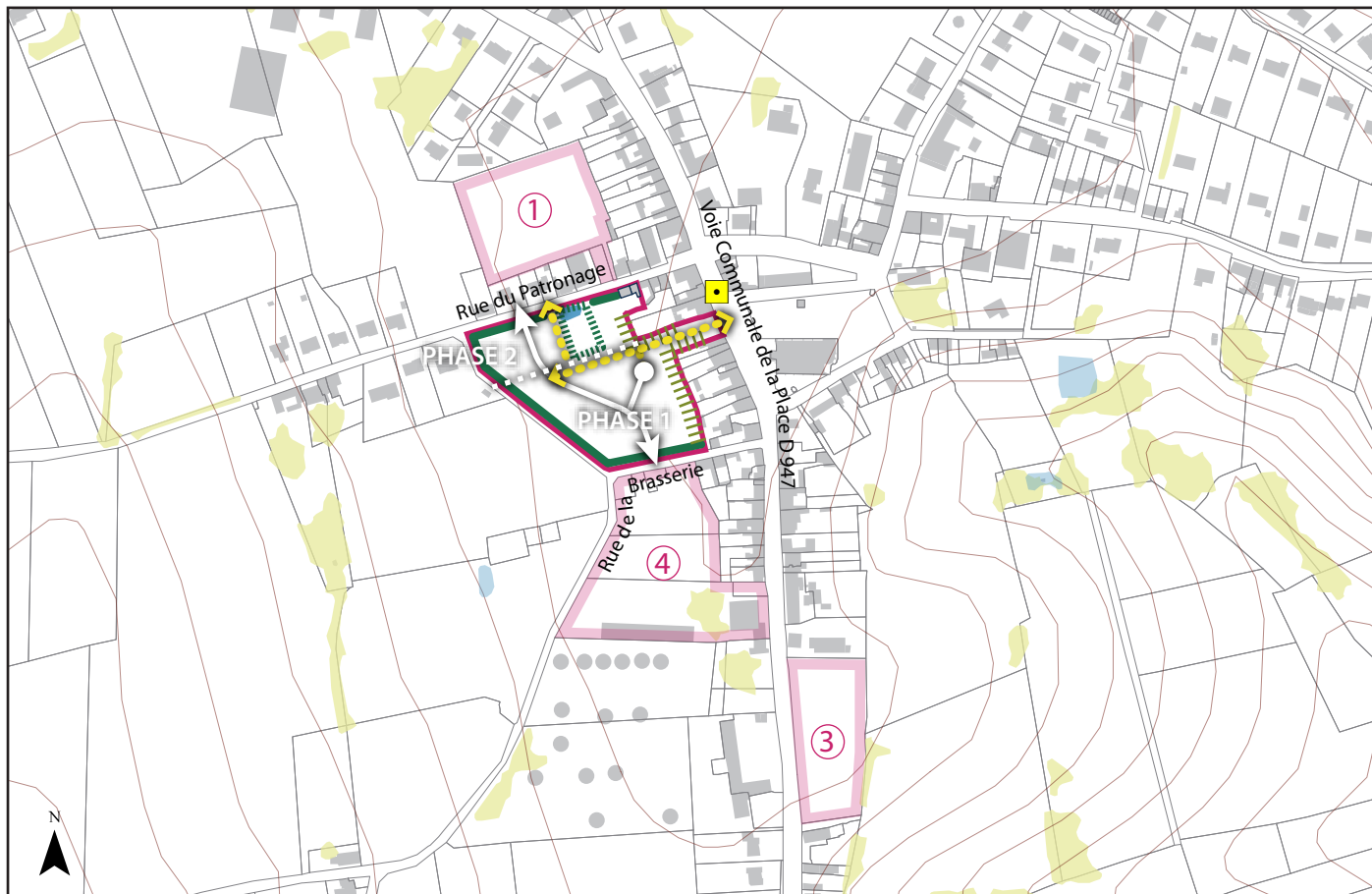
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 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 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	12 272 m ² dont 2 300 m ² en renouvellement urbain
PROGRAMMATION	Logements dont un bégui-nage
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	12 272 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	15 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

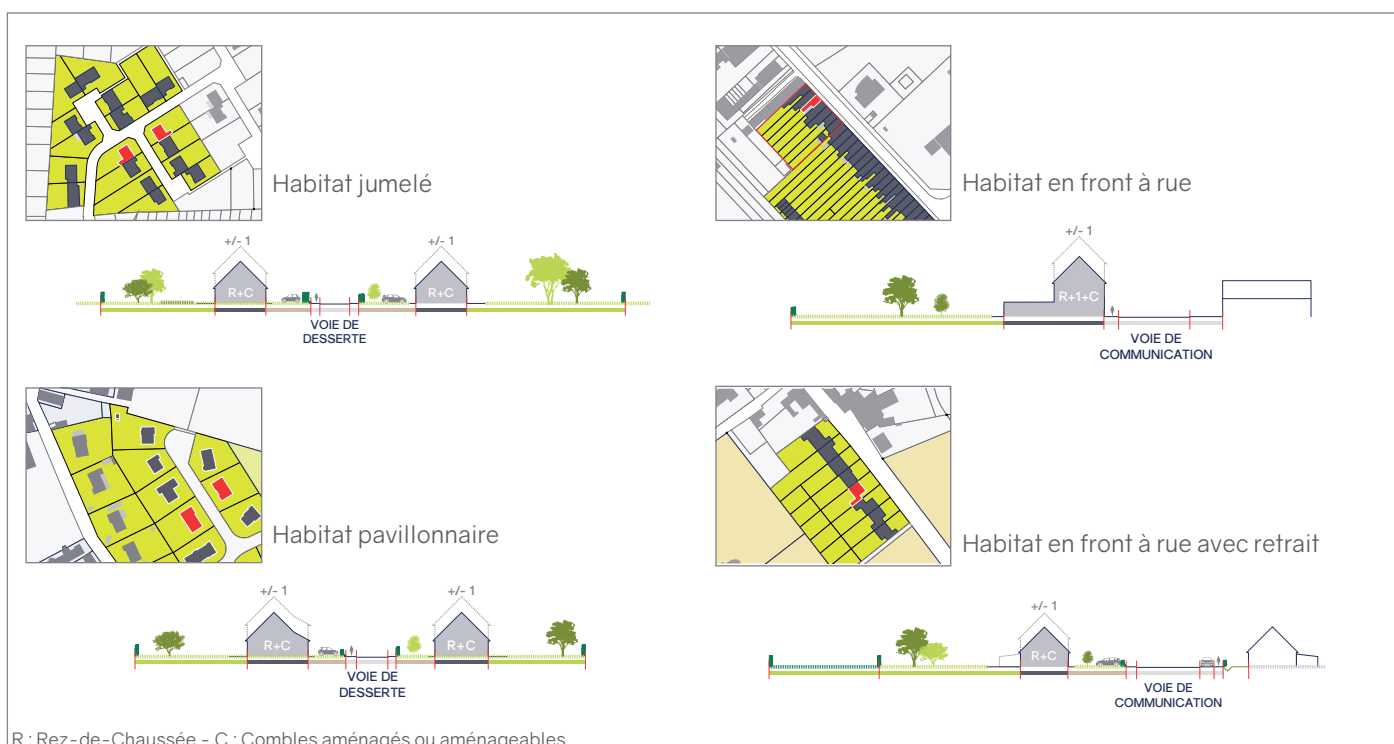
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'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 – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée reliant la rue de la Brasserie à la rue du Patronage. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



- 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 : une liaison douce permettra de relier l'opération au centre du village via la route départementale 947.

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

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) et permettra à terme la réalisation d'au moins 15 logements. Chaque phase respectera la densité minimale. La création de logements locatifs aidés pourra être envisagée.

- Phase 2 : en complément de la production de logements, le programme prévoira a 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.

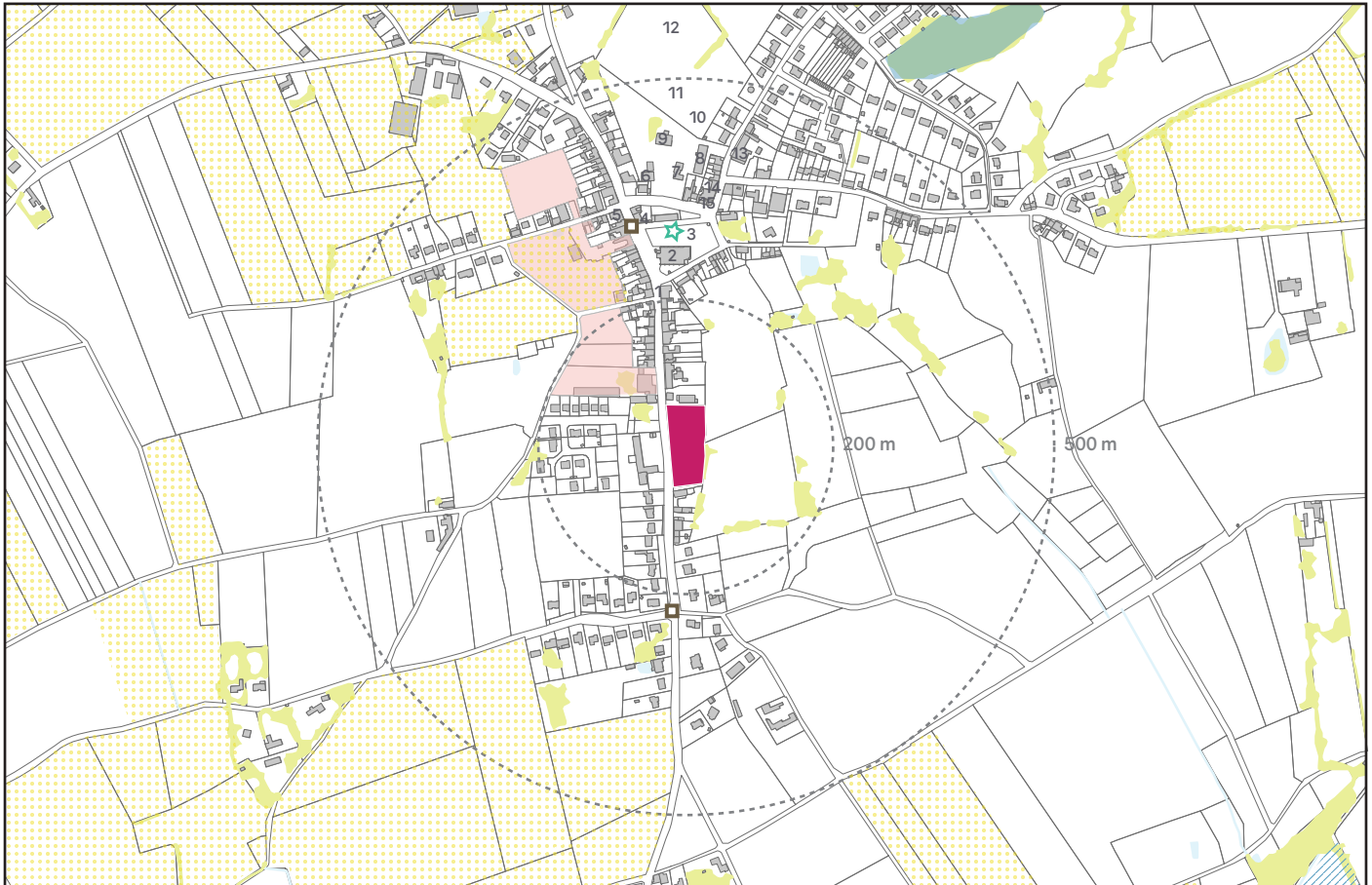
L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat en front à rue, l'habitat mitoyen avec retrait, l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé (cf illustration).

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.

COMMUNE D'EECKE

3 : 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 |
| | | 7 Mairie | 15 Boucherie |
| | | 8 Salle des fêtes | |
| ■ 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 «Chemin Vert» Lignes 107 / 109 Arc-en-Ciel
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

< 500 M	
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 Klockhuis inscrit au titre des Monuments Historiques.

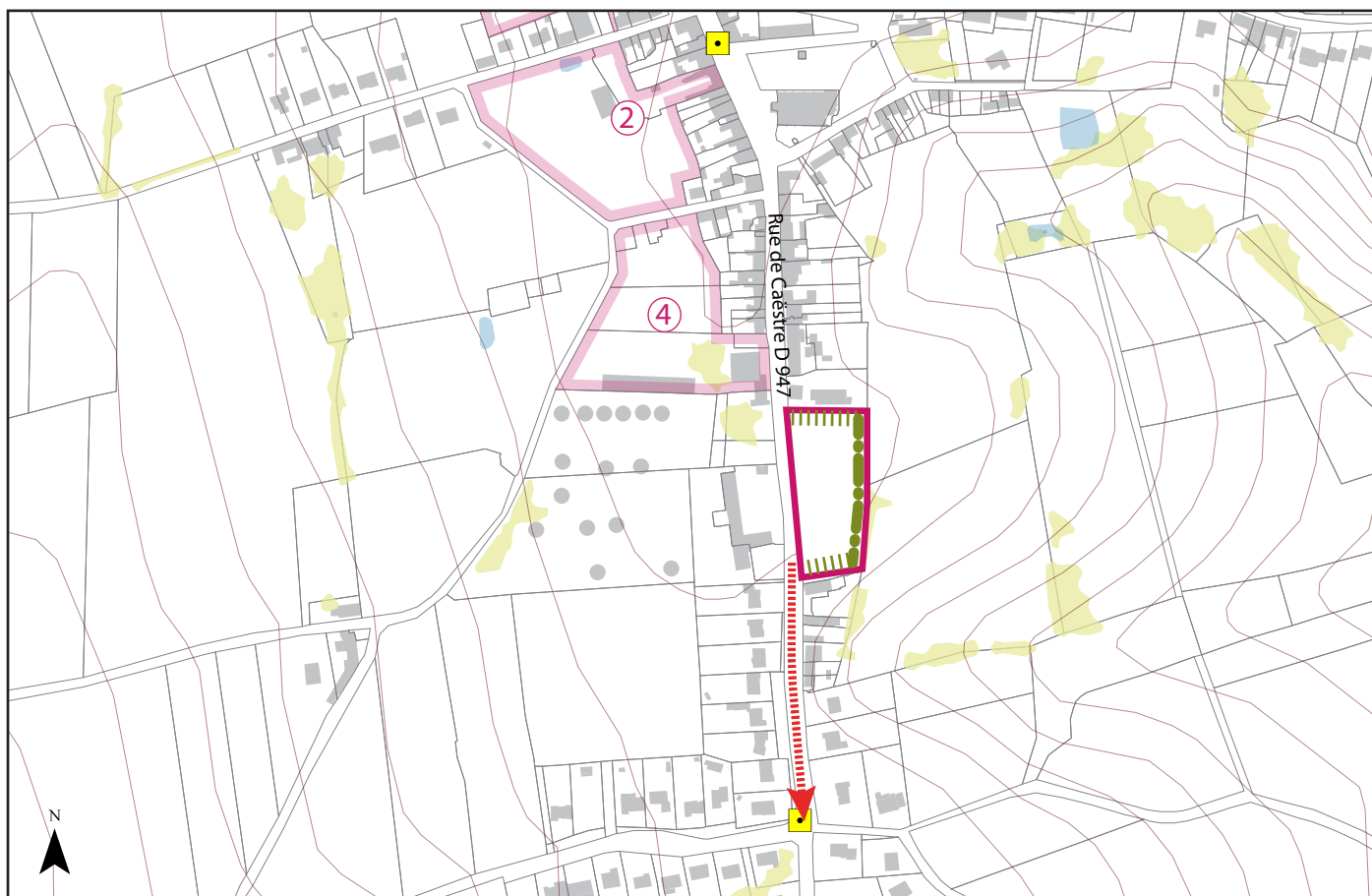
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 : RUE DE CAËSTRE

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 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	5 190 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	5 190 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	7 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

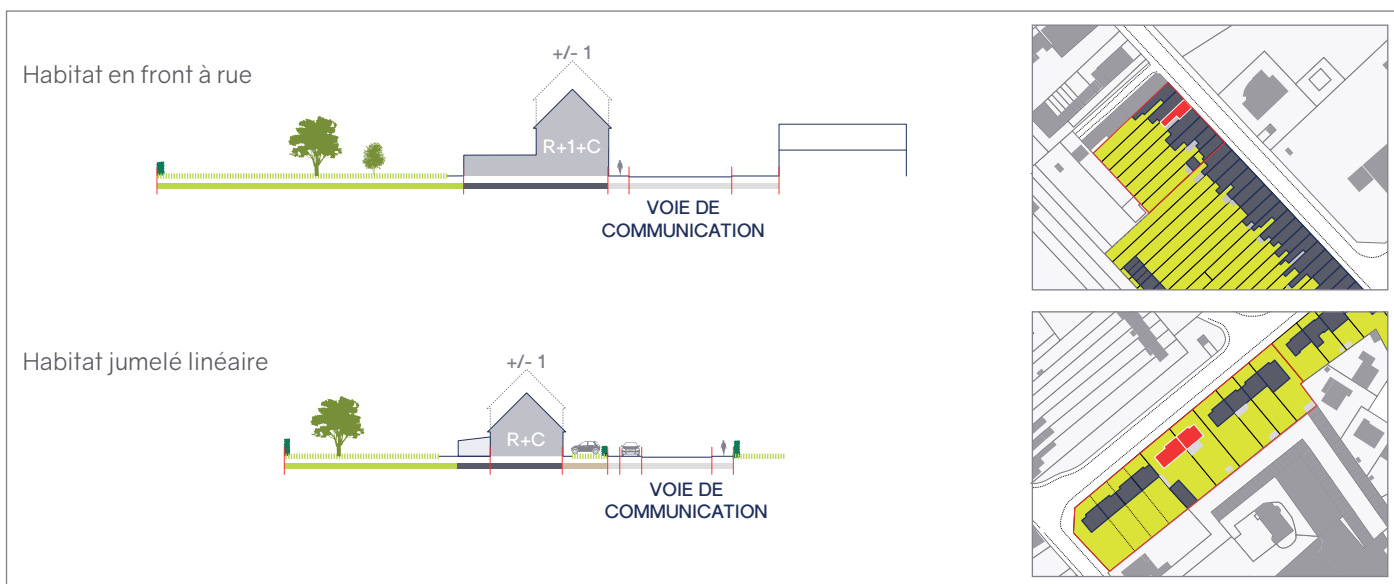
DESSERTE – MOBILITÉ : La desserte principale du site se fera depuis la rue de Caestre (RD 947).

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics). Elle devra garantir la création de 7 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 (cf illustration).

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

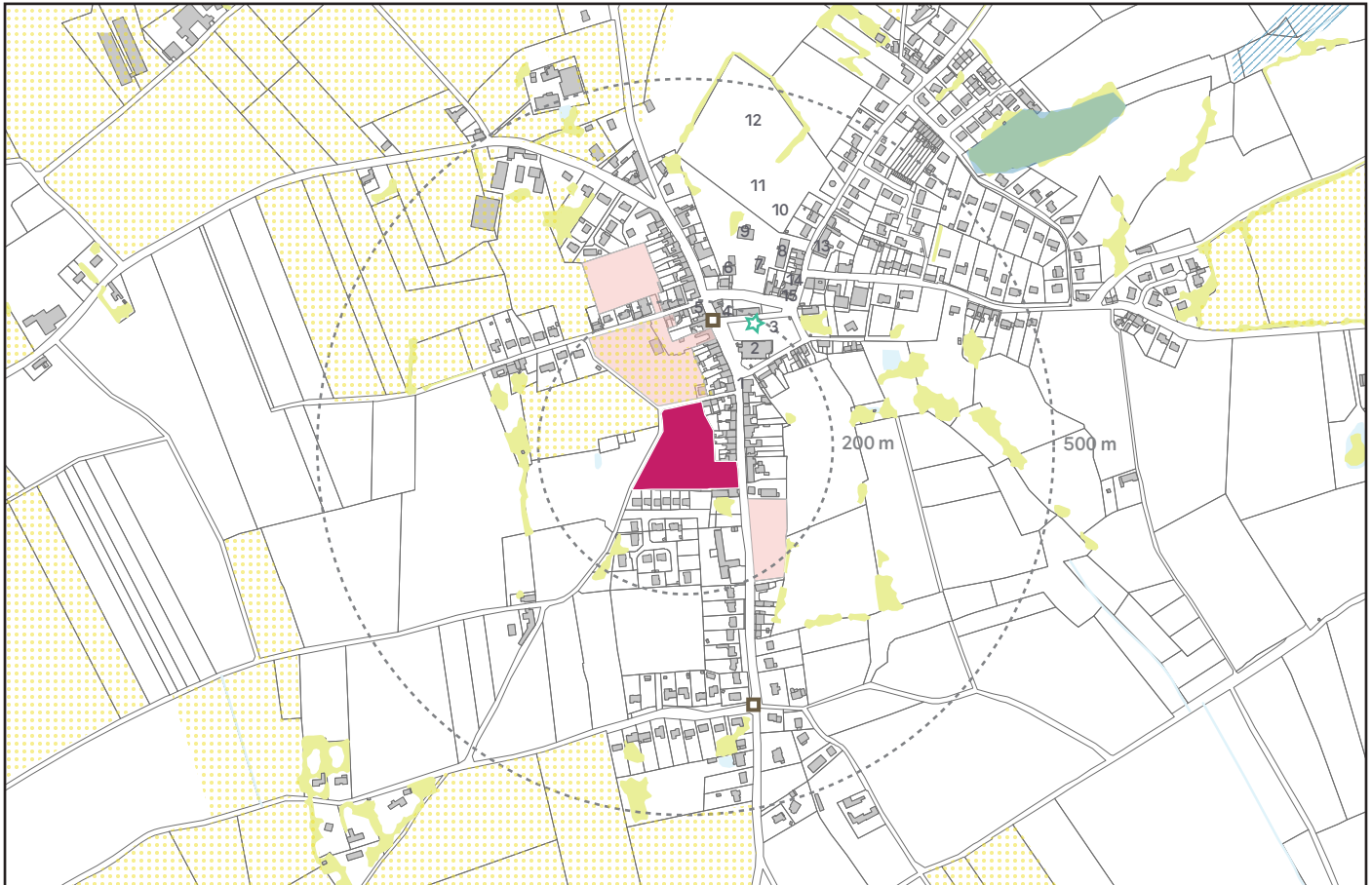


R : Rez-de-chaussée – C : Combles aménagés ou aménageables

COMMUNE D'EECKE

4 : SUD DE LA RUE DE LA BRASSERIE

LOCALISATION DU SITE



LÉGENDE

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

TRANSPORTS

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

< 500 M
Arrêt «Chemin Vert» 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

< 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 coeur 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.

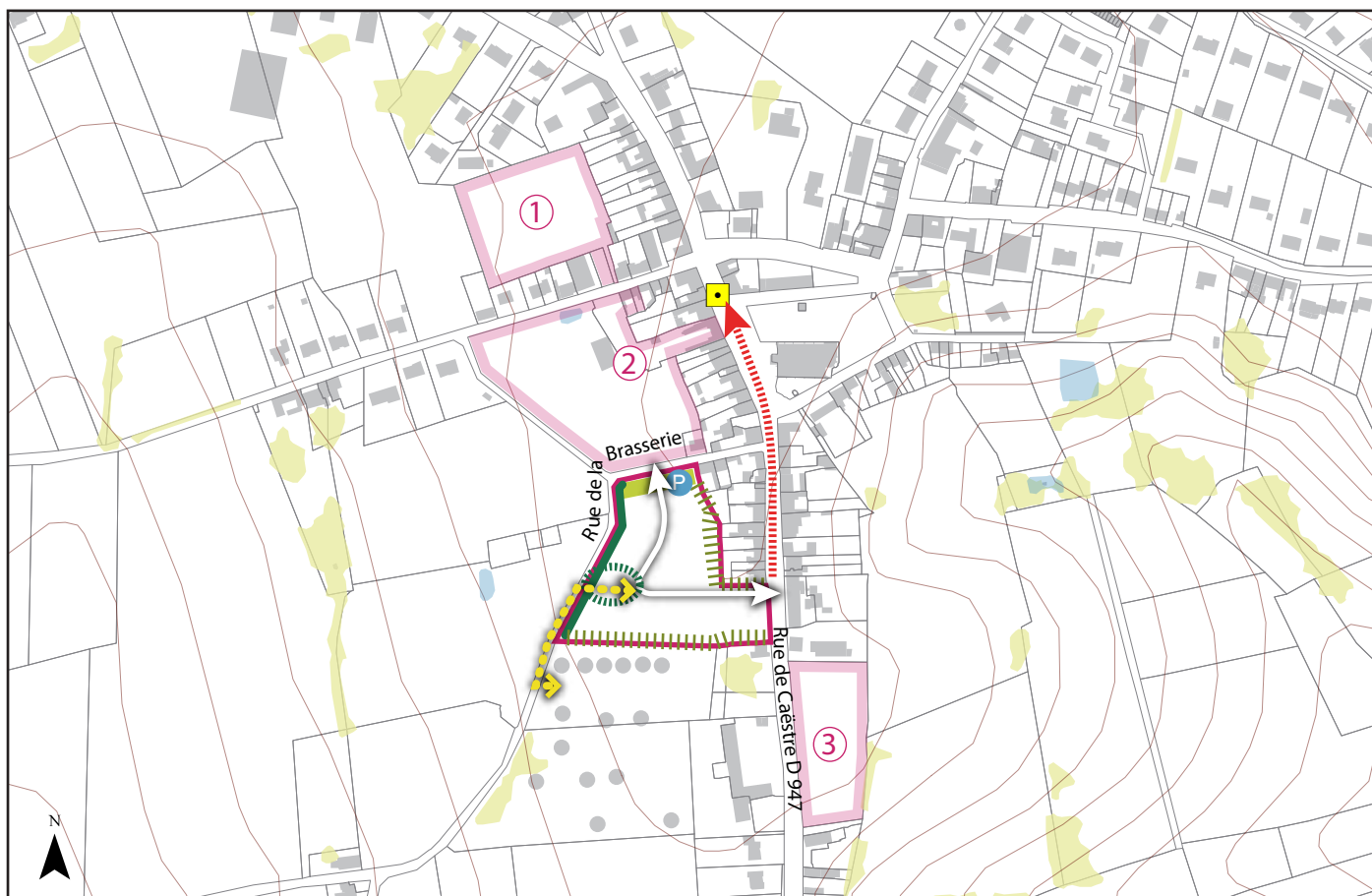
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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

4 : SUD DE LA RUE DE LA BRASSERIE

SCHEMA 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	10 441 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	10 441 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	13 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

DESSERTE – MOBILITÉ : 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 (D947). Son traitement devra permettre une circulation apaisée au sein de l'opération et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

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 15 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation d'au moins 13 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.

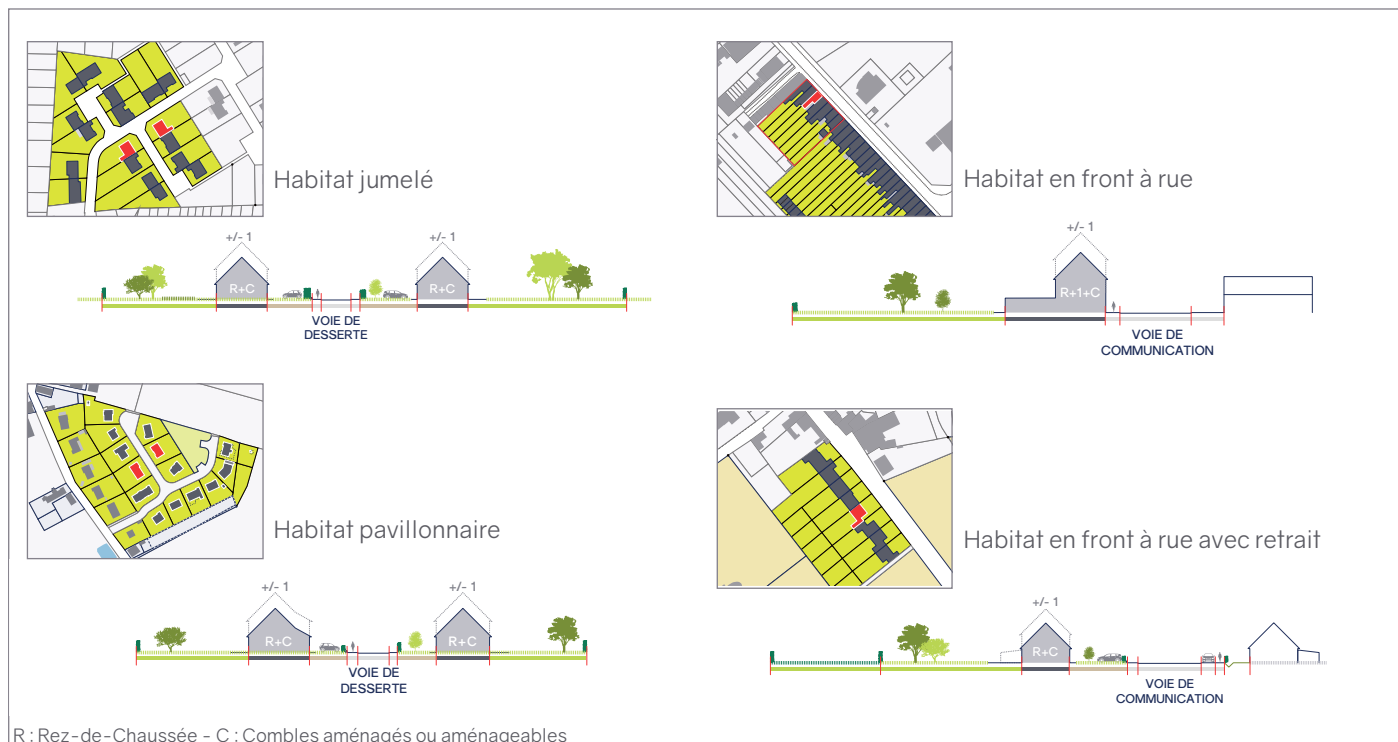
La transition avec les espaces bâtis situés à l'Est et au Sud fera l'objet d'un traitement végétal.

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 (cf *illustration*).

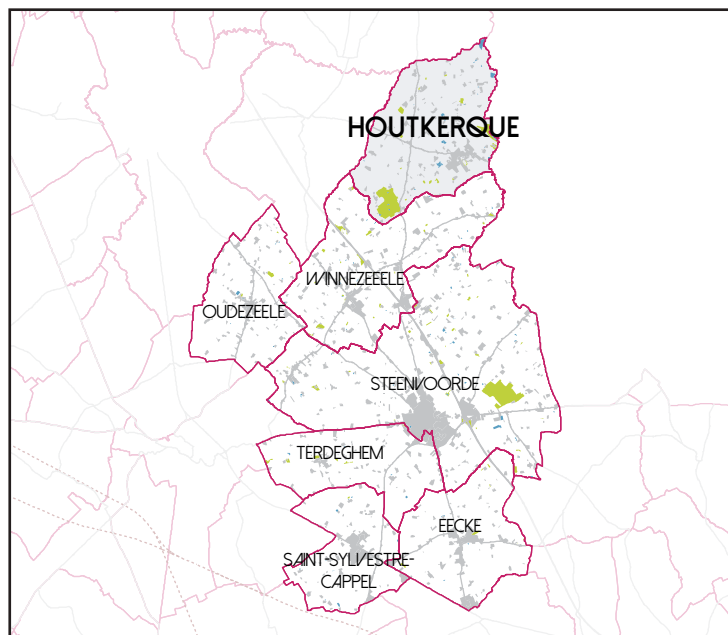
ÉNERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires, de dispositifs de géothermie sur sonde et de raccordement au réseau de gaz.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

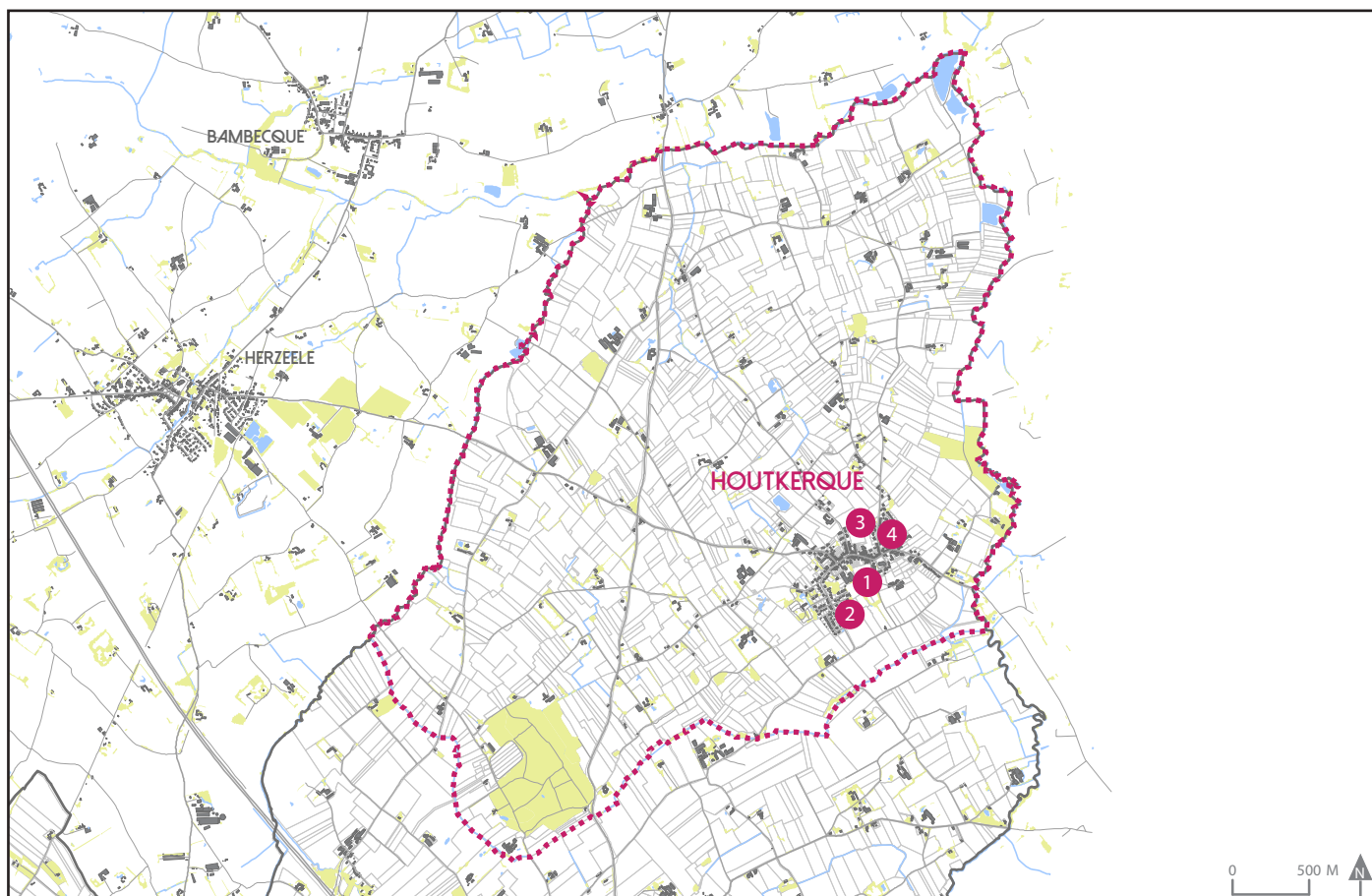
COMMUNE D'HOUTKERQUE



COMMUNE D'HOUTKERQUE

ENTITÉ A25 NORD

LOCALISATION DES SITES



LÉGENDE

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

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

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A RÉALISER
1 : Allée des Peupliers	11 515 m ²	Renouvellement urbain	Habitat	18
2 : Route de Winnezele	18 660 m ²	Extension	Habitat	23
3 : Rue de l'Hofland	26 444 m ²	Extension	Habitat	32
4 : Rue du Panthouck	5 563 m ²	Renouvellement urbain	Habitat	7

PHASAGE DES OPÉRATIONS

Afin d'assurer le développement progressif de la commune, les opérations envisagées au titre du PLUI seront menées phasées.

- 1^{ère} opération : allée des Peupliers
- 2^{nde} opération : route de Winnezele
- 3^{ème} opération : rue de l'Hofland

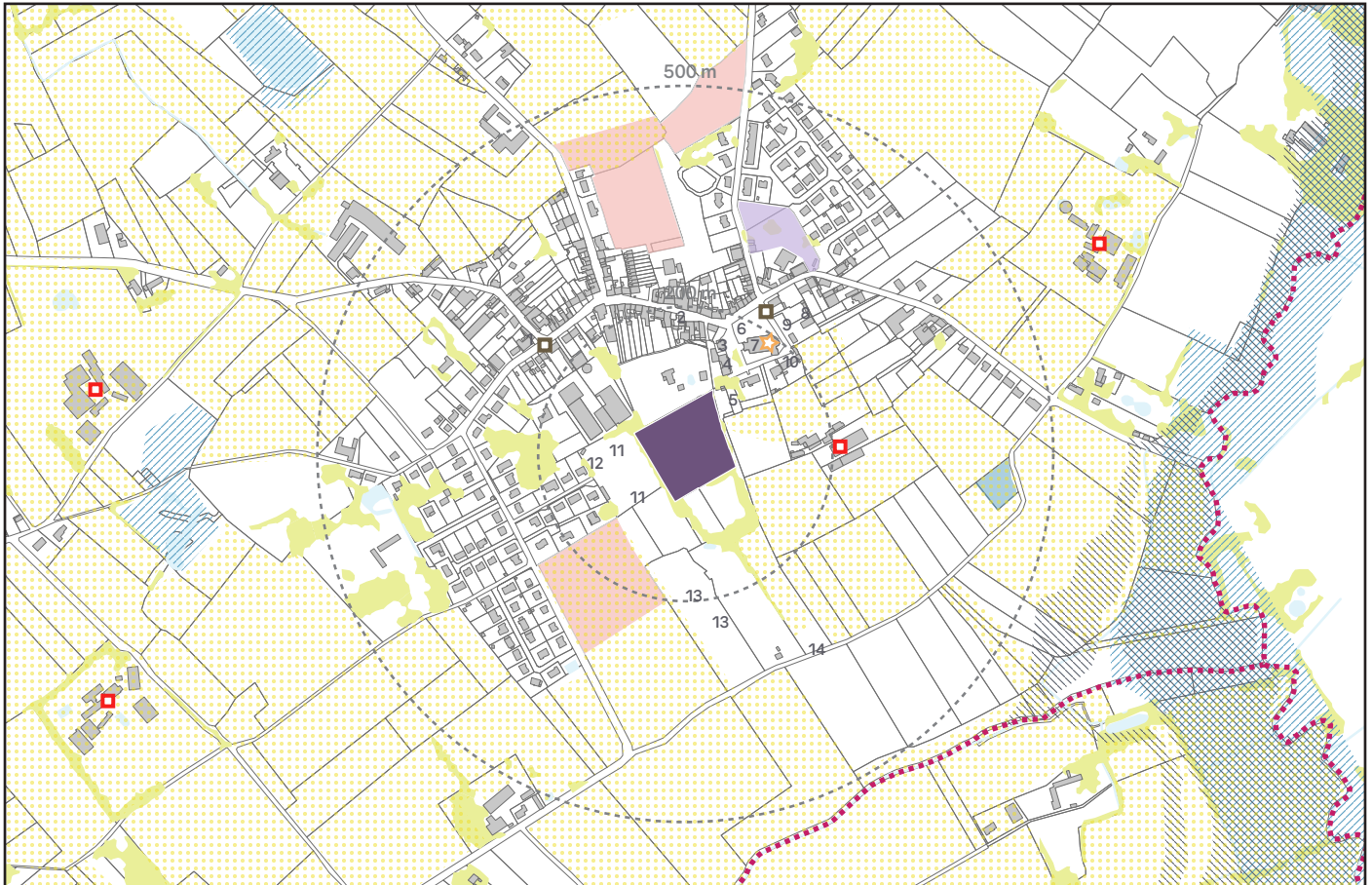
L'opération identifiée route de Winnezele pourra être engagée après commercialisation à 70% des logements programmés sur l'opération allée des Peupliers.

L'opération identifiée rue de l'Hofland pourra être engagée après commercialisation à 70% des logements programmés sur l'opération route de Winnezele.

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
Non

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.

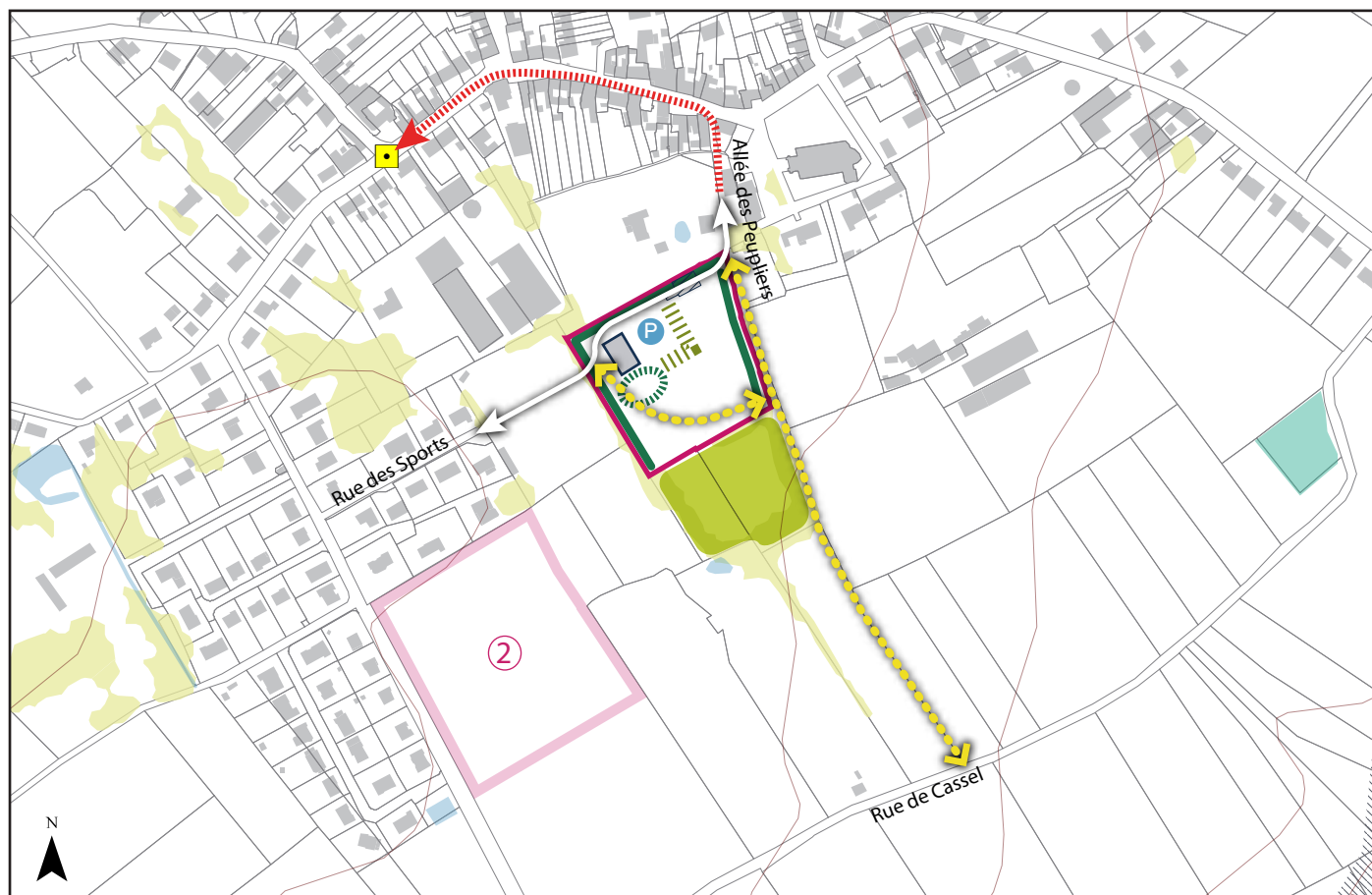
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle à enjeux agricoles dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans le périmètre de protection de l'église Saint-Antoine, classée au titre des Monuments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

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
-  Végétation
-  Site inscrit
-  Projet en cours














ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Site d'OAP
-  Phasage
-  Bâti conservé
-  Bâti démolir
-  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
-  Halte ferroviaire
-  Voie ferrée
-  Arrêt de bus
-  Gare routière
-  Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	11 515 m ² en renouvellement urbain
PROGRAMMATION	Logements intergénérationnels dont un béguinage + équipement
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	environ 9 000 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	25 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	18 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	20% soit 4 logements

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

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 25 logements à l'hectare (hors voiries, équipements, espaces publics) et permettra la réalisation d'au moins 18 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 collectif et un espace public paysager seront aménagés. 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 seront préservés.

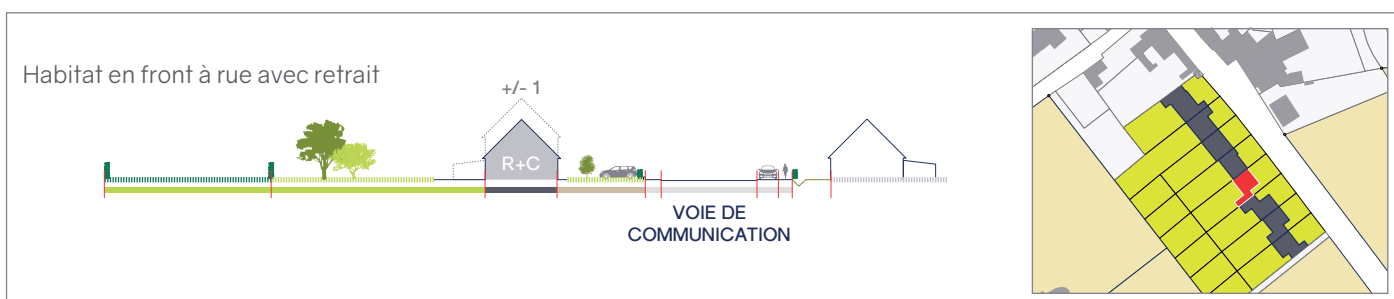
Un espace paysager sera aménagé au Sud (hors périmètre).

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

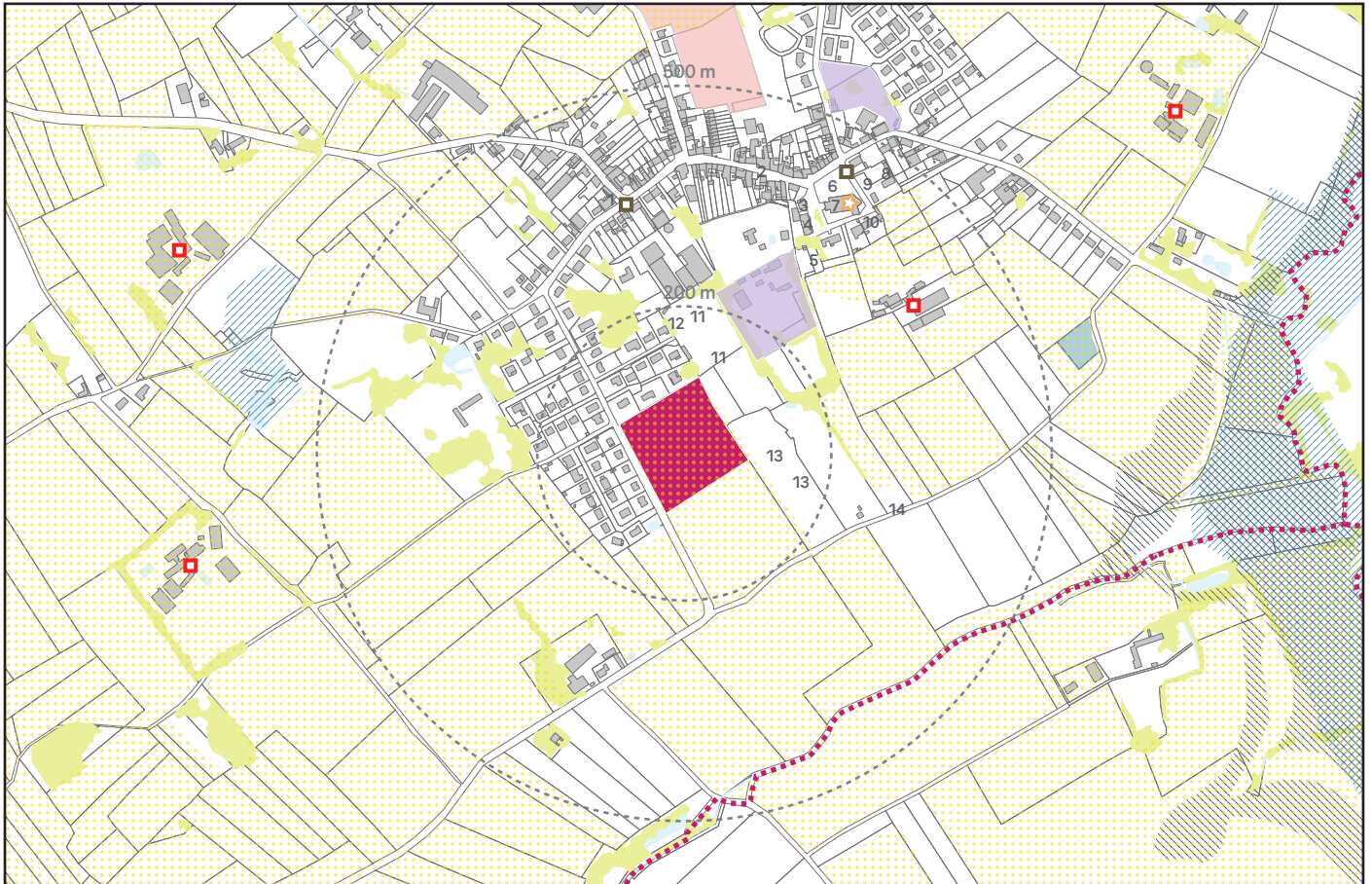


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables






















COMMUNE D'HOUTKERQUE

2 : 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 parcelaires | 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

< 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 COMMERCE

< 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

2 : ROUTE DE WINNEZEELE

SCHEMA 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	18 660 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	18 660 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	23 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

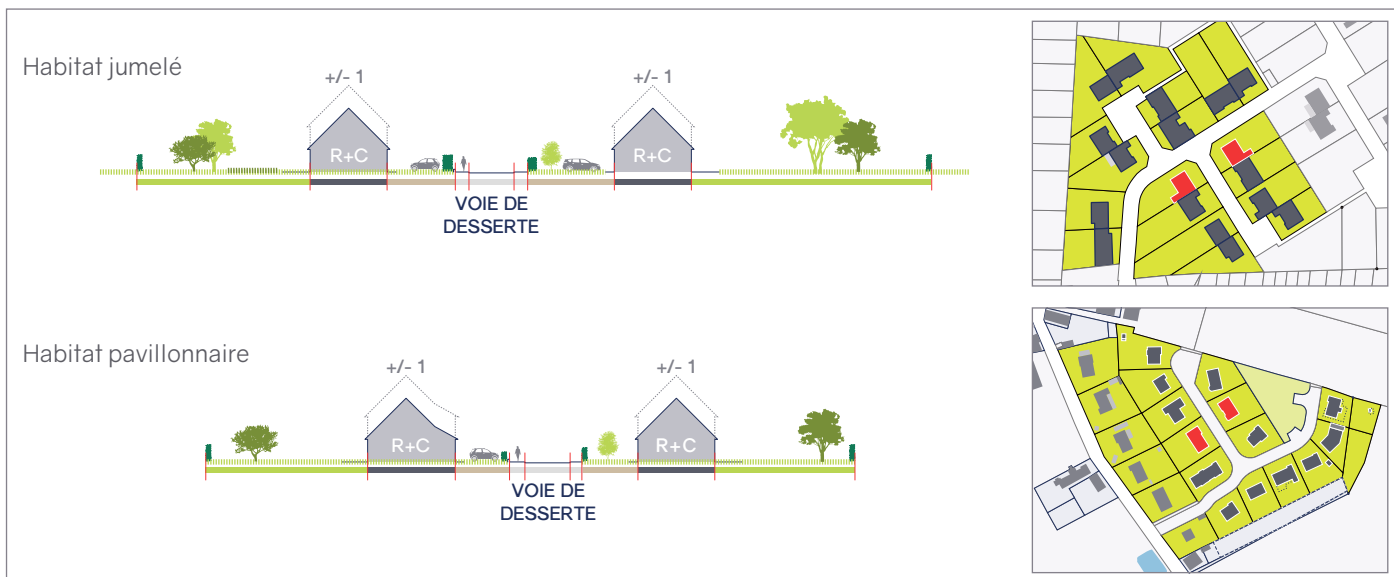
DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée assurant a minima une entrée et une sortie différentes sur la route de Winnezele. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. Des liaisons douces seront 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 (hors voirie, équipements, espaces publics) et permettra la réalisation d'au moins 23 logements. Le projet intégrera la création d'un espace paysager central accompagnant la voirie et d'un espace public. A l'Est, un espace paysager intégrant un bassin de rétention des eaux de surfaces sera réalisé (*hors périmètre*).

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. 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

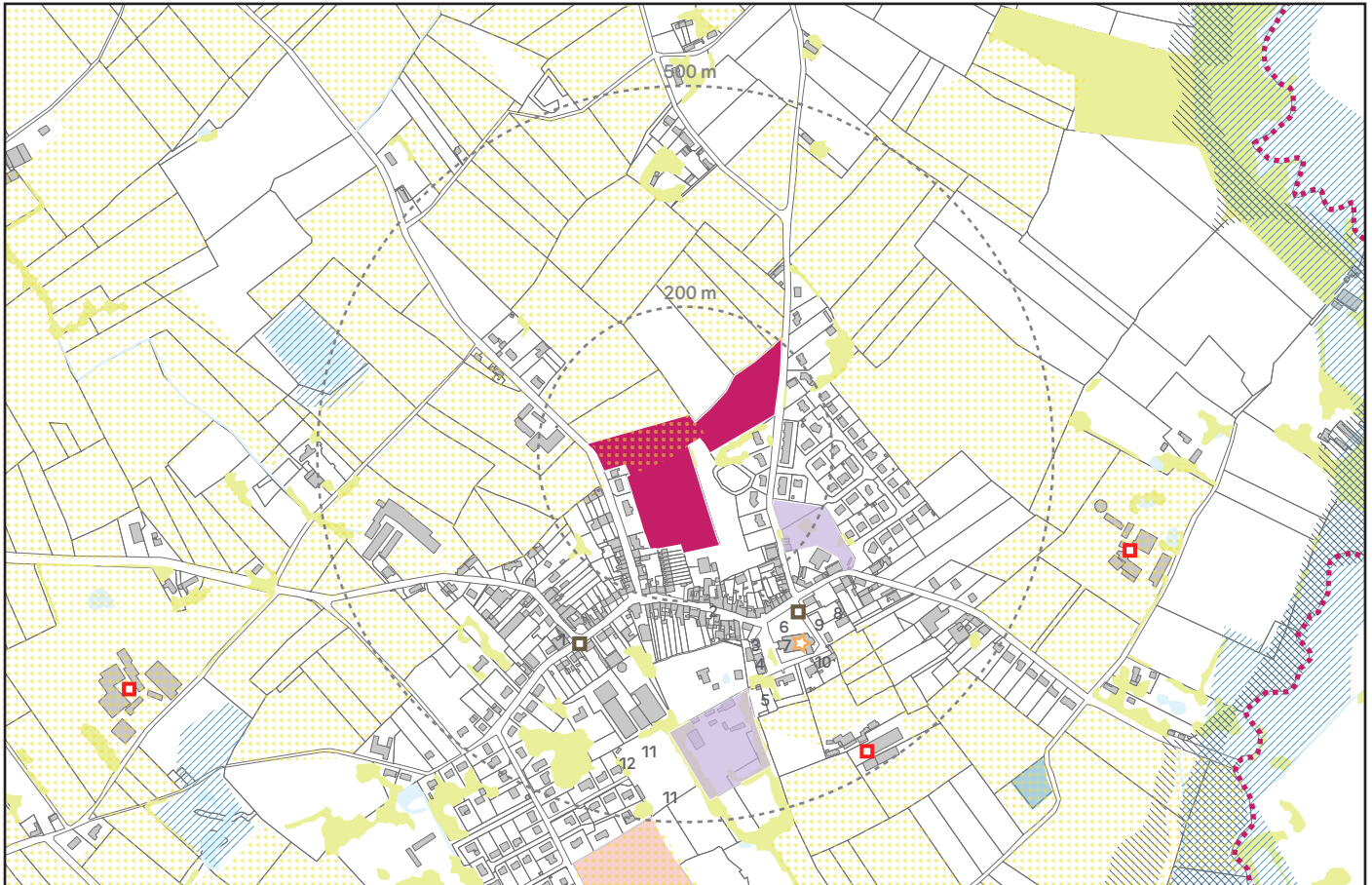


R : Rez-de-chaussée – C : Combles aménagés ou aménageables

COMMUNE D'HOUTKERQUE

3 : 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 |
| | | 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

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.

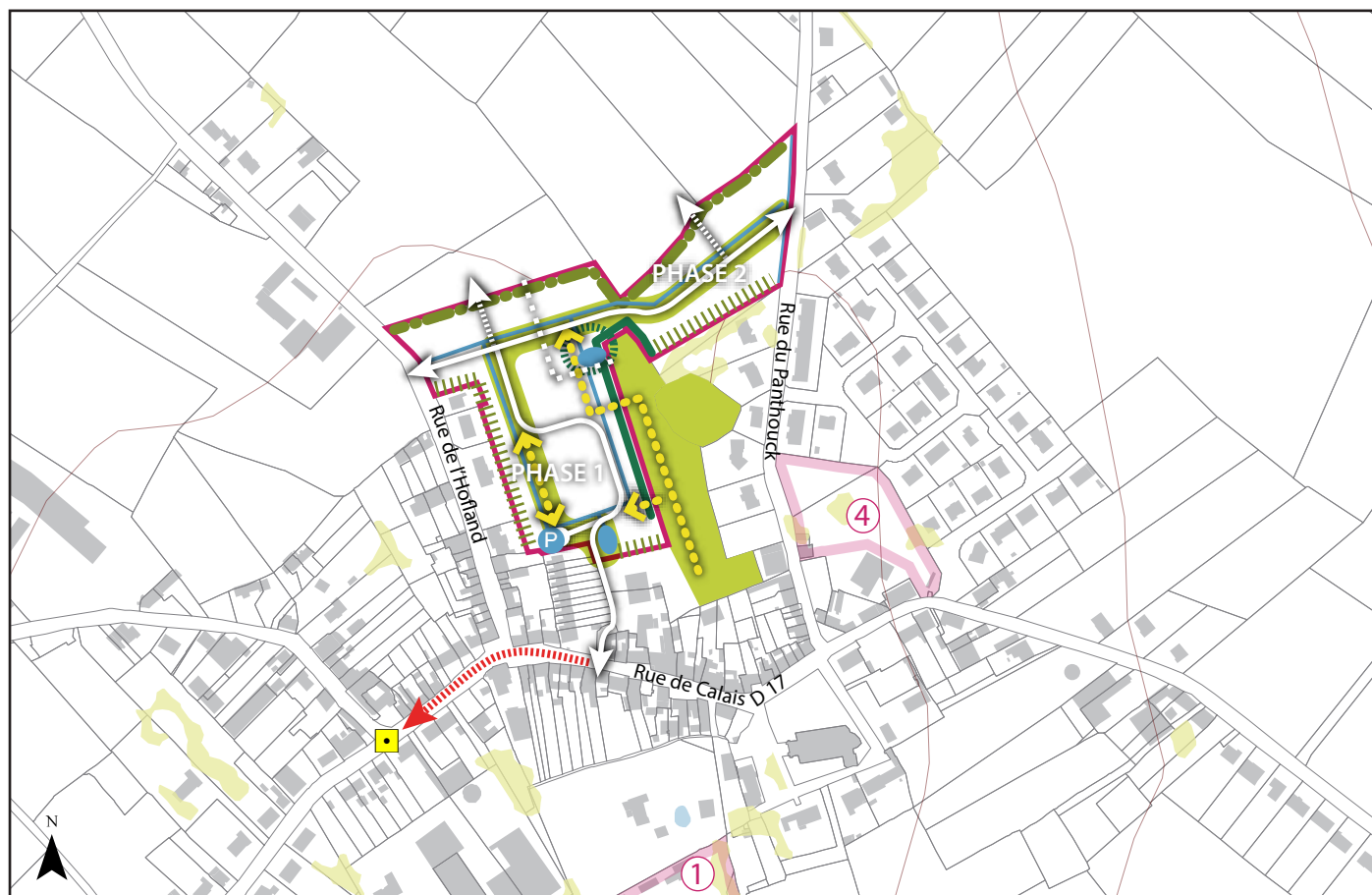
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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

3 : 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 démoli
- 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	26 444 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	26 444 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	32 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'aménagement pourra être mené de manière phasée. 2 phases sont envisagées :

- La première phase débutera au sud en accroche immédiate du village.
- La seconde poursuivra l'aménagement sur la partie nord-est du site le long de la rue du Panthouck.

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.

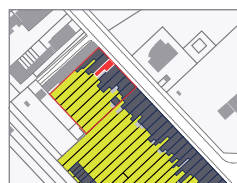
- Phase 1 : la voie principale connectera l'opération au cœur du village par la rue de Calais. Une autre voie permettra une desserte rue de l'Hofland. Les emprises permettant de prolonger les voiries au nord seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

- 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

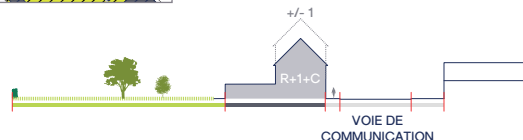
FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



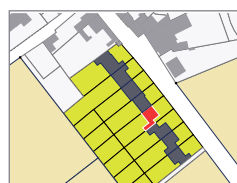
Habitat jumelé



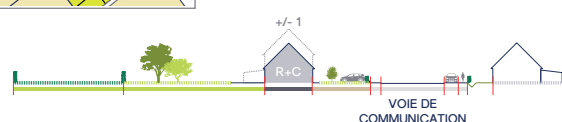
Habitat en front à rue



Habitat pavillonnaire



Habitat en front à rue avec retrait



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

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 (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 32 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.

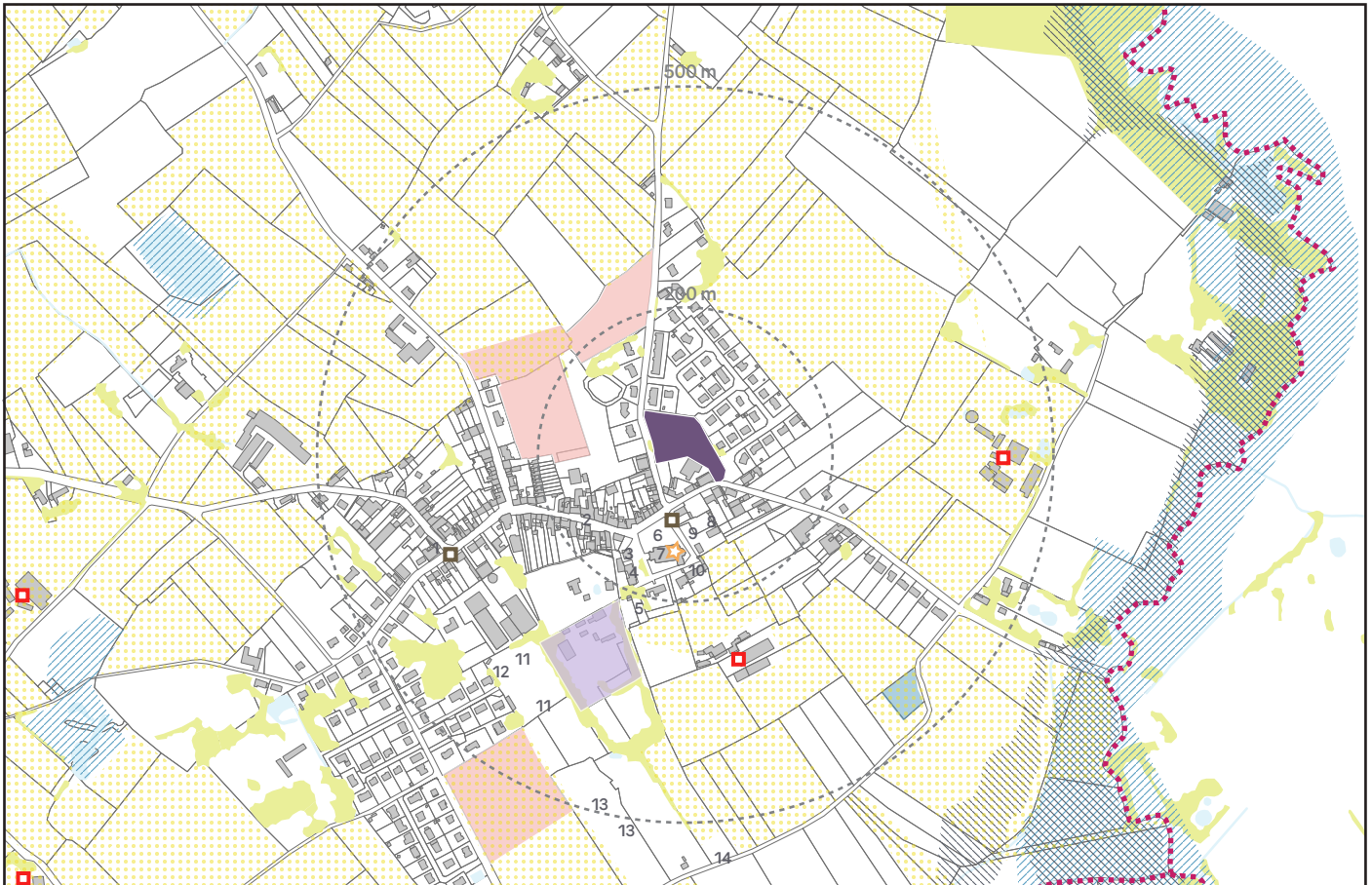
L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat en front à rue, l'habitat mitoyen avec retrait, l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé (cf illustration).

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

COMMUNE D'HOUTKERQUE

4 : 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 | | |
| ▨ ZNIEFF de type 1 | ■ OAP secteur en renouvellement urbain | | |
| ■ 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.

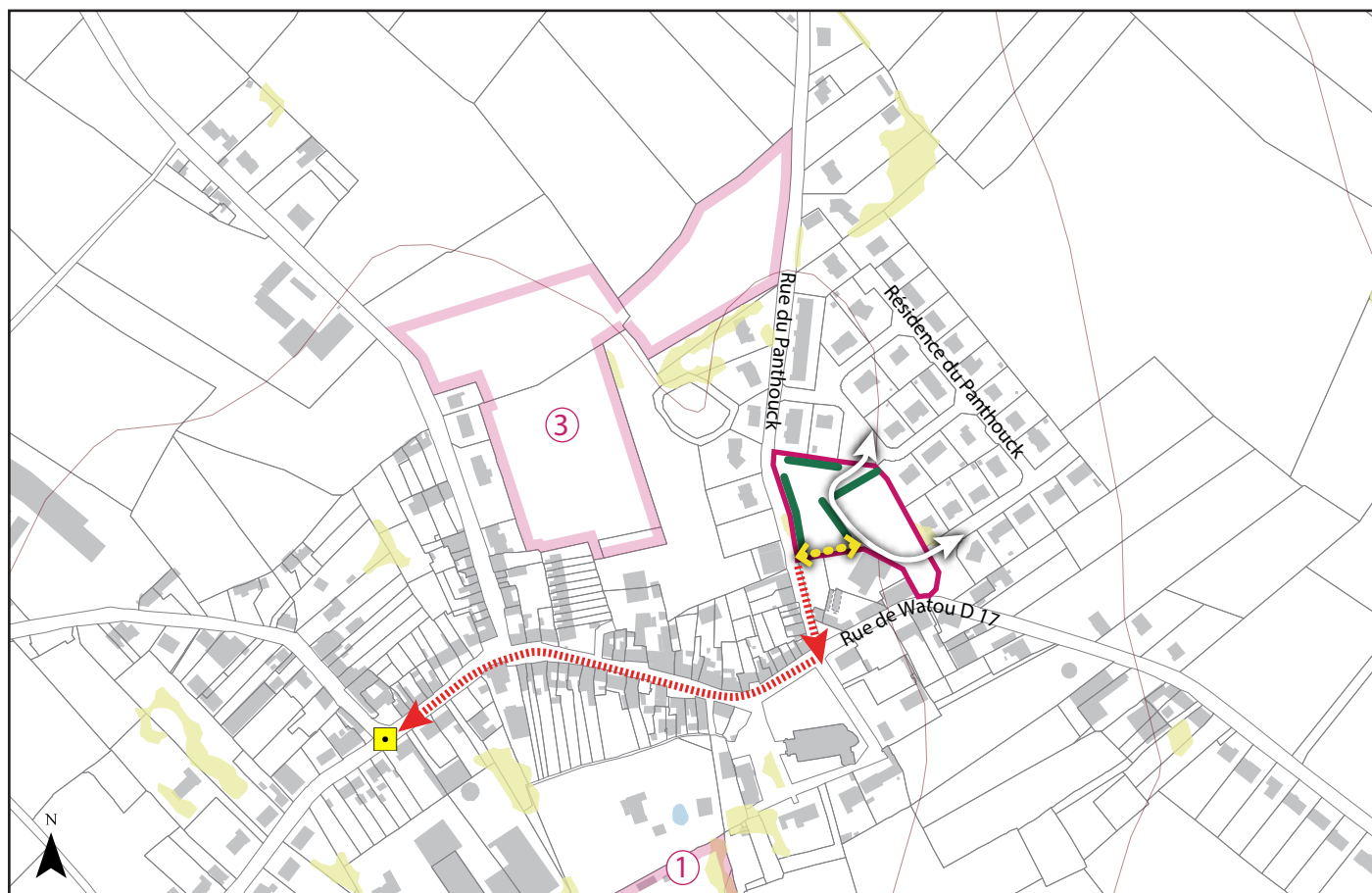
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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

4 : RUE DU PANTHOUC

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
- 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	5 563 m ² en renouvellement urbain
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	5 563 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	7 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

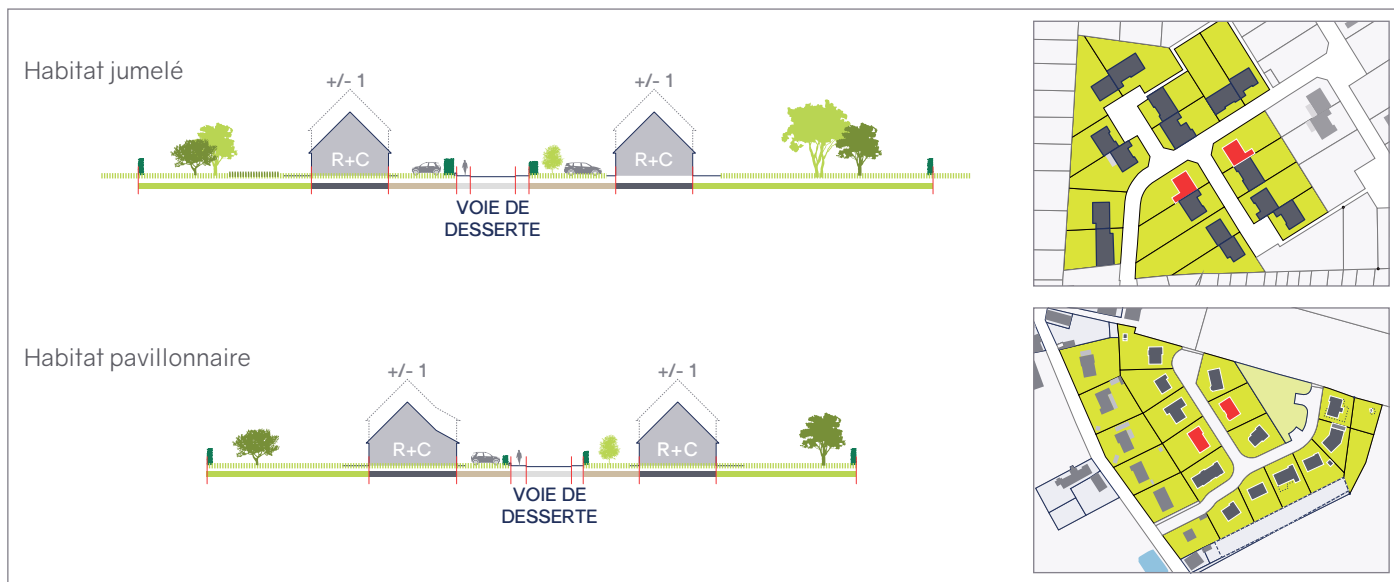
DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée permettant de connecter l'opération à la résidence du Panthouck. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. Une liaison douce sera réalisée afin de 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 (hors voirie, équipements, espaces publics). L'aménagement global du site permettra la réalisation d'au moins 7 logements.

INSERTION DU PROJET : Les linéaires de haies et plantations présentent sur le site seront préservés. Le projet 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.

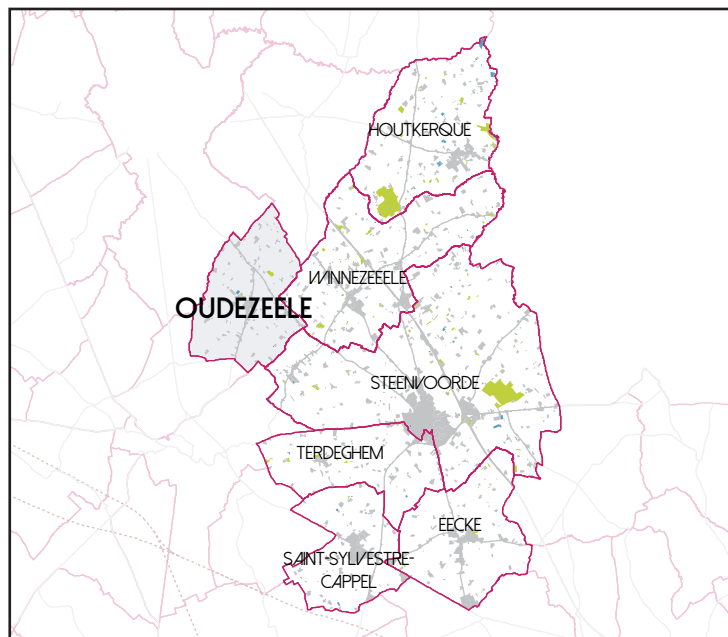
FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



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

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

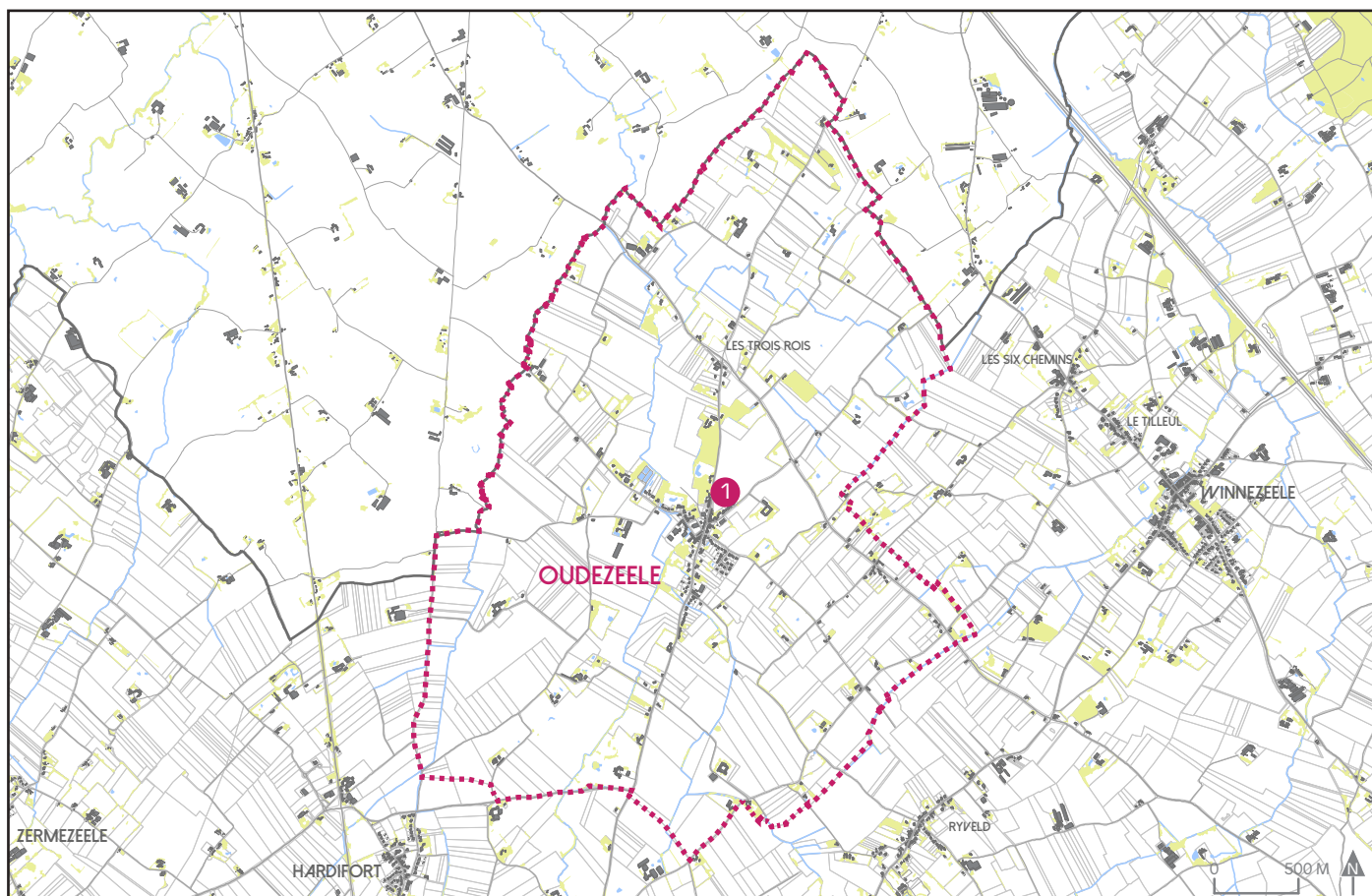
COMMUNE D'OUDEZEELE



COMMUNE D'OUDEZEELE

ENTITÉ A25 NORD

LOCALISATION DES SITES



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

LÉGENDE

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

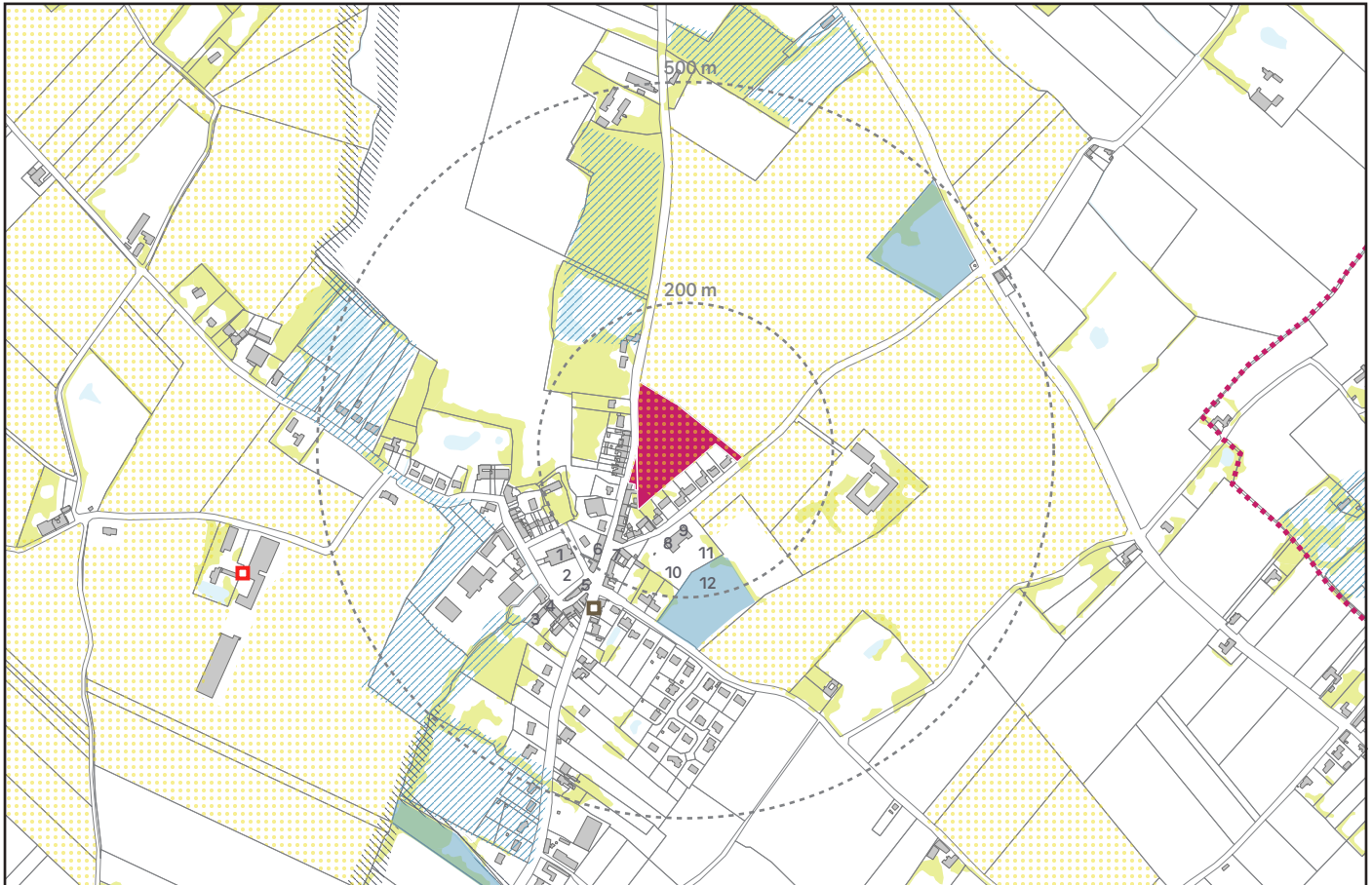
SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : Route des Trois Rois	10 910 m ²	Extension	Habitat	14

COMMUNE D'OUDEZEELE

I : 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 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» Ligne 127 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Non

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Oui	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

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

< 500 M	
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.

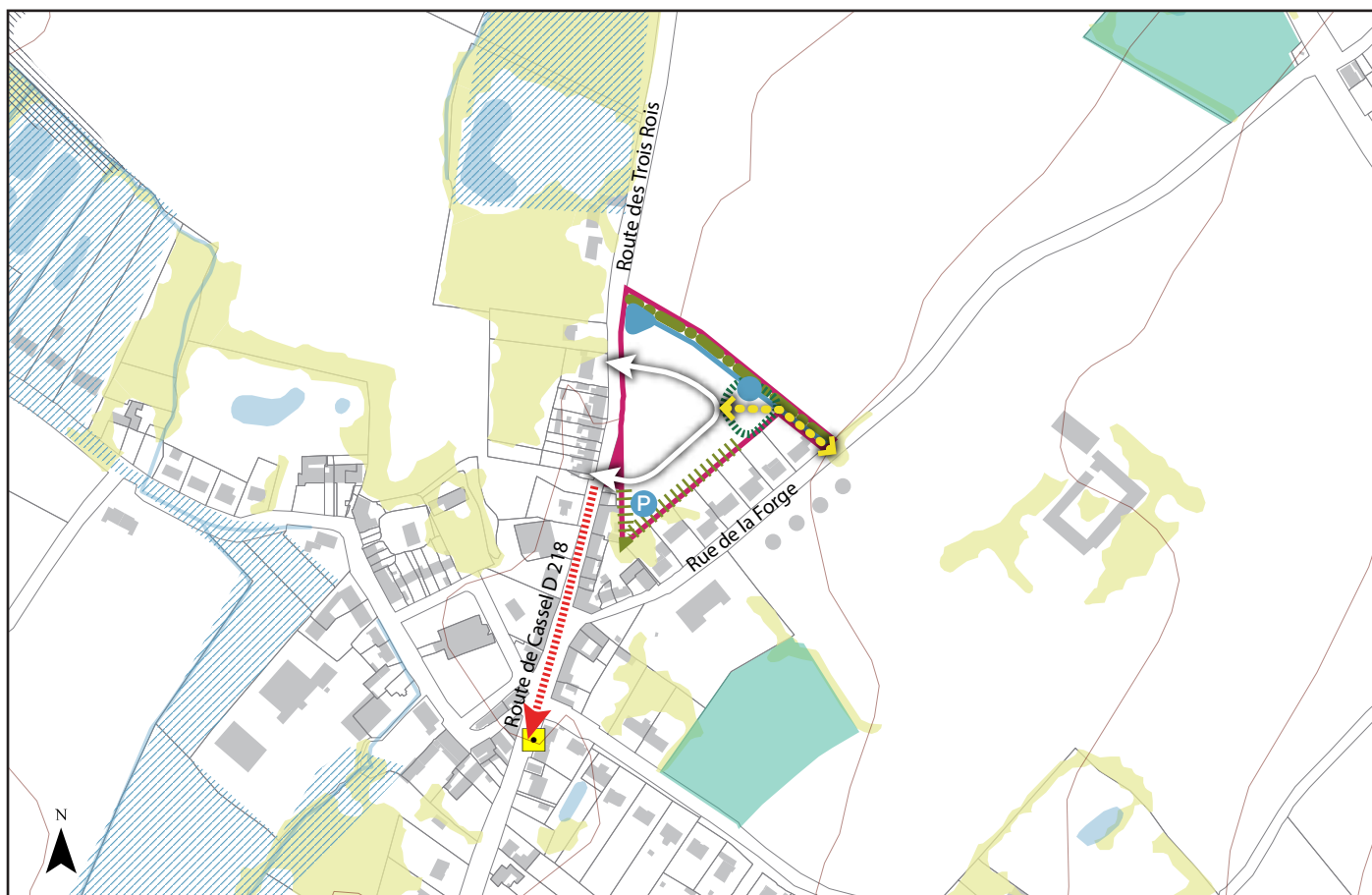
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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

I : 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

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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	10 910 m ²
PROGRAMMATION	Logements + Stationnement
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	10 910 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	14 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée assurant a minima une entrée et une sortie différentes sur la route des Trois Rois. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. 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 (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation d'au moins 14 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).

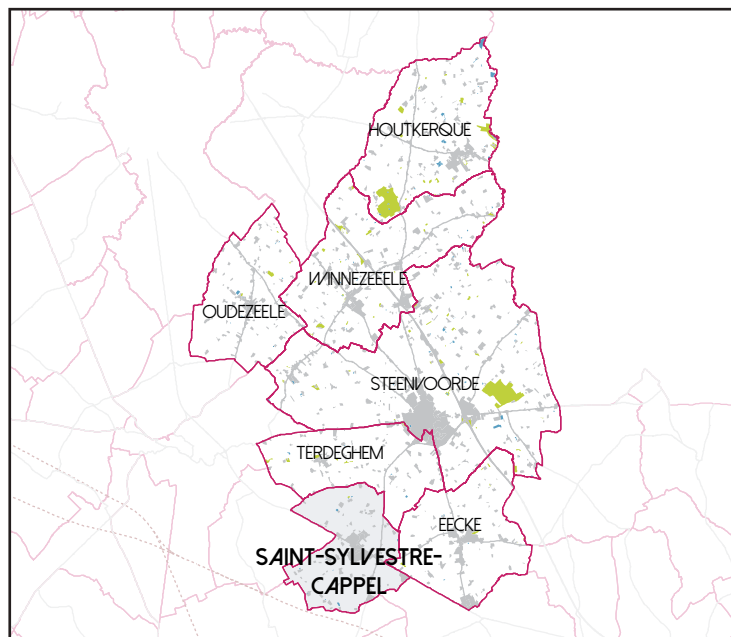
ÉNERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires et de dispositifs de géothermie sur sonde.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

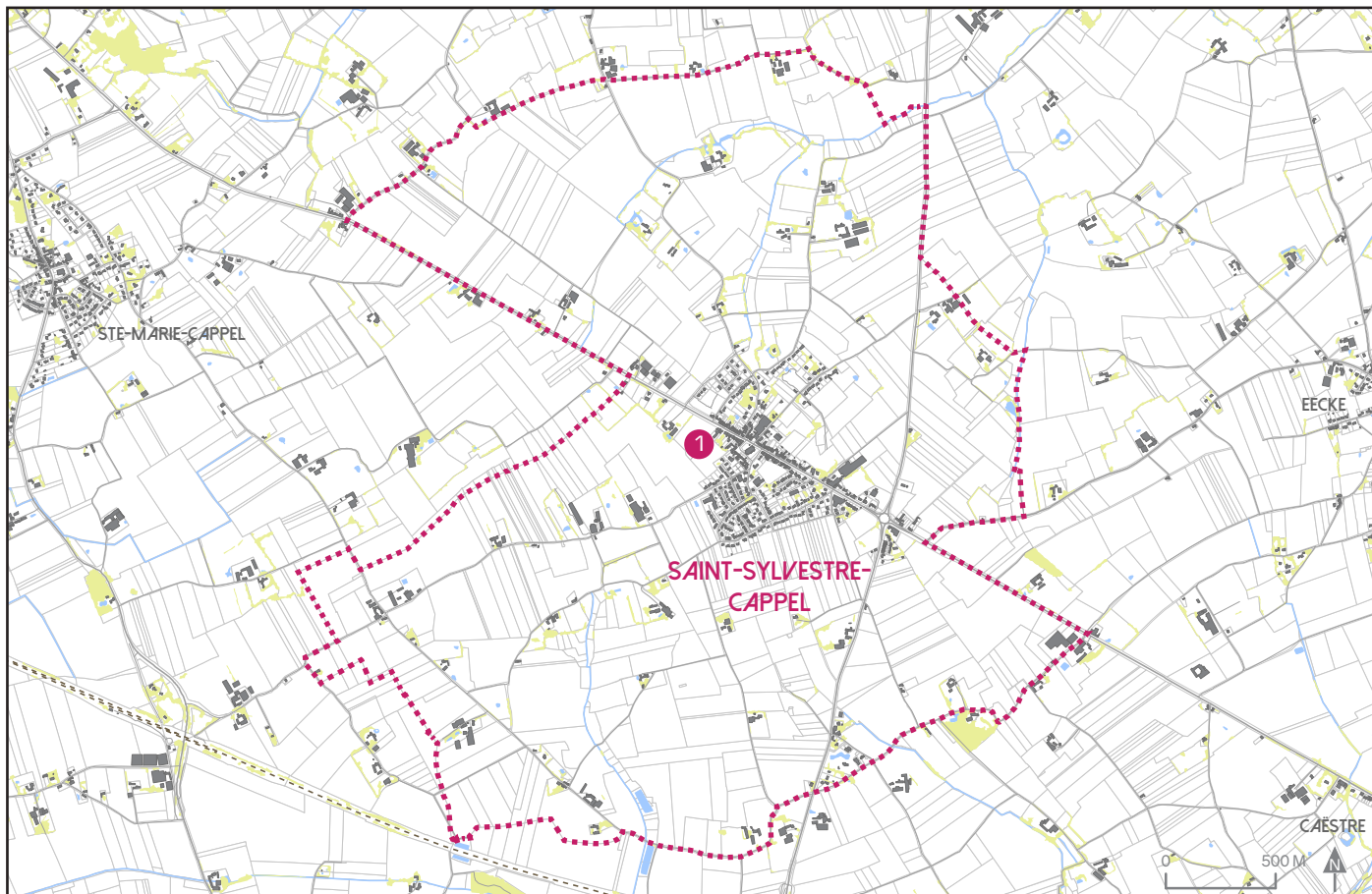
COMMUNE DE SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL



COMMUNE DE ST-SYLVESTRE-CAPPEL

ENTITÉ A25 NORD

LOCALISATION DES SITES



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

LÉGENDE

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

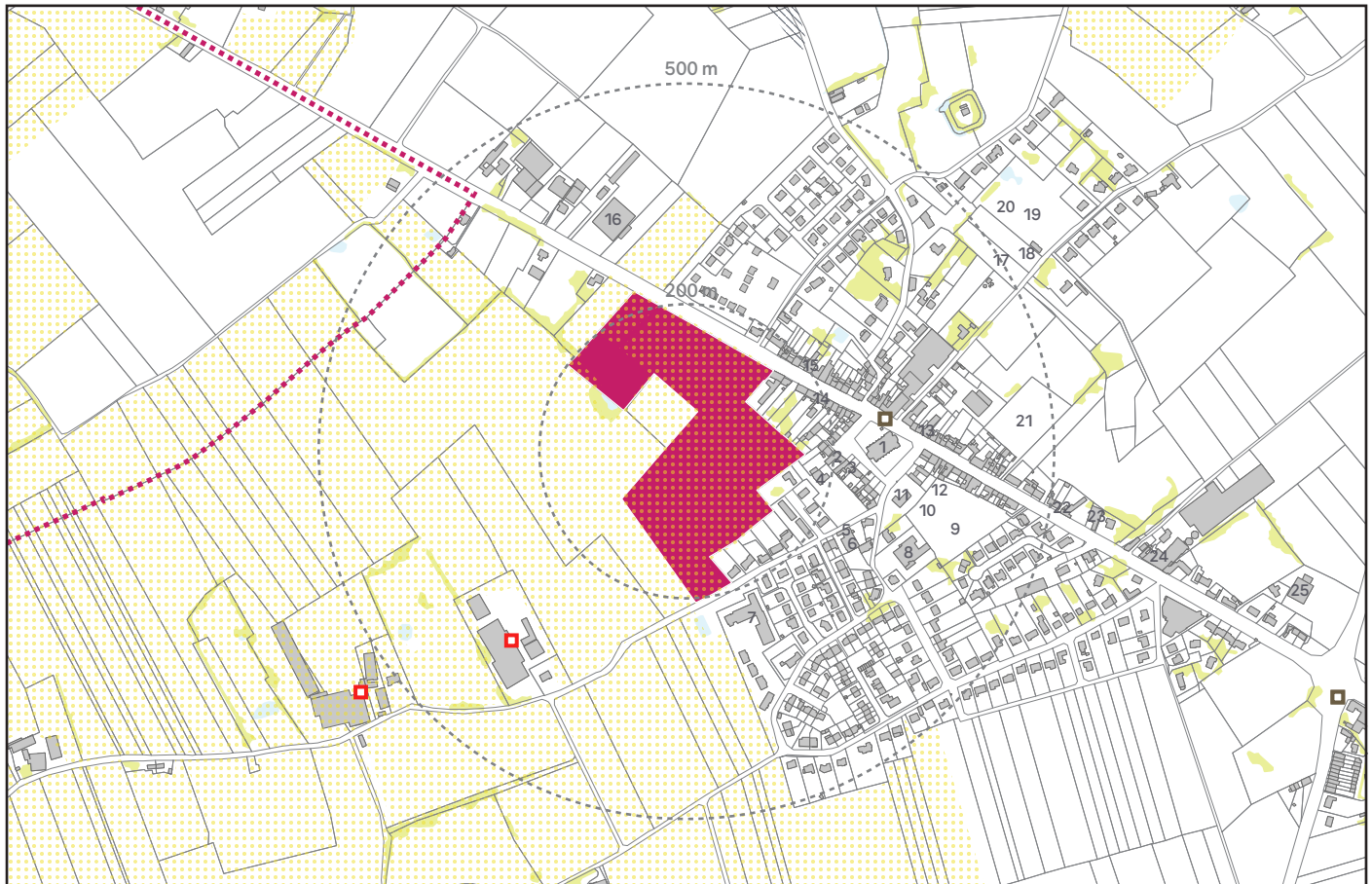
SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A RÉALISER
1 : Route Nationale	57 006 m ²	Extension	Habitat	69

COMMUNE DE ST-SYLVESTRE-CAPPEL

I : ROUTE NATIONALE

LOCALISATION DU SITE



LÉGENDE

- 1 Équipement / Commerce
- Gare / Halte ferroviaire
- Arrêt de bus
- Bâti agricole ICPE
- ★ Site inscrit
- ★ Site classé
- ⋯ Réseau ferré
- ⋯ Cours d'eau
- ▨ ZNIEFF de type 1
- Zone humide au SAGE
- ▨ Zone humide au SDAGE
- ▨ PPRI
- ⋯ Parcelle à enjeu agricole

- ▭ Limites intercommunales
- ▭ Limites communales
- ▭ Limites parcellaires
- Bâti
- Végétation
- Surface en eau
- OAP secteur en extension
- OAP secteur de densification
- OAP secteur en renouvellement urbain

- 1 Eglise
- 2 Restaurant
- 3 Boulangerie
- 4 Salle des fêtes
- 5 Bibliothèque
- 6 Salle des fêtes
- 7 EHPA
- 8 Ecole primaire publique
- 9 Terrain de football
- 10 City stade
- 11 Mairie & Agence postale
- 12 Aire de jeux
- 13 Restaurant
- 14 Café & Station essence
- 15 Chauffagiste
- 16 Jardinerie
- 17 Skate parc
- 18 Boulodrome
- 19 Stand de tir à l'arc
- 20 Stand de tir à l'arc
- 21 Cimetière
- 22 Coiffeur
- 23 Traiteur
- 24 Matériel agricole
- 25 Matériel agricole

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.

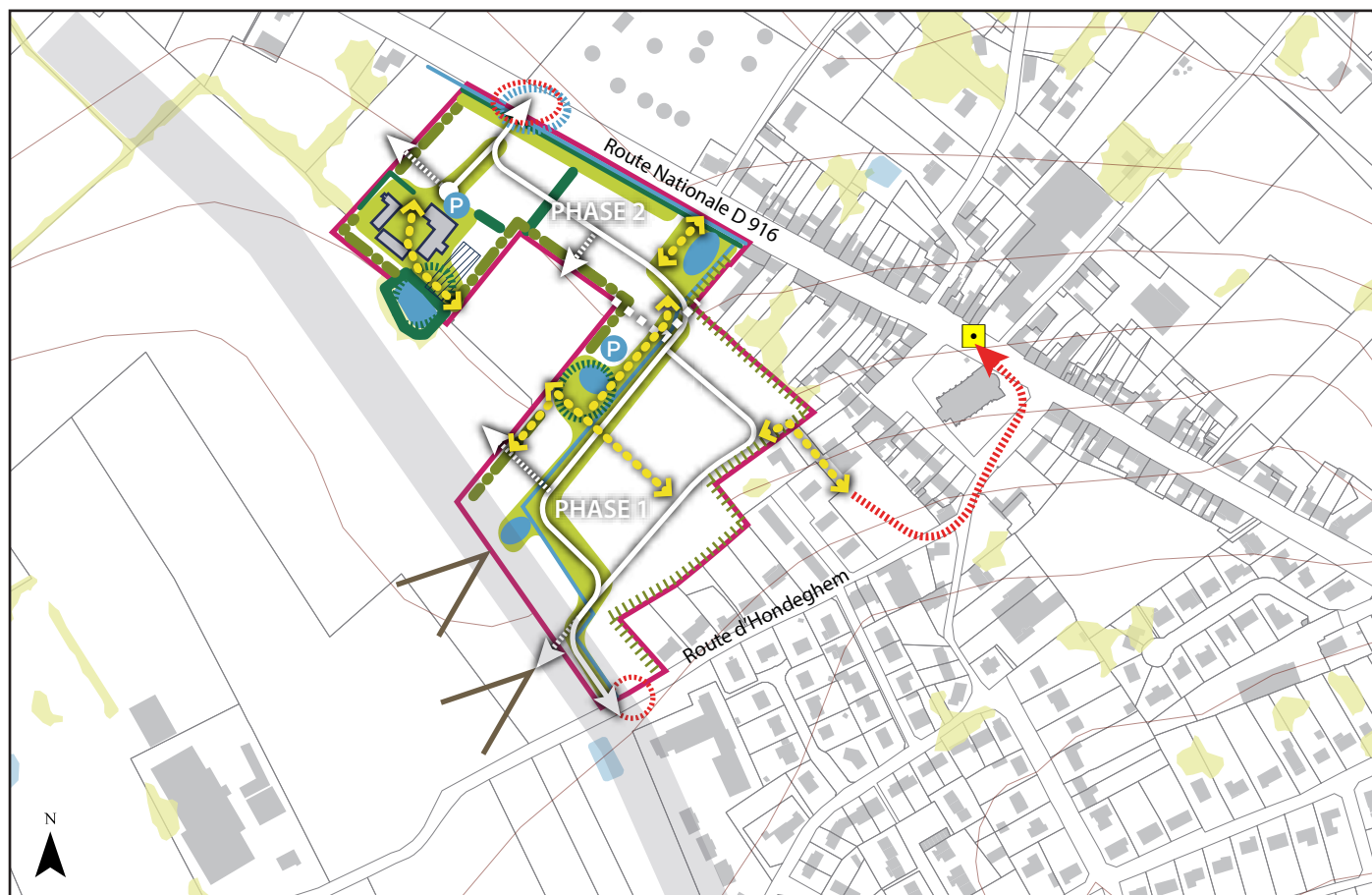
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Il est cependant identifié comme parcelle à enjeux agricoles dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Le site est soumis à la loi Barnier qui nécessite la réalisation d'une étude préalable pour autoriser toute construction ou installation dans un périmètre de 75 m par rapport à la route départementale 916.

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

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 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	57 006 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	57 006 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	69 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	15% soit 10 logements

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

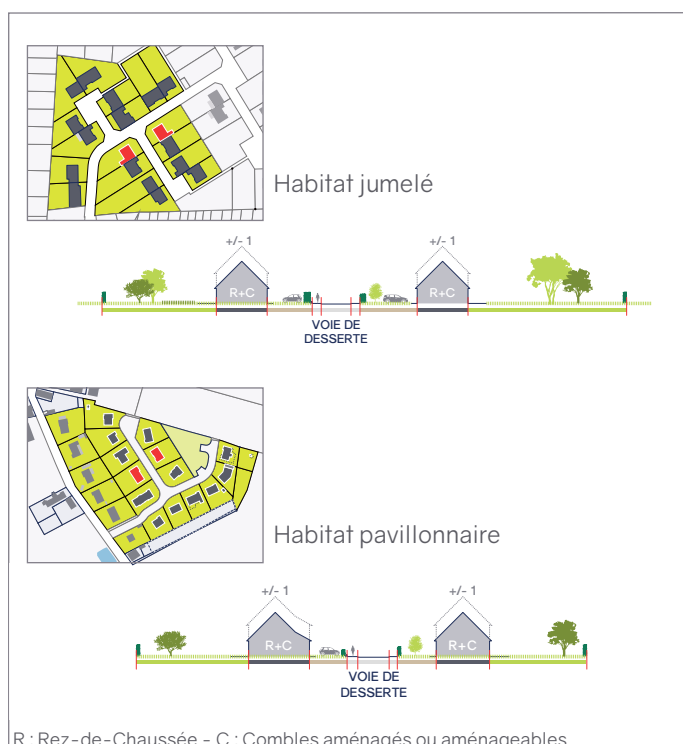
PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée. 2 phases sont envisagées :

- La première phase débutera au sud en accroche immédiate du village.
- La seconde phase se déroulera dans le prolongement de la phase 1 au Nord du site, le long de la route Nationale. Son aménagement sera conditionné à la commercialisation préalable de 70% 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.

- Phase 1 : la voie principale desservira la route d'Hondeghem. Elle impliquera la sécurisation des cheminements piétons route d'Hondeghem. Les emprises permettant de prolonger les voies au nord du site seront préservées pour conserver les

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



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

possibilités d'aménagement à long terme.

- Phase 2 : La voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 1. Elle impliquera la sécurisation des cheminements piétons route Nationale. Elle desservira la route Nationale. Les emprises permettant de prolonger les voiries à l'est et 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
- Faciliter l'accès au centre du village.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 69 logements. Elle comprendra à minima 15% de logements sociaux. Les densités minimales et la part minimale de logements sociaux seront respectées 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.

- Phase 2 : 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 depuis la route nationale.

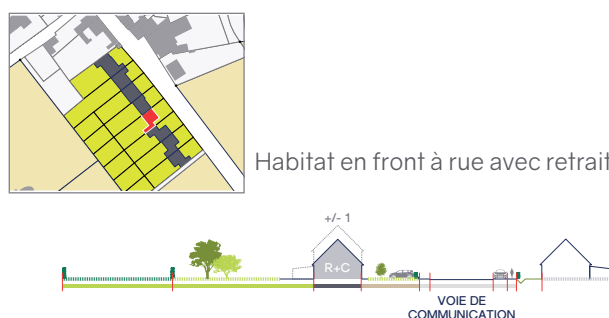
INSERTION DU PROJET :

- Phase 1 : la frange nord de la phase 1 fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville/campagne. Les aménagements de voiries seront accompagnés d'un traitement paysager. La transition avec les espaces bâtis situés au sud fera l'objet d'un traitement végétal. Des cônes de vues seront préservés sur la plaine agricole.

- Phase 2 : les franges nord et ouest de la phase 1 feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville/campagne. La limite du site le long de la route nationale fera l'objet d'un traitement paysager s'appuyant sur les éléments végétaux existants. Les linéaires de haies et plantations existantes sur le site seront préservés. La transition avec les espaces bâtis situés au sud fera l'objet d'un traitement végétal. Les bâtiments principaux du corps de ferme existant seront conservés. Les autres bâtiments pourront être démolis.

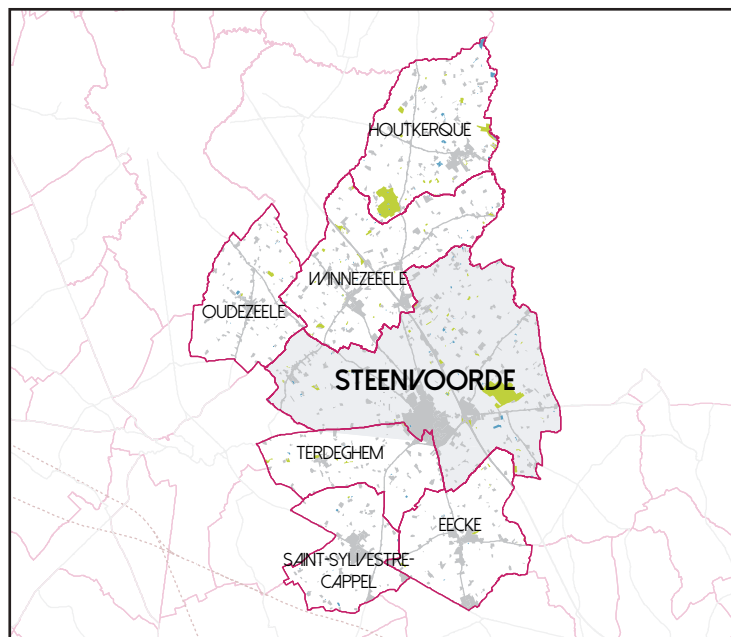
L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat en front à rue et l'habitat pavillonnaire est préconisé.

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.



PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

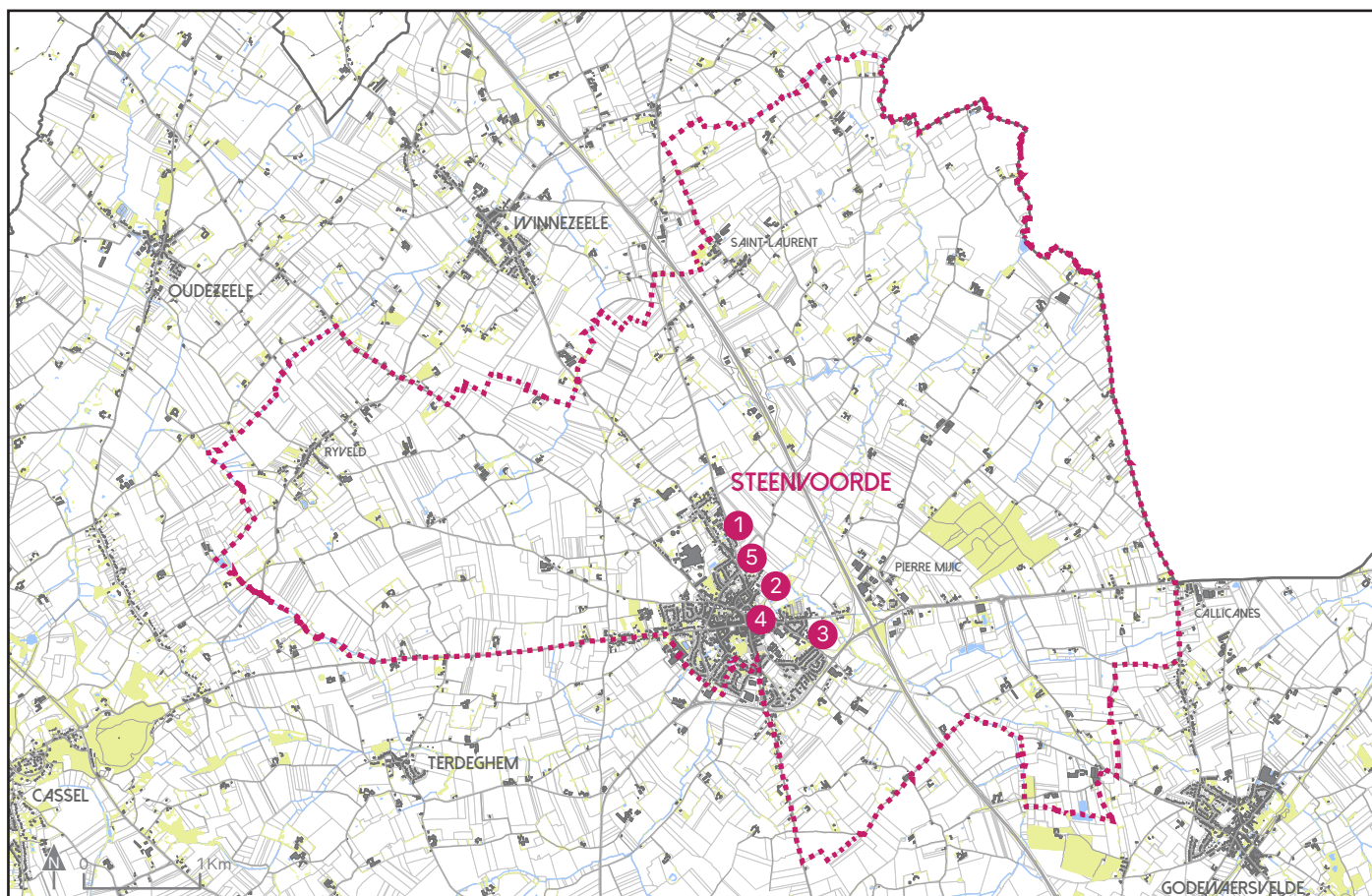
COMMUNE DE STEENVOORDE



COMMUNE DE STEENVOORDE

ENTITÉ A25 NORD

LOCALISATION DES SITES



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

LÉGENDE

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

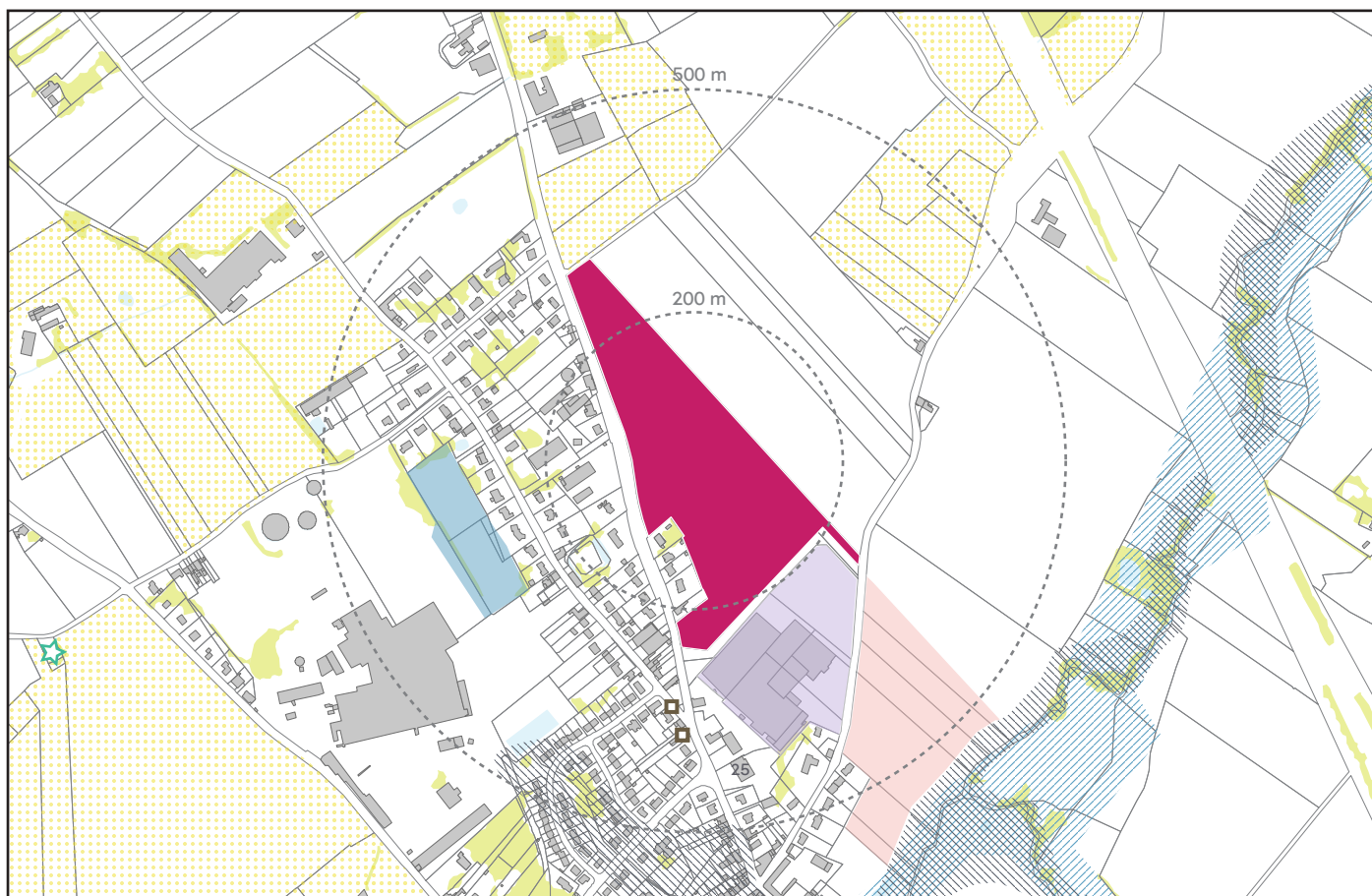
SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : Rue d'Hondschoote	67 446 m ²	Extension	Habitat	162
2 : Chemin des Cendres Est	39 534 m ²	Extension	Habitat	95
3 : Rue de Godewaersvelde	29 361 m ²	Extension	Habitat	71
4 : Rue de Poperinghe	9 429 m ²	Renouvellement urbain	Espace public	/
5 : Chemin des Cendres Ouest	35 303 m ²	Renouvellement urbain	Habitat	85

COMMUNE DE STEENVOORDE

I : 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 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 «Parmentier» Lignes 101 / 109 / 126 Arc-en-Ciel

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 500 M
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.

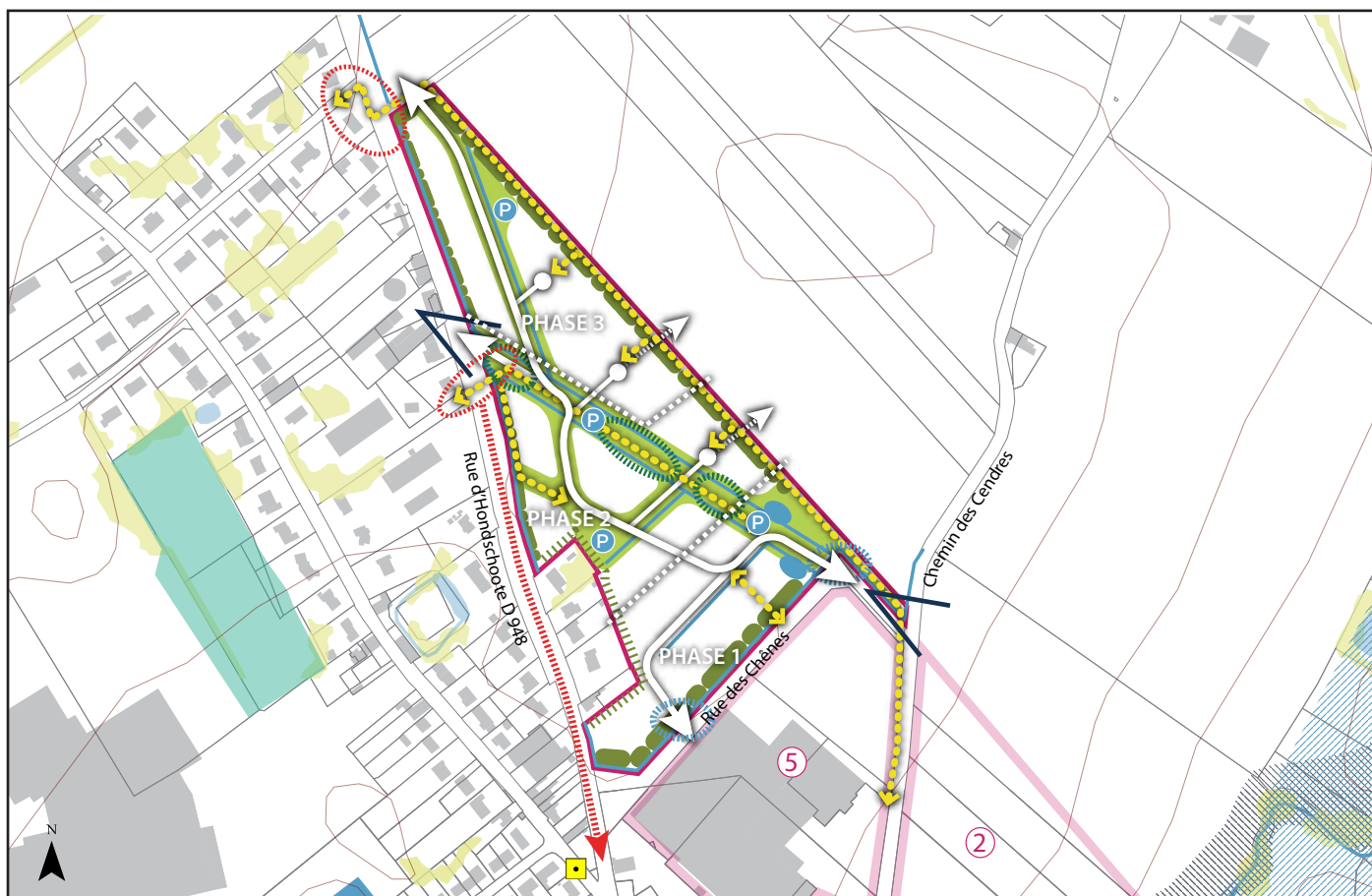
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

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

I : RUE D'HONDSCHOOTE

SCHEMA 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	67 446 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	67 446 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	30 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	162 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	40% soit 65 logements

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'aménagement pourra être mené de manière phasée. 3 phases sont envisagées :

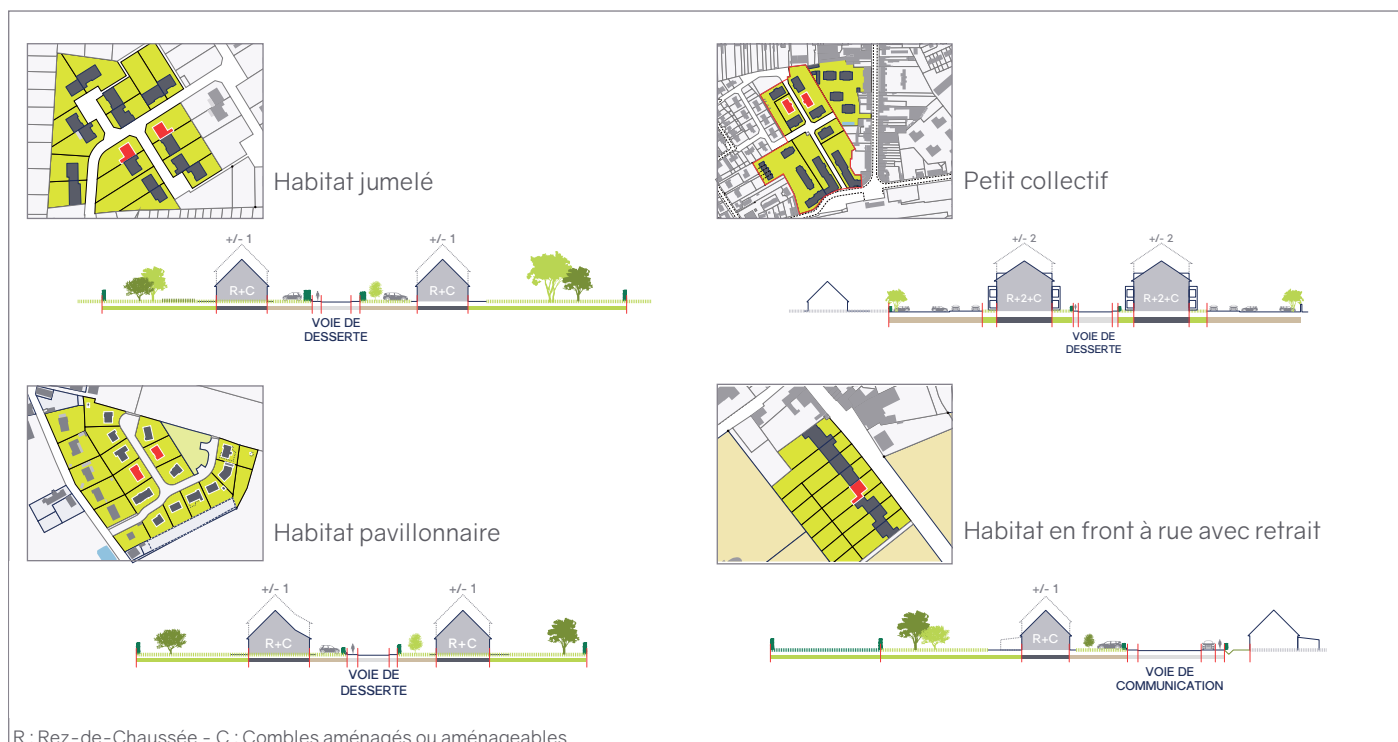
- La première phase débutera au sud en accroche immédiate du village.
- La seconde phase se poursuivra au nord dans le prolongement de la phase 1 le long de rue d'Hondschoote
- La troisième phase concernera le nord du site.

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.

- 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. Elle impliquera la sécurisation des cheminements piétons rue d'Hondschoote.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



- 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 30 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) 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 espace public central végétalisé permettant de conserver une perspective vers les Monts de Flandre sera aménagé.

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

La gestion des eaux de surface nécessitera la réalisation de bassins de rétention et de noues paysagères.

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.

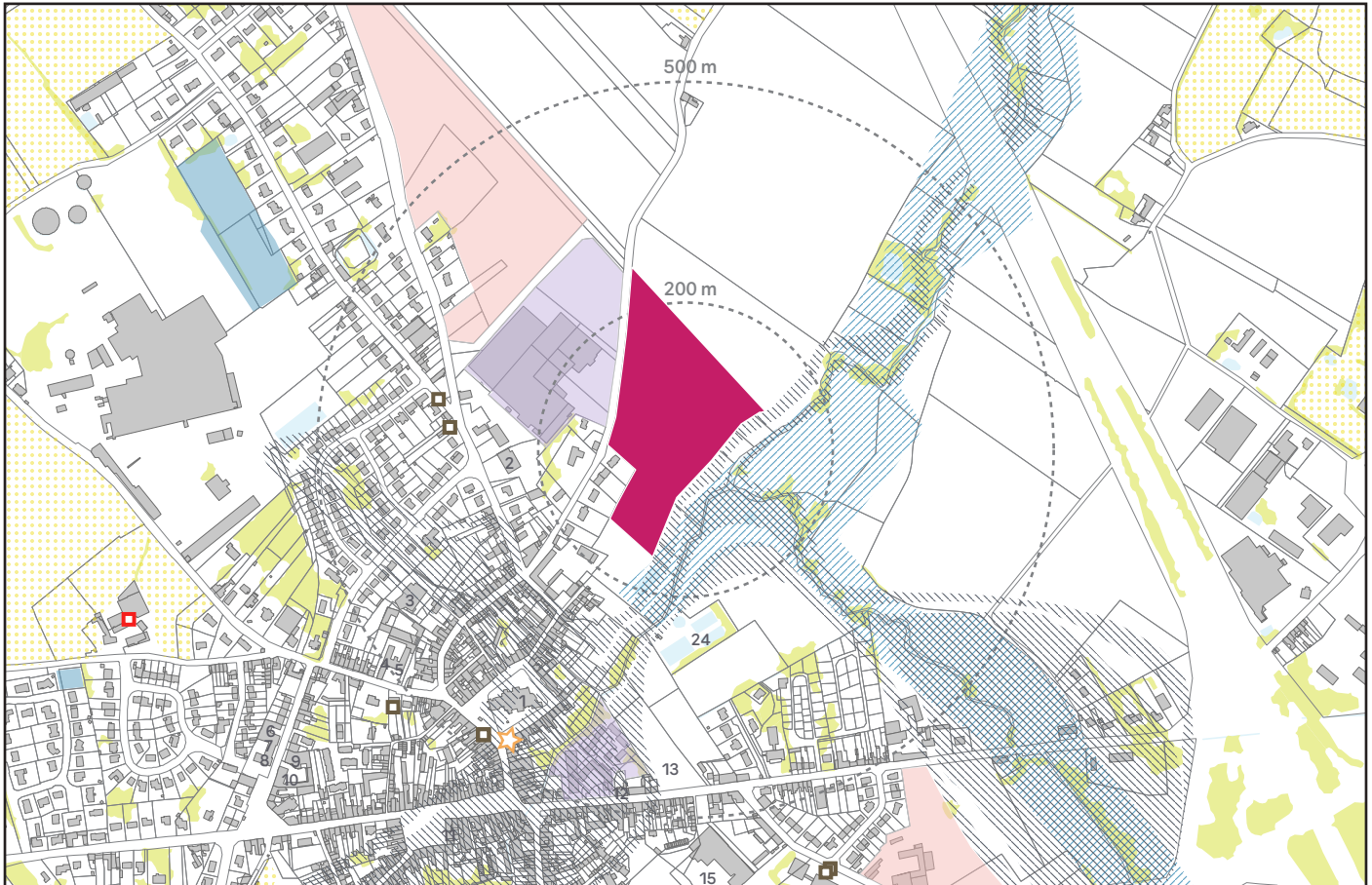
L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat mitoyen en retrait, l'habitat jumelé, l'habitat pavillonnaire et au petit collectif est préconisé.

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.

COMMUNE DE STEENVOORDE

2 : 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 SDAGE | | 11 Office de tourisme | 23 Déchetterie |
| — PPRI | | 12 Poste | 24 SDIS Nord |
| — Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

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

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Estaminet flamand «Au Coq»

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

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

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

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

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.

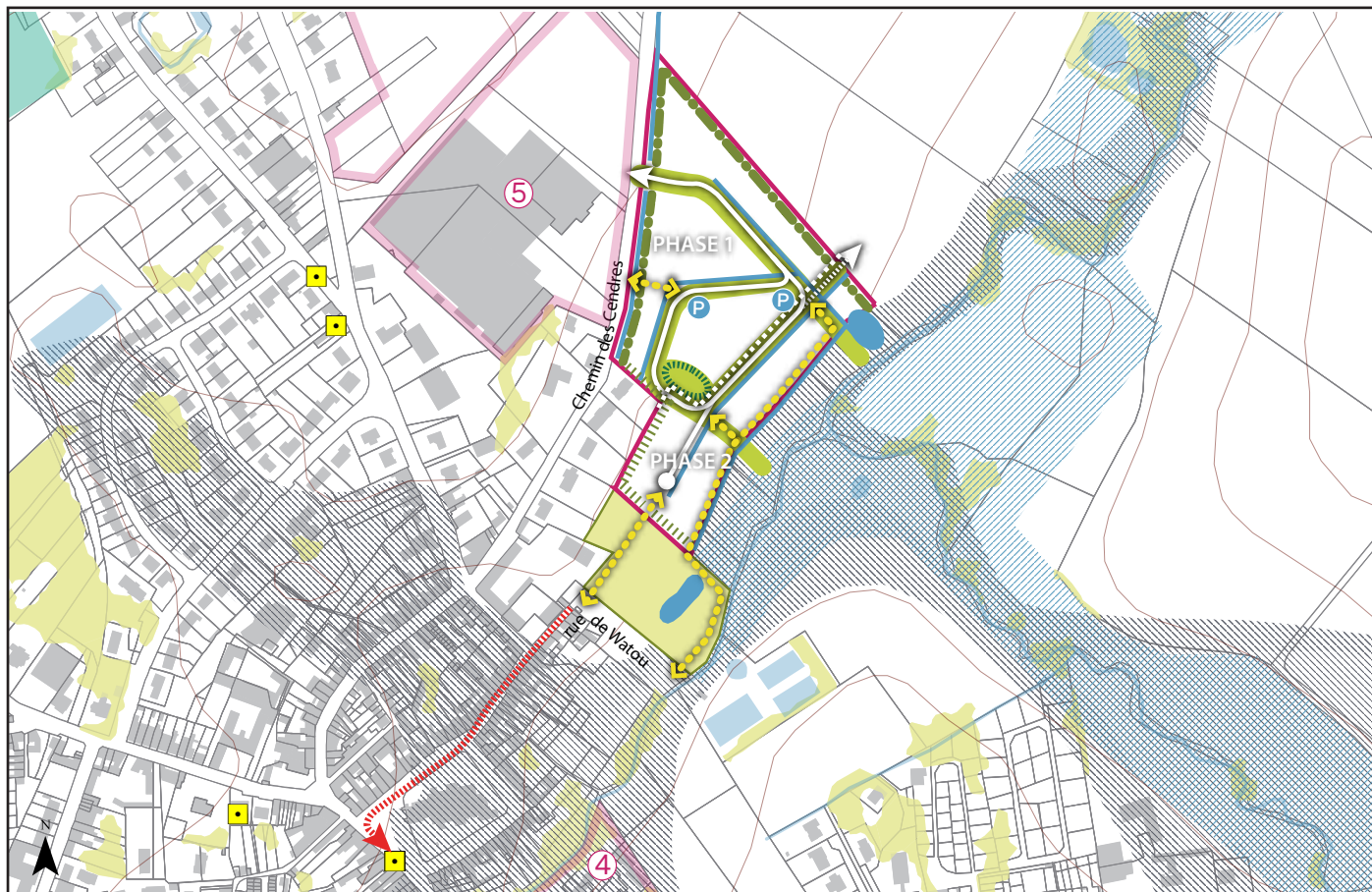
Le secteur de projet est concerné par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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

2 : 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

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démoli
- 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	39 534 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	39 534 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	30 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	95 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	40% soit 38 logements

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'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 unique sera prévue. Les emprises permettant de prolonger les voies au nord du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.
- Phase 2 : la voie principale sera menée dans le prolongement des aménagements de la phase 1. Elle pourra aboutir en impasse. L'opération inclura un maillage de liaisons permettant de :

- Relier l'opération au chemin des cendres
- Relier l'opération au centre-ville via la rue de Watou
- Connecter les différentes phases.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 30 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) 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 et un espace public paysager. 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 et de noues paysagères.

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.

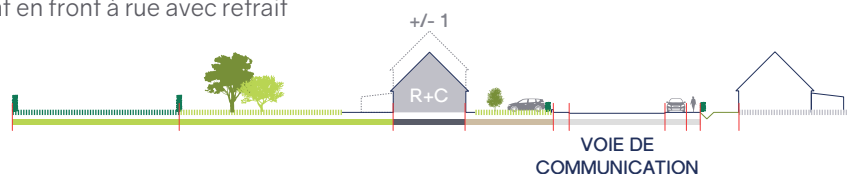
Au Sud de l'opération (hors périmètre), un espace de nature paysager sera maintenu.

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.

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.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

Habitat en front à rue avec retrait



Habitat jumelé



Habitat pavillonnaire

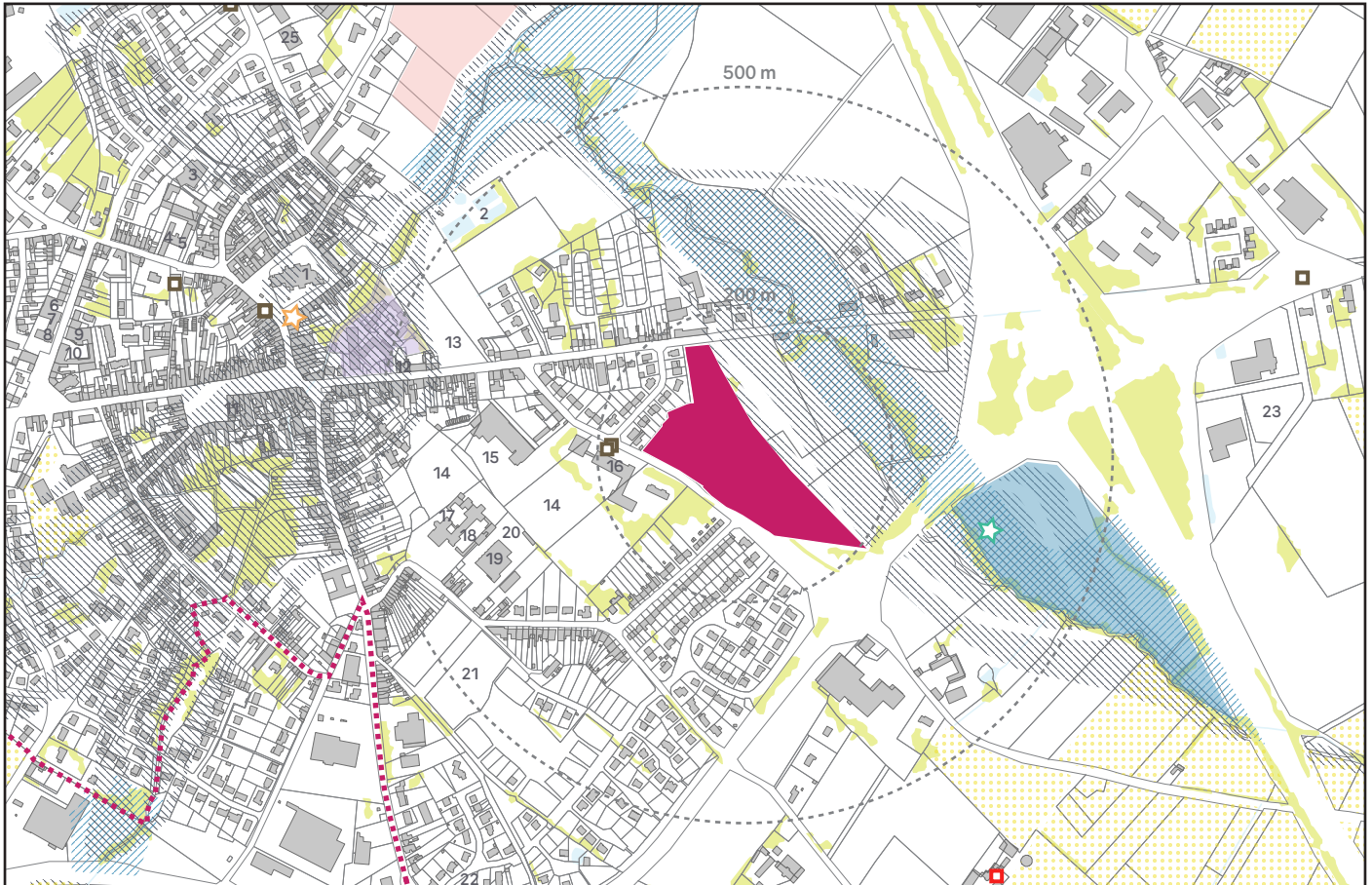


R : Rez-de-chaussée – C : Combles aménagés ou aménageables

COMMUNE DE STEENVOORDE

3 : RUE DE GODEWAERSVELDE

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	Oui

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 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 200m 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. Le site est également soumis à la loi Barnier qui interdit toutes constructions ou installations dans une bande de 75 m par rapport à la route départementale 948.

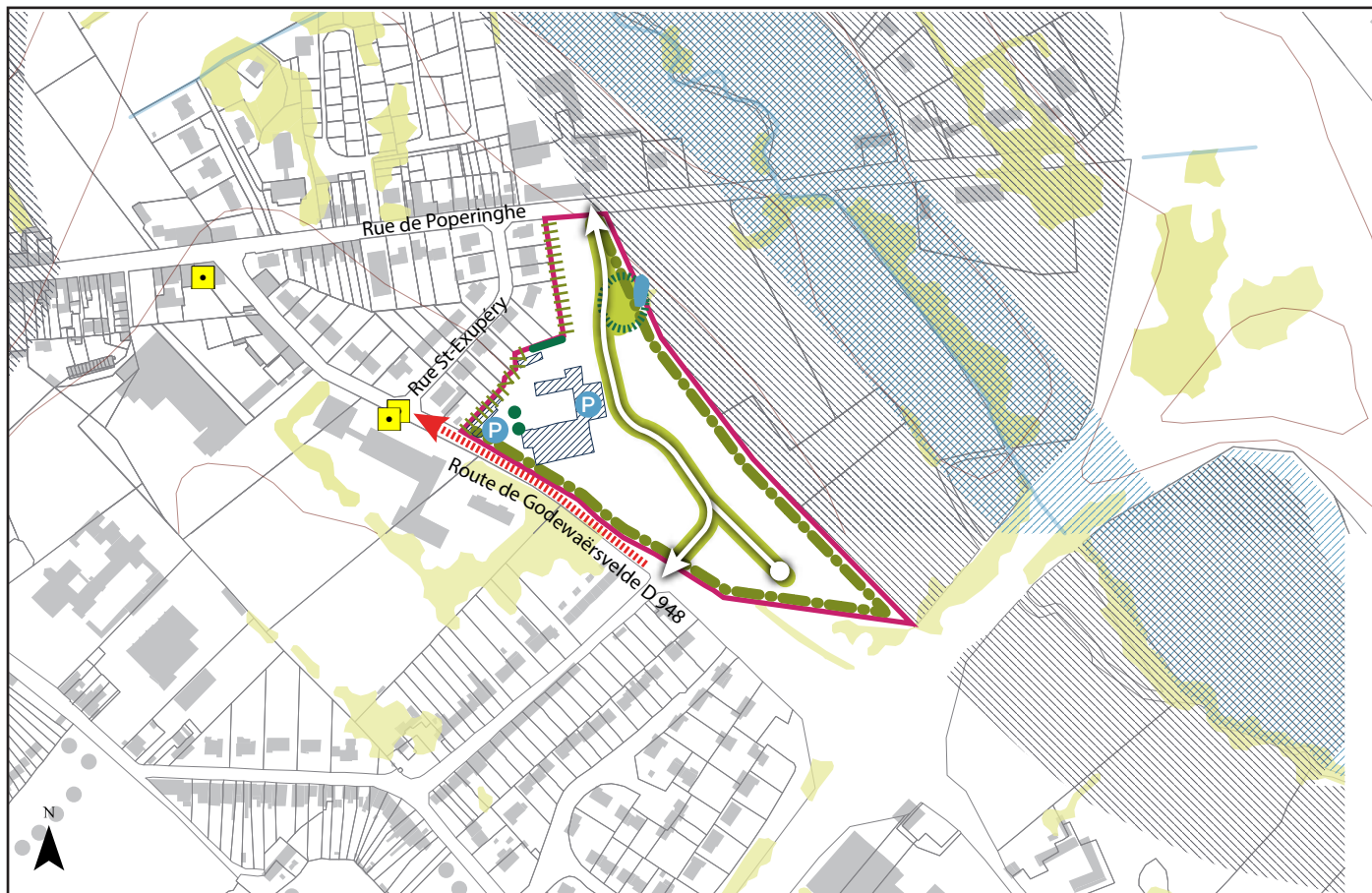
Le secteur de projet est concerné par une zone inondée constatée (ZIC) et par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 : RUE DE GODEWAERSVELDE

SCHEMA 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	29 361 m ² dont 6 990 m ² en renouvellement urbain
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	29 361 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	30 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	71 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	40% soit 29 logements

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée assurant la liaison entre la route de Godewaersvelde et la rue de Poperinghe. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 30 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 71 logements. La programmation intégrera un minimum de 40% de logements sociaux.

Des espaces de stationnement collectifs devront être aménagés au sein de l'opération notamment à proximité du collège.

Le projet prévoira la création d'un espace public paysager.

INSERTION DU PROJET : Les limites du site feront l'objet d'un traitement paysager.

La transition avec les franges bâties situées rue Saint-Exupéry fera l'objet d'un traitement végétal.

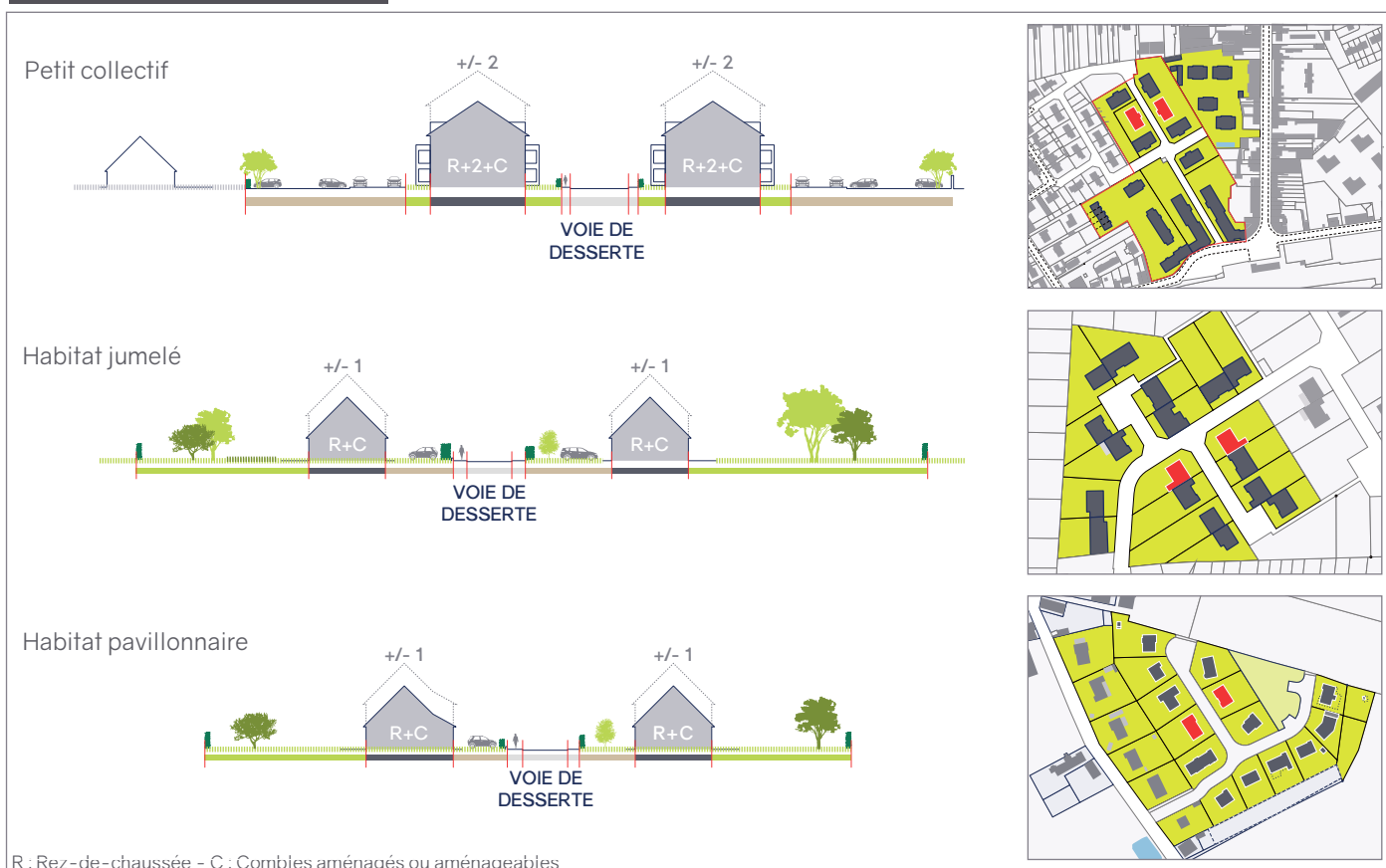
Une attention particulière sera également accordée à l'accompagnement paysager de la voirie principale.

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

Le corps de ferme existant pourra être démoli.

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.

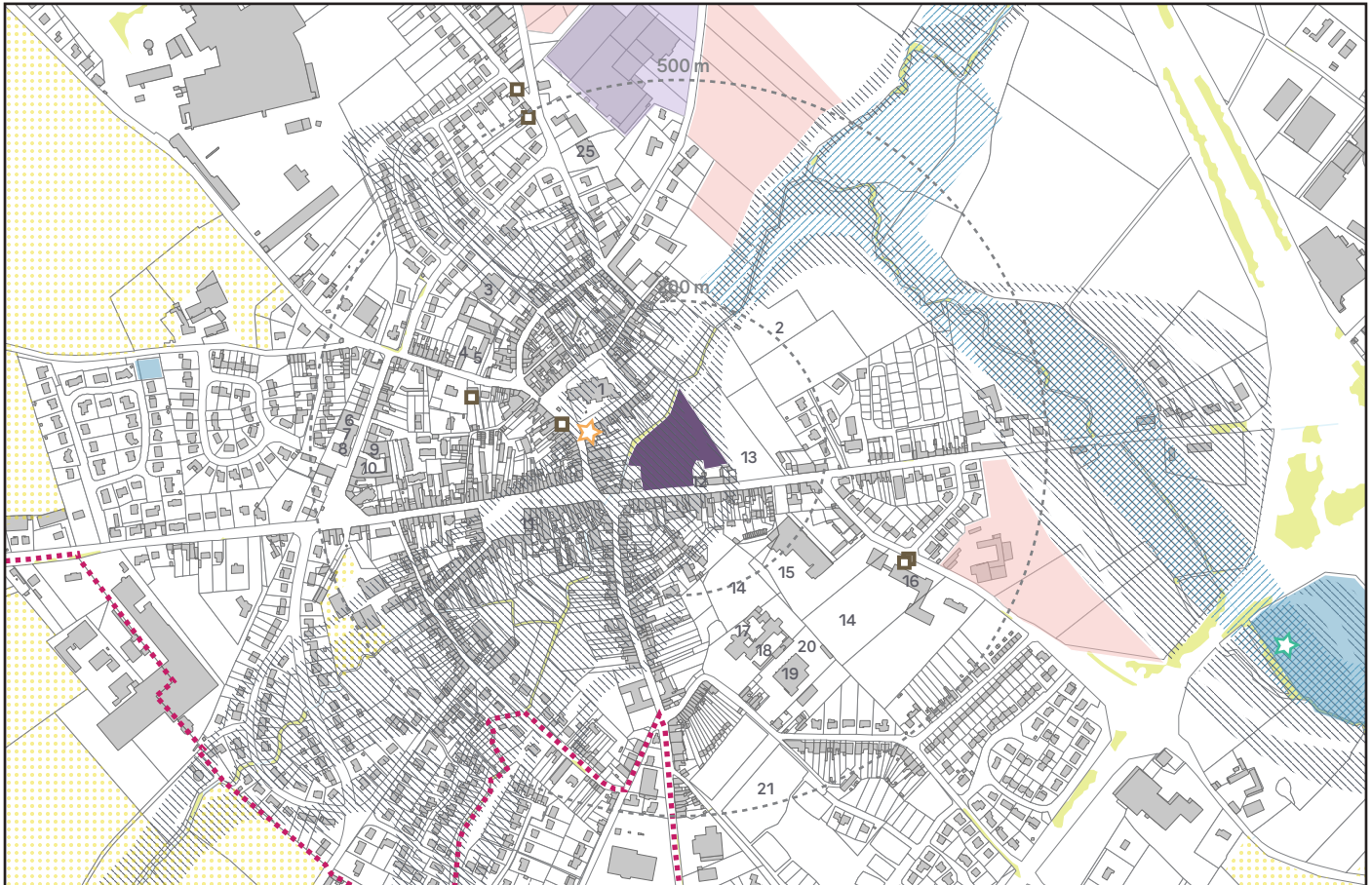
FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



COMMUNE DE STEENVOORDE

4 : 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 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

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

< 500 M
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
Estaminet flamand «Au Coq»

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Eglise	Station d'épuration
Poste	Cimetière

< 500 M	
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.

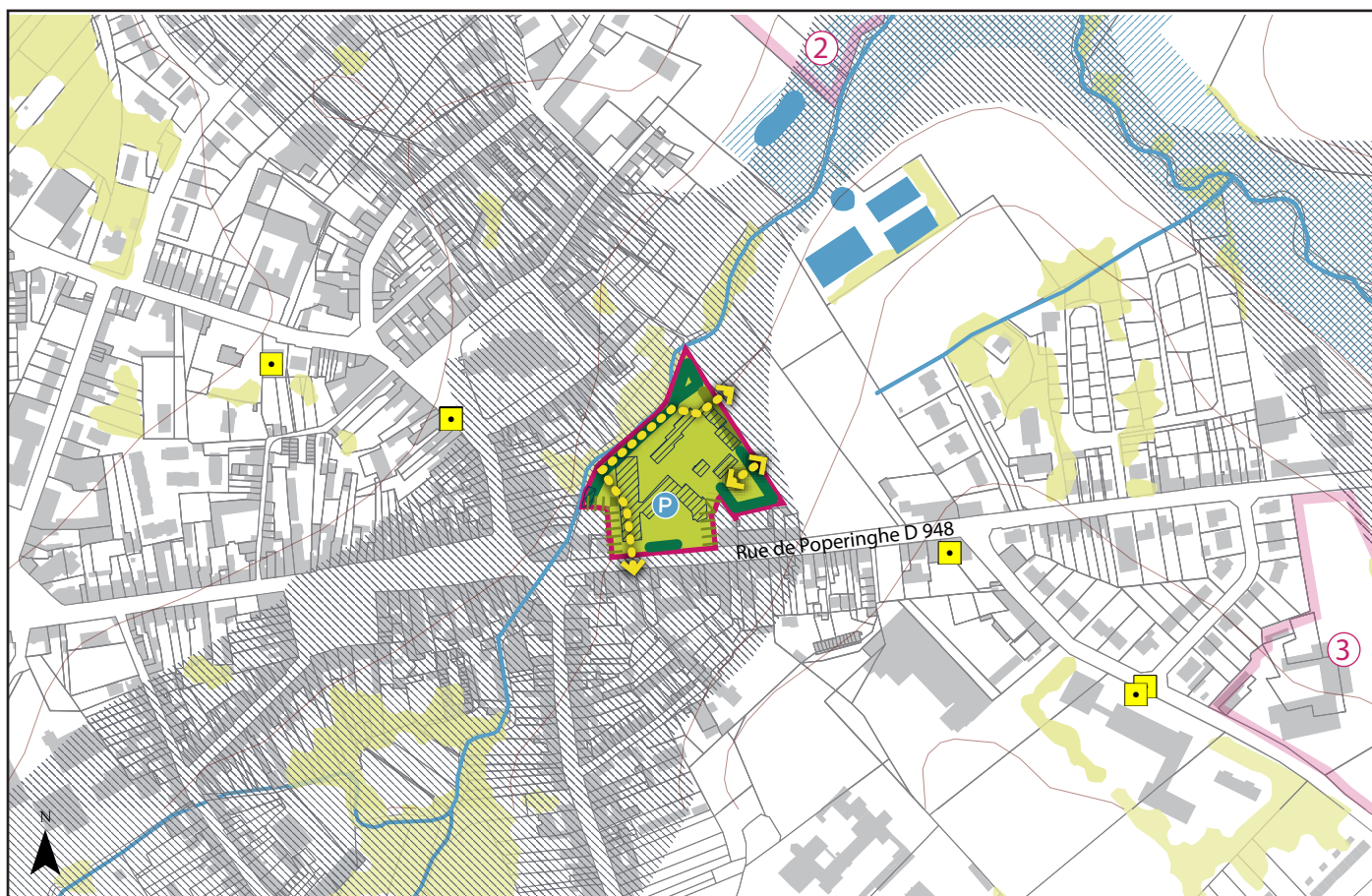
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il est toutefois classé en zones rouge et vert foncé dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de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

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 : RUE DE POPERINGHE

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 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
- 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 DÉDIÉE AU LOGEMENT	/
DENSITÉ MINIMALE*	/
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	/
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

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.

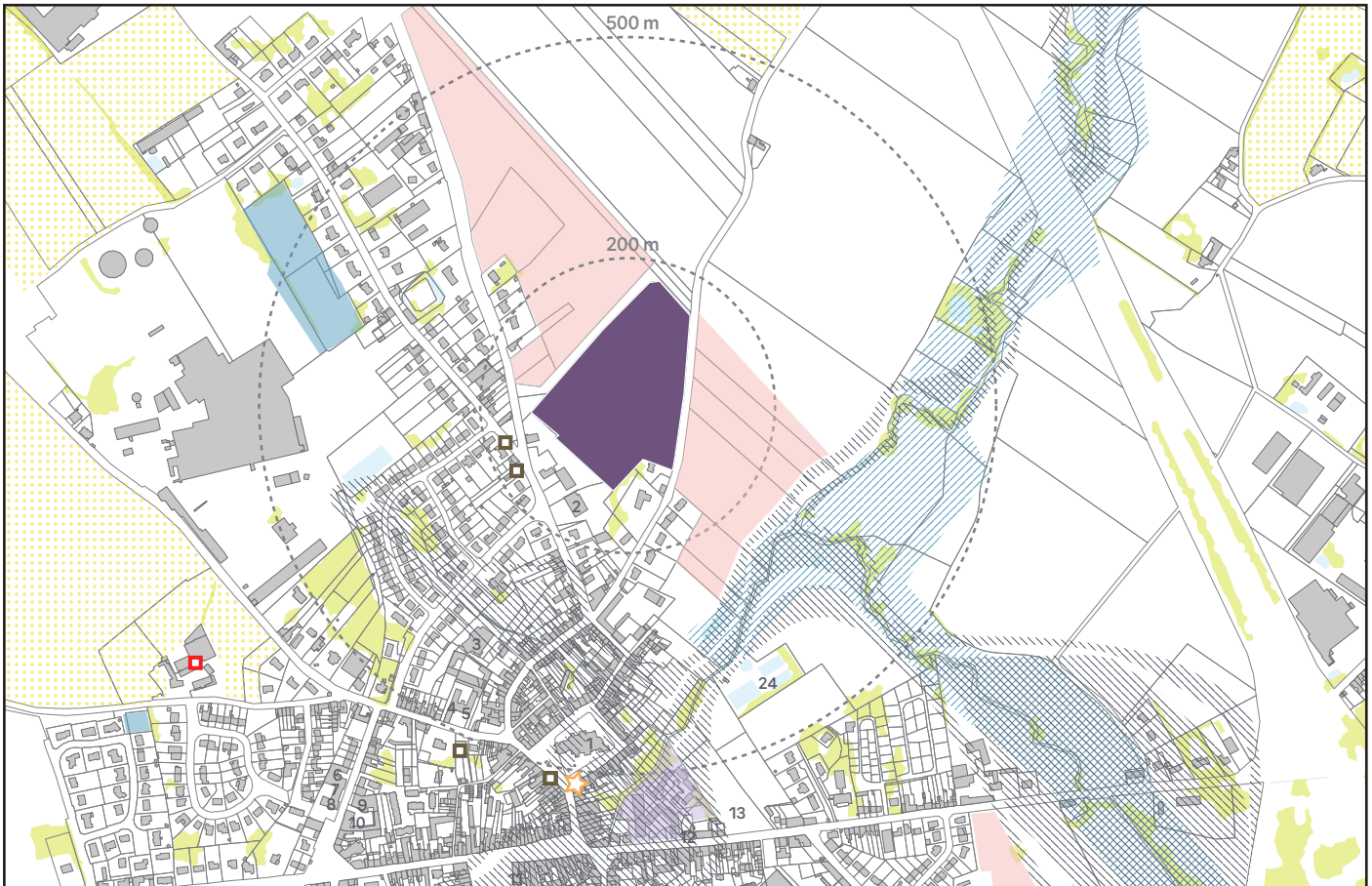
INSERTION DU PROJET : Le traitement paysager des limites s'appuiera sur les linéaires de haies et plantations existants.
Les bâtiments existants pourront être démolis.

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).

COMMUNE DE STEENVOORDE

5 : 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 SDAGE | | 11 Office de tourisme | 23 Déchetterie |
| ■ PPRI | | 12 Poste | 24 SDIS Nord |
| ■ Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

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

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Estaminet flamand «Au Coq»

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M
SDIS Nord

< 500 M	
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.

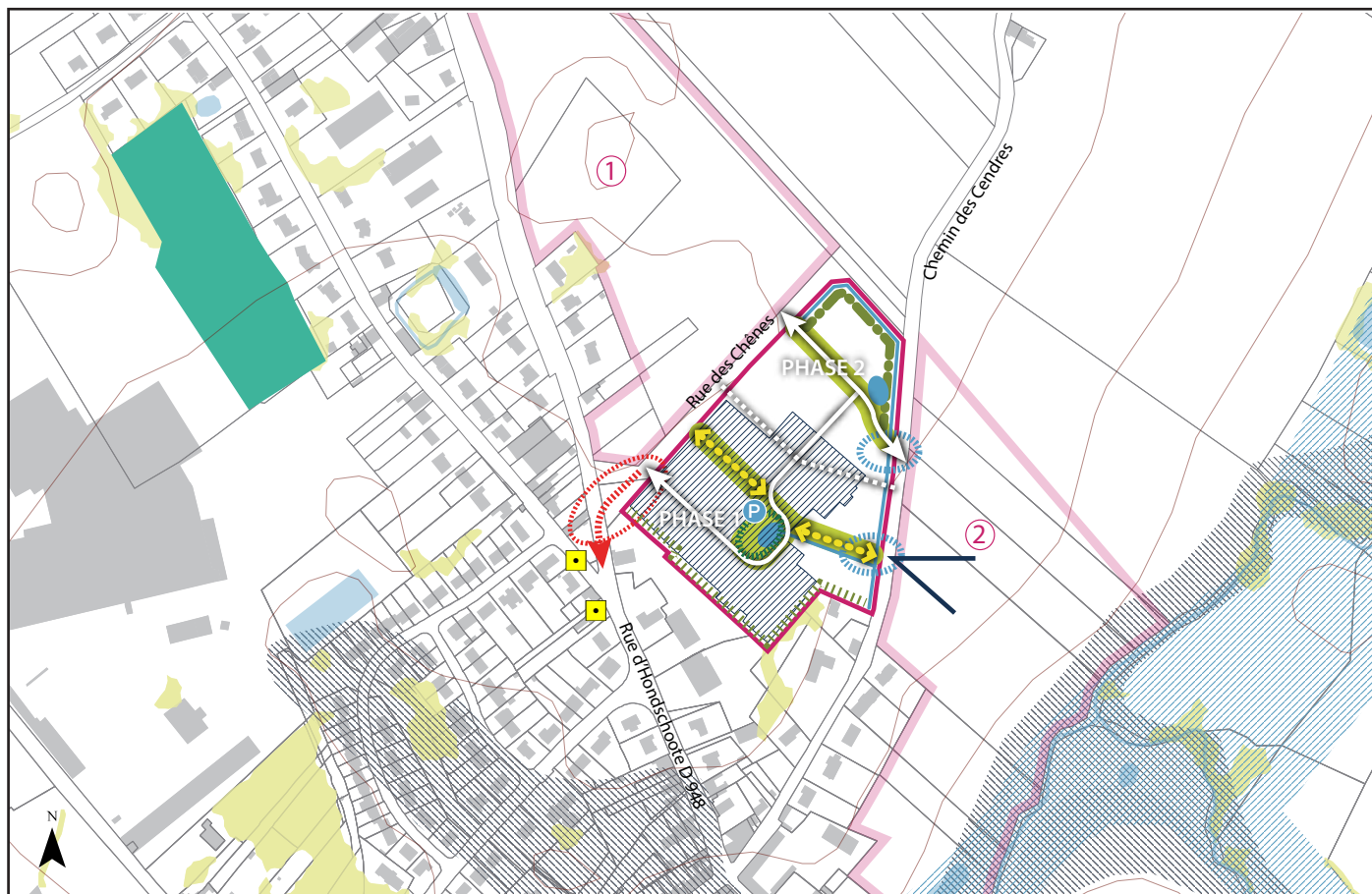
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeux dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe toutefois dans le périmètre de protection de l'estaminet flamand «au Coq» classé au titre des Monuments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

5 : 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 démoli
- 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	35 303 m ²
PROGRAMMATION	Logement
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	35 303 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	30 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	85 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	40% soit 34 logements

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

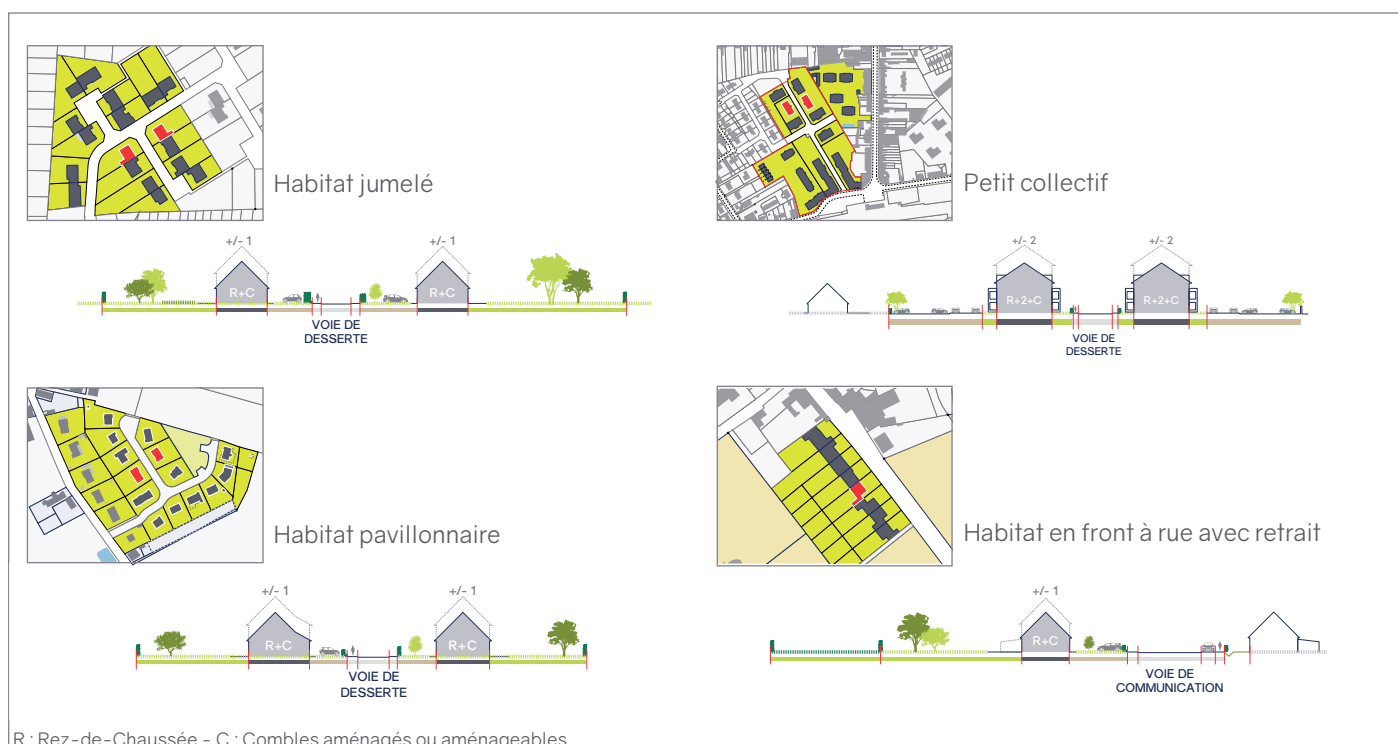
PHASAGE : La réalisation de l'opération est conditionnée à la relocalisation des activités économiques existantes. L'aménagement pourra être mené de manière phasée. 2 phases sont envisagées dans une logique de progression du sud vers le nord.

- 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 – 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 voie principale desservira le chemin des Cendres. Une liaison douce sera aménagée afin de rejoindre le chemin des Cendres.
- Phase 2 : la voie principale sera menée dans le prolongement

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



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 30 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) 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 a 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 :

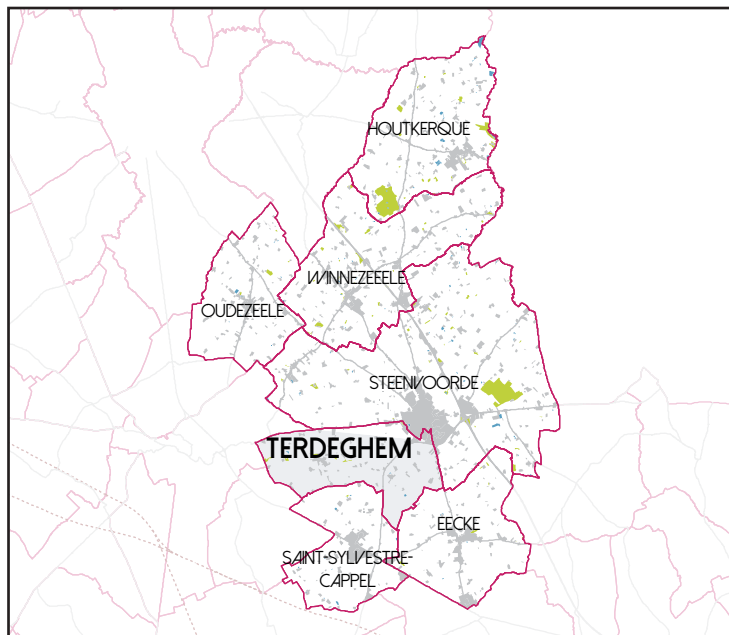
- Phase 1 : la transition avec les franges bâties au sud fera l'objet d'un traitement végétal. Les liaisons douces seront accompagnées d'un traitement paysager. Des cônes de vues sur les Monts seront préservés.

- 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.

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.

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

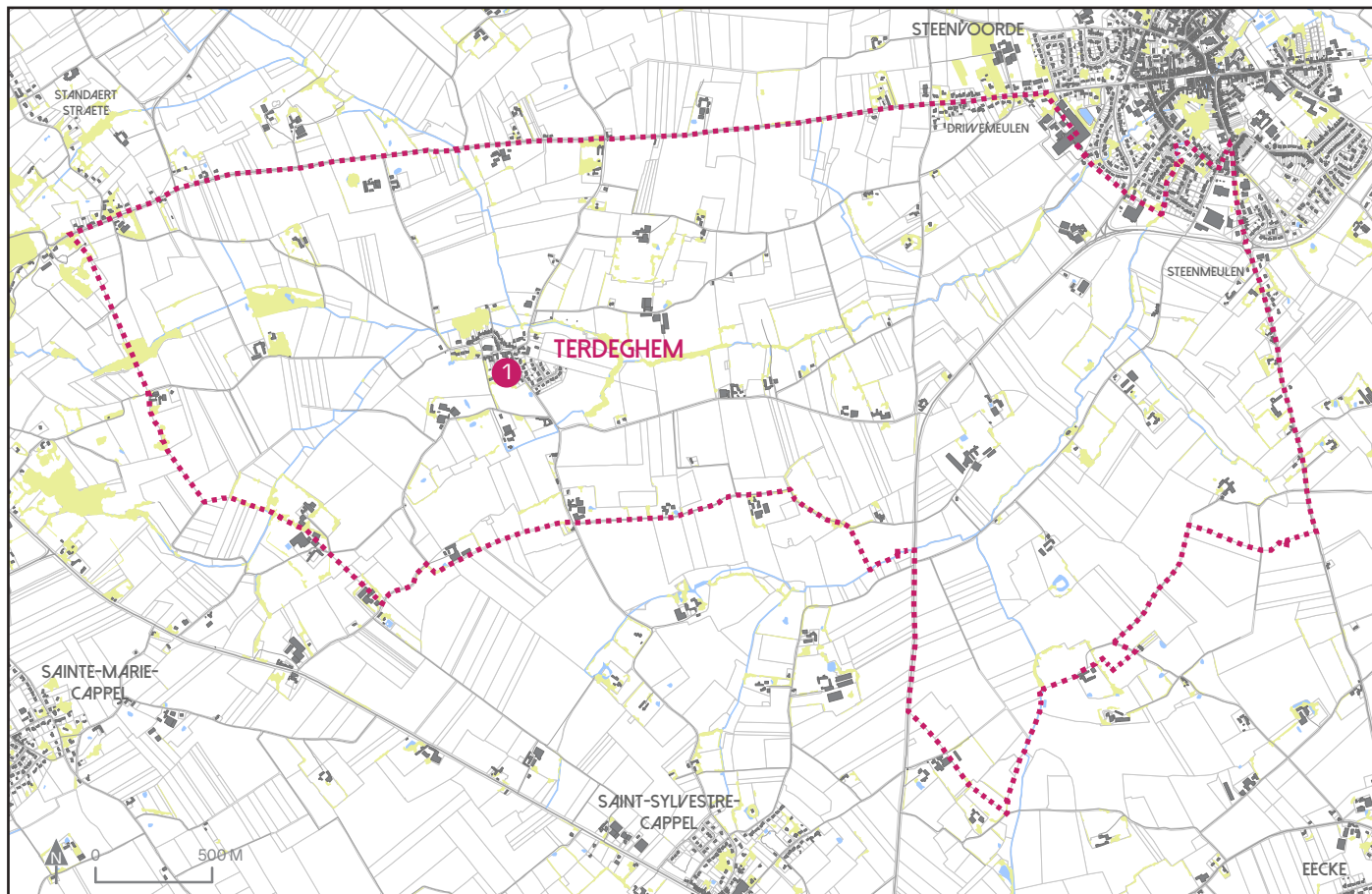
COMMUNE DE TERDEGHEM



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 de la CCFI
- Bâti
- Surfaces en eau
- Espaces végétalisés

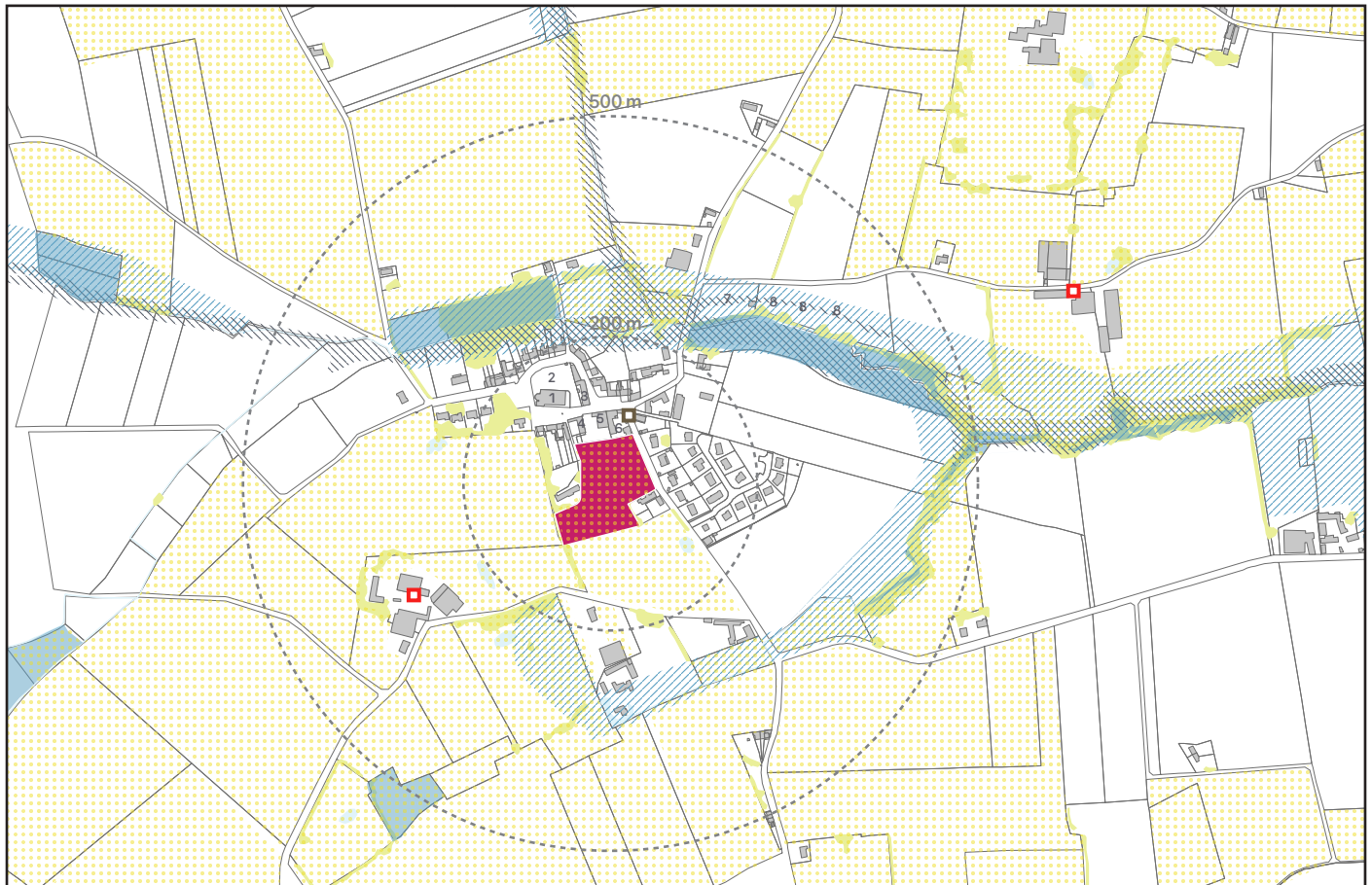
SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : Route de Saint-Sylvestre-Cappel	12 195 m ²	Extension	Habitat	15

COMMUNE DE TERDEGHEM

I : 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 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

/

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Non

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Oui	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

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

< 500 M	
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).

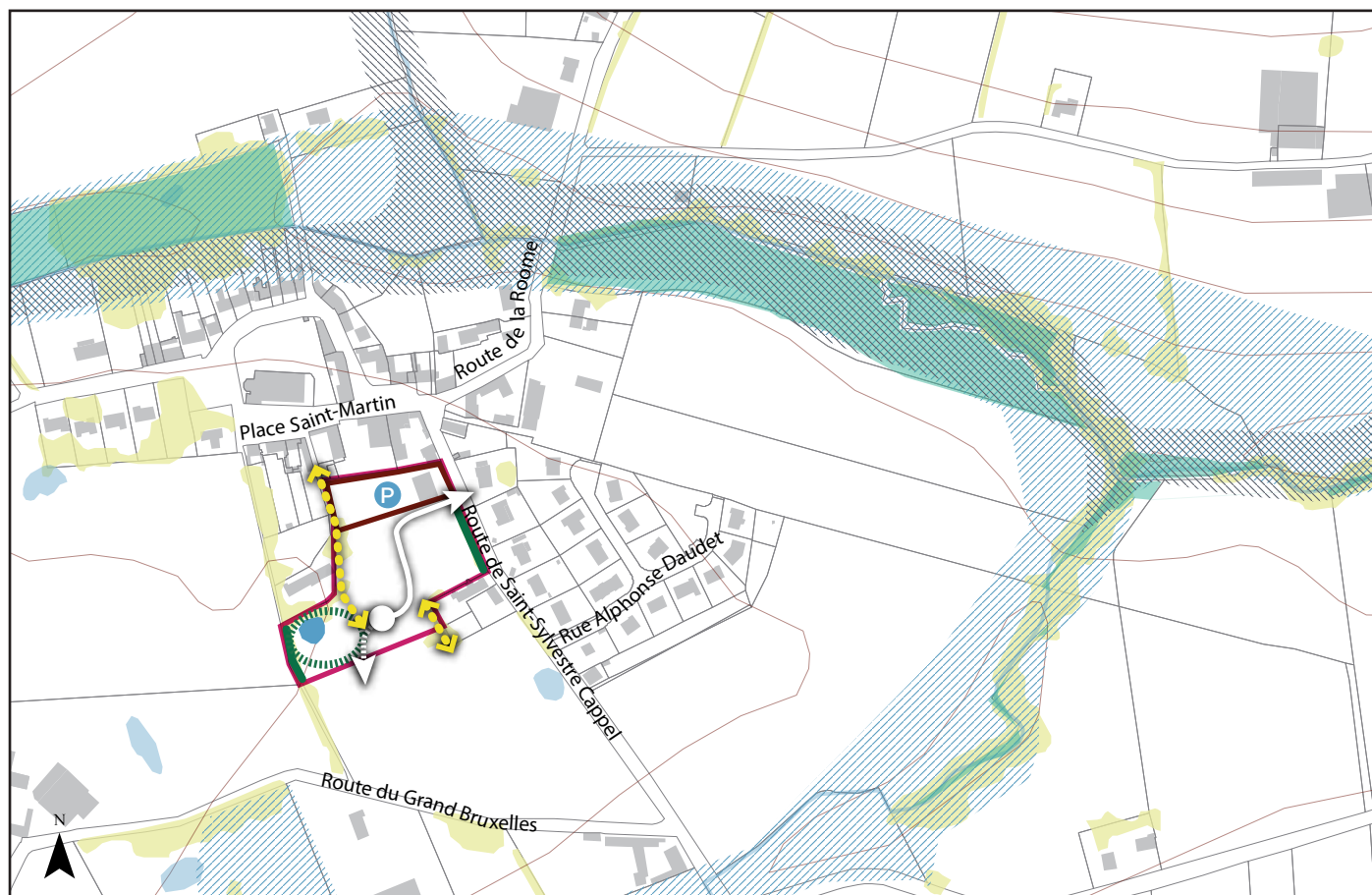
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Il est cependant identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

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

I : 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 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
- 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- G Gare routière
- N Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	12 195 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	12 195 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	15 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

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 (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation d'au moins 15 logements.

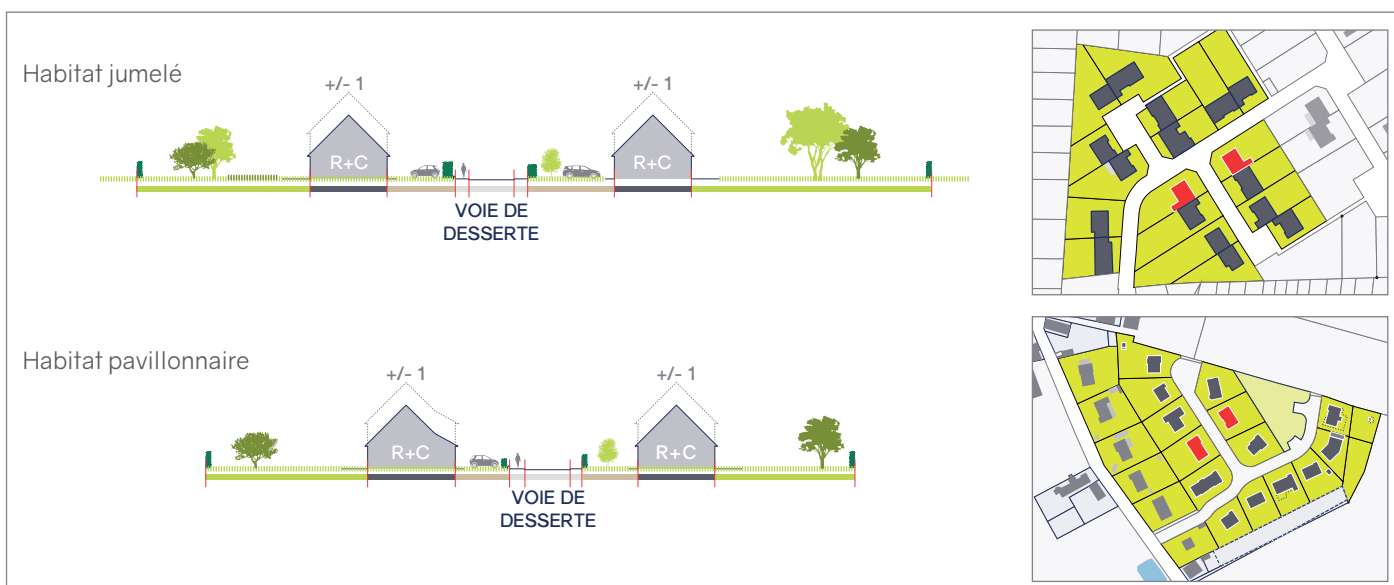
Le nord de l'opération sera dédié à la réalisation d'équipements publics avec espace de stationnement.

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.

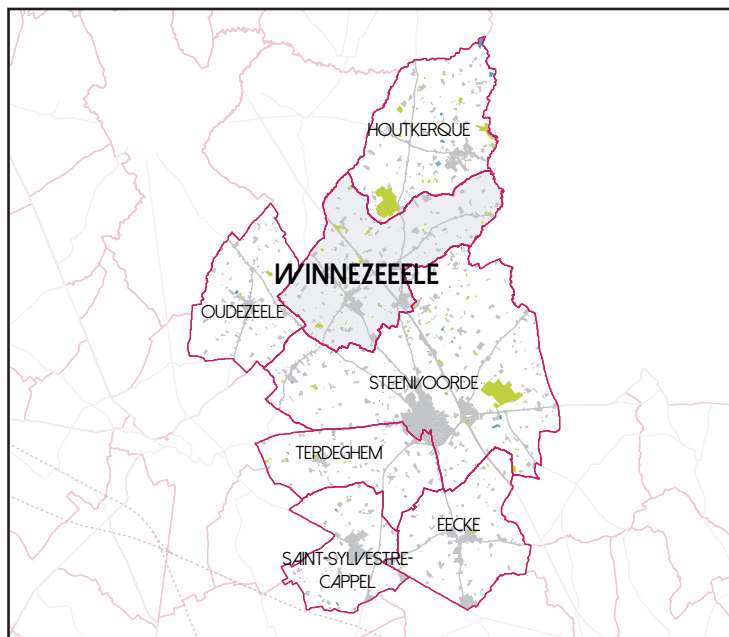
FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



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

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

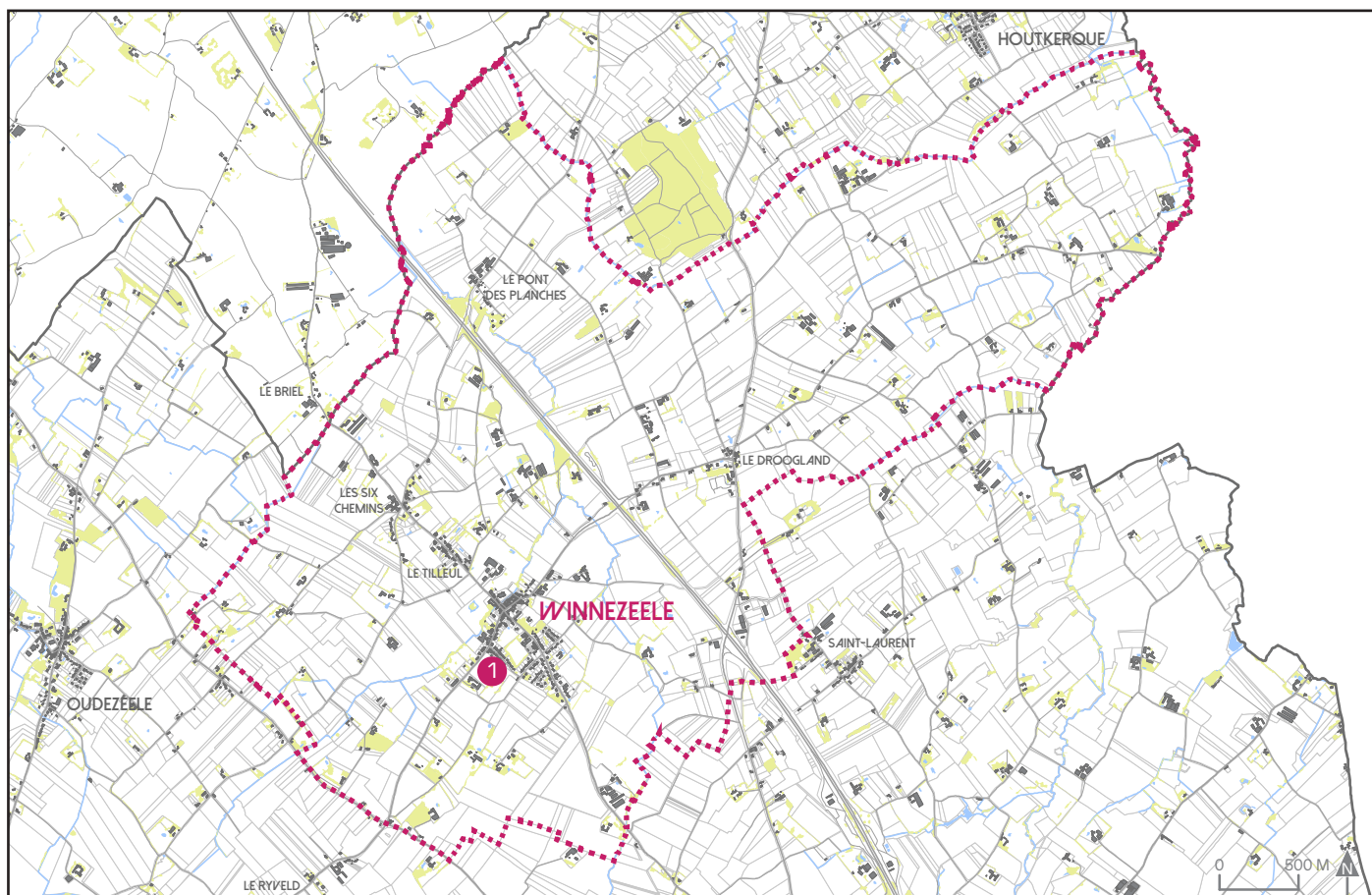
COMMUNE DE WINNEZEELE



COMMUNE DE WINNEZEELE

ENTITÉ A25 NORD

LOCALISATION DES SITES



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

LÉGENDE

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

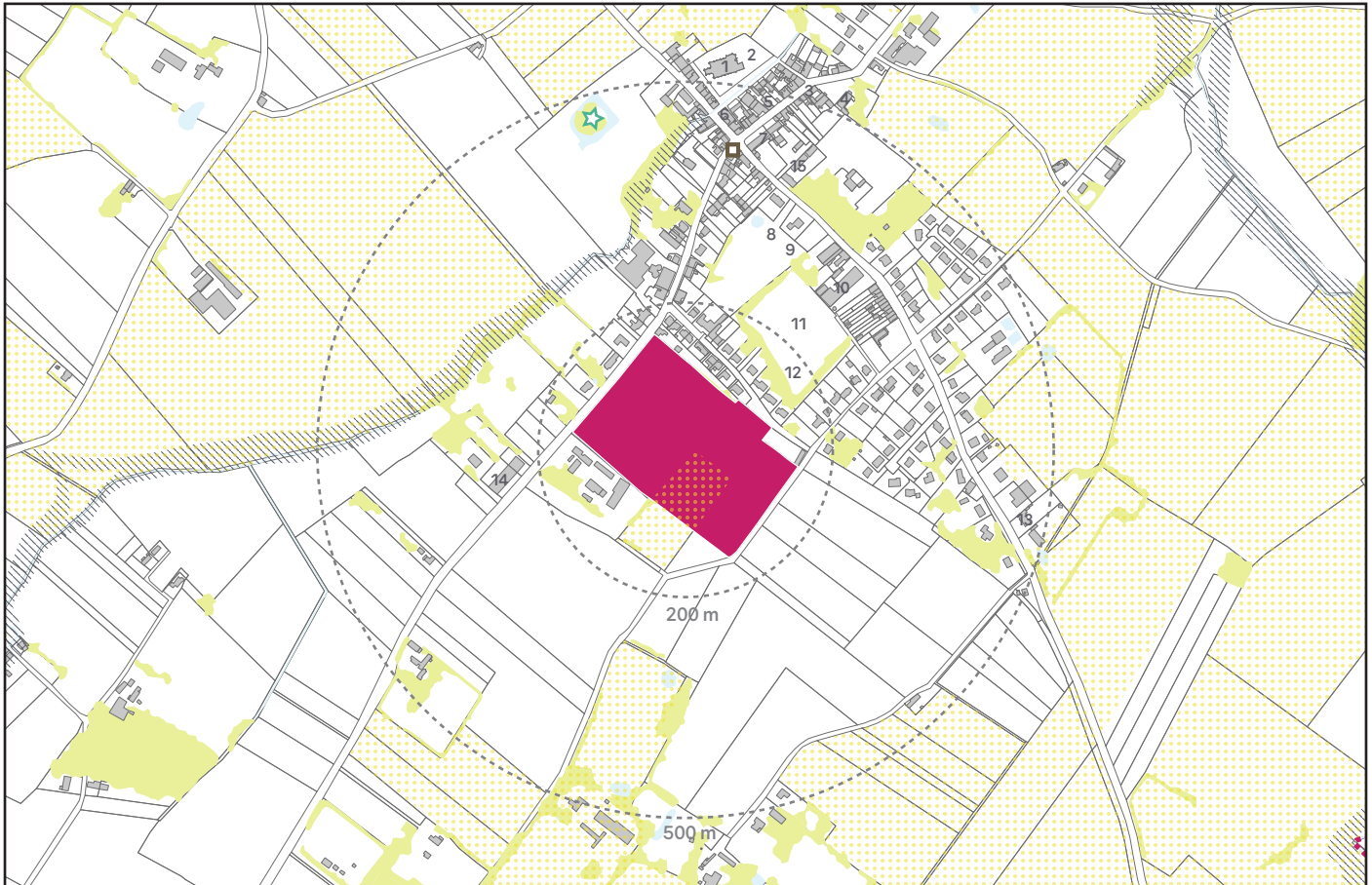
SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : Route de Cassel	46 029 m ²	Extension	Habitat	56

COMMUNE DE WINNEZEELE

I : ROUTE DE CASSEL

LOCALISATION DU SITE



LÉGENDE

- | | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------------|
| 1 Équipement / Commerce | □ Limites intercommunales | 1 Eglise | 9 Aire de jeux |
| ■ Gare / Halte ferroviaire | □ Limites communales | 2 Cimetière | 10 Salle polyvalente |
| ■ Arrêt de bus | □ Limites parcellaires | 3 Salle des fêtes | 11 Terrain de football |
| ■ Bâti agricole ICPE | ■ Bâti | 4 Presbytère | 12 City stade |
| ★ Site inscrit | ■ Végétation | 5 Coiffeur | 13 Boucherie |
| ★ Site classé | ■ Surface en eau | 6 Boulangerie | 14 Alimentation animale |
| | | 7 Mairie | 15 Ecole primaire |
| | | 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 NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 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.

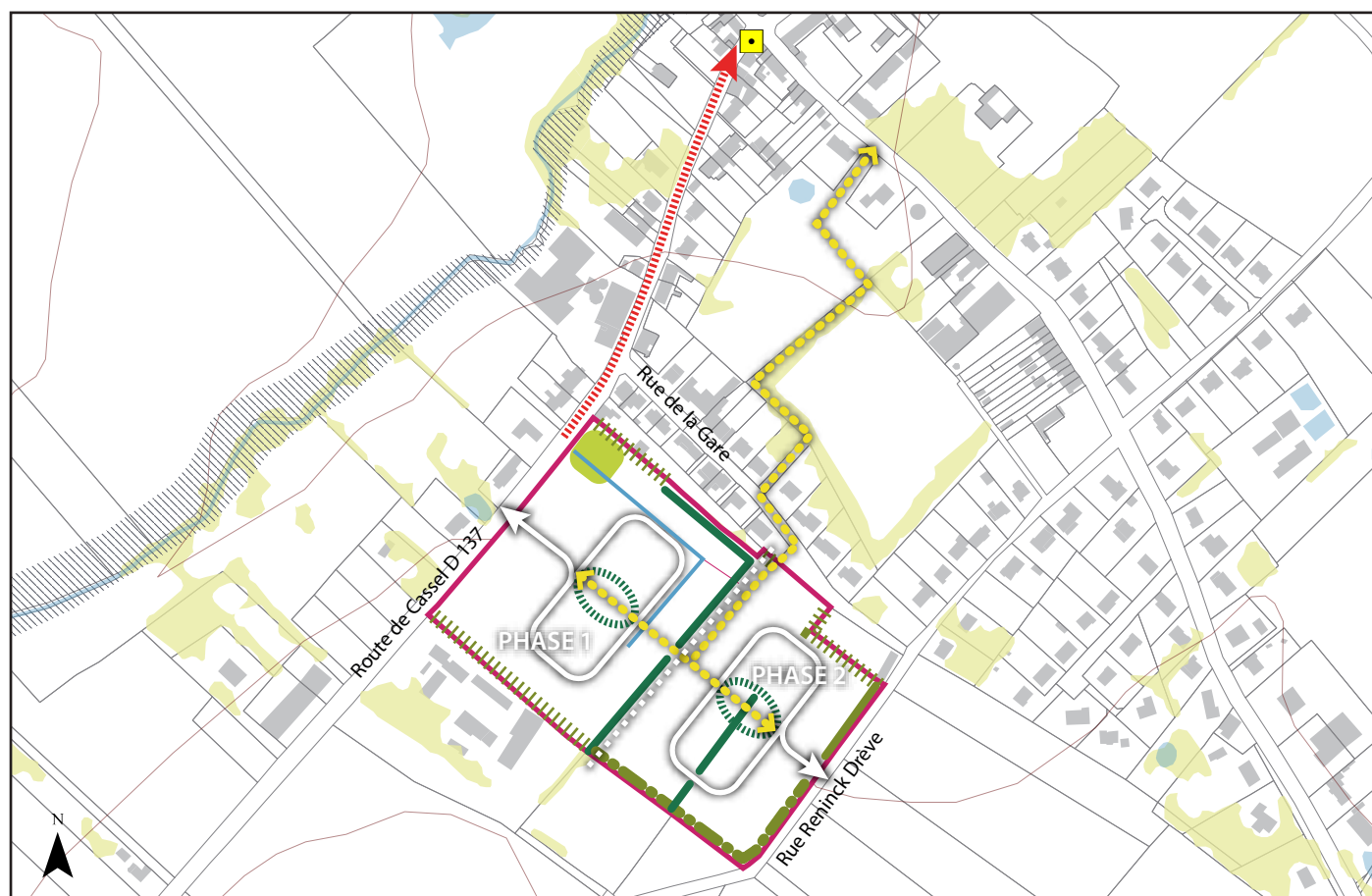
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Une partie de ce foncier est cependant identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. De plus, le site se situe dans le périmètre de protection de la motte castrale inscrite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

I : 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 démoli
- 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	46 029 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	46 029 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 à 20 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	56 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

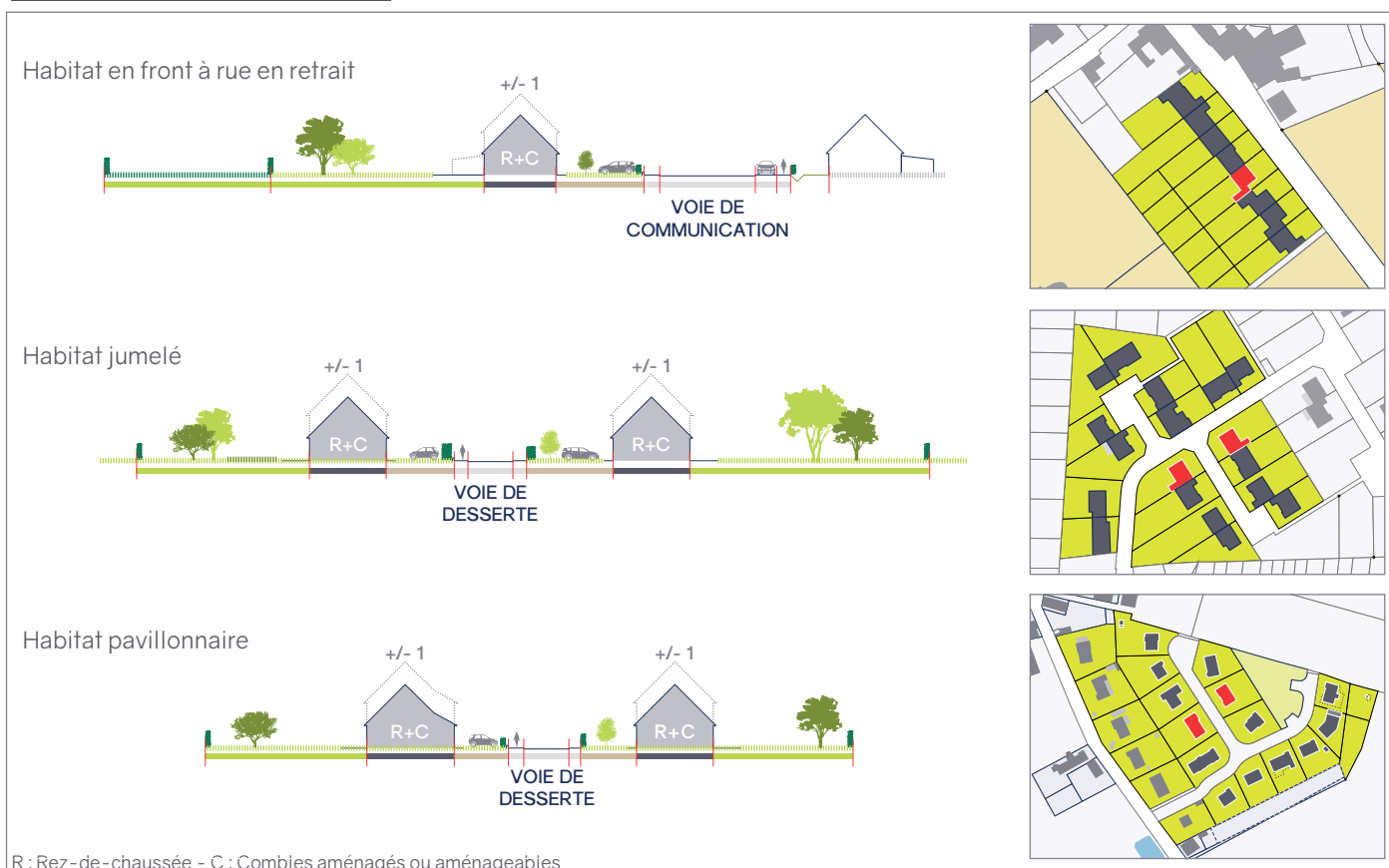
PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée. 2 phases sont envisagées.

- La première phase débutera à l'ouest le long de la route de Cassel
- La seconde phase sera menée à l'est le long de la rue Reninck Drève.

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.

- Phase 1 : la voirie principale desservira la route de Cassel. Une entrée / sortie unique sera prévue.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



R : Rez-de-chaussée – C : Comble aménagé ou aménageable

- 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 15 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation d'au moins 56 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.