

# PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

## ENTITÉ GARE DE CASSEL-BAVINCHOVE - COMMUNES ALENTOURS

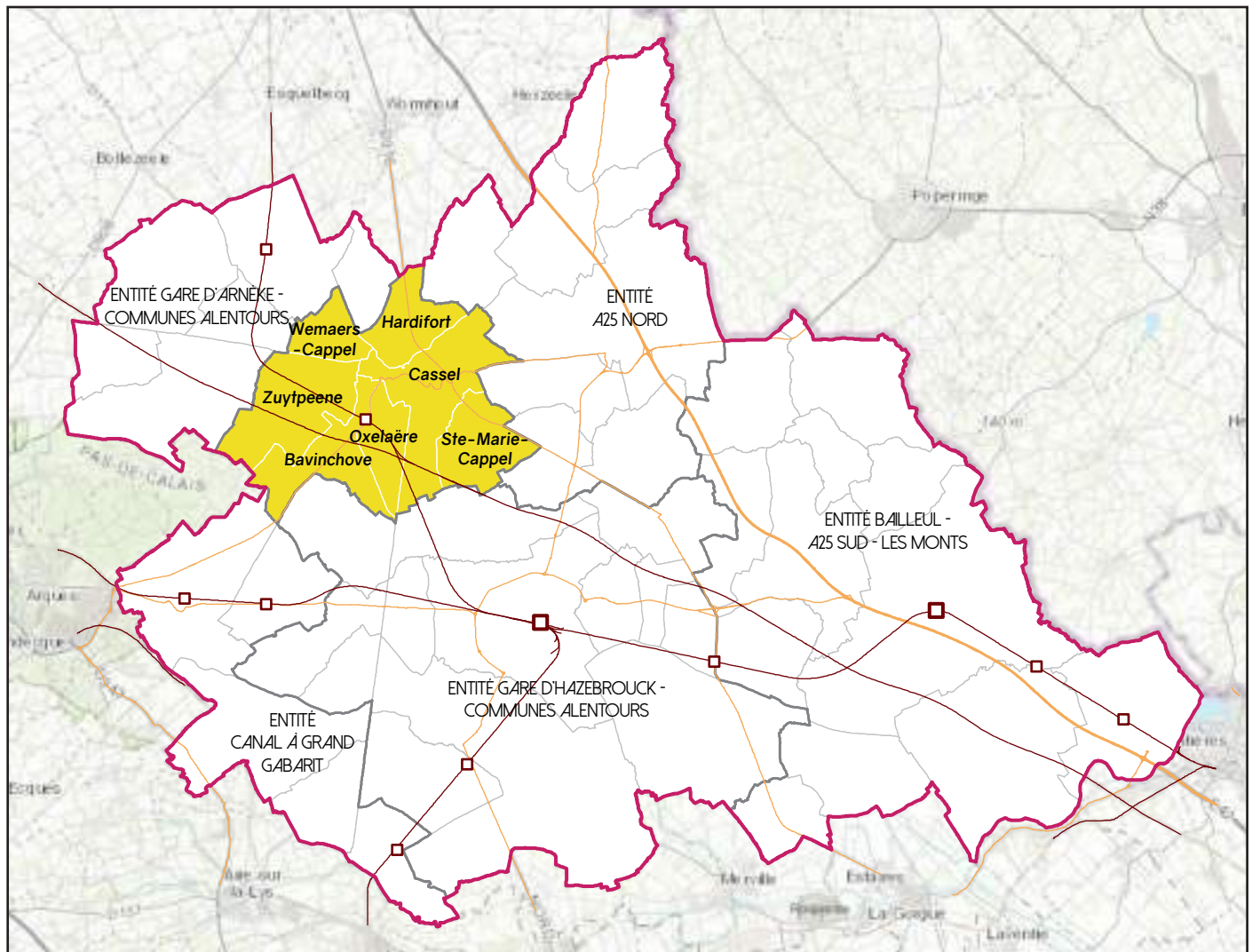
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE DE LA CCFI EN DATE DU 05 / 11 / 2018



## SOMMAIRE

Commune de Bavinchove.....	p 5
Commune de Cassel.....	p 17
Commune d'Hardifort.....	p 33
Commune d'Oxelaère.....	p 57
Commune de Sainte-Marie-Cappel.....	p 65
Commune de Wemaers-Cappel.....	p 81
Commune de Zuytpeene.....	p 89

## LOCALISATION DE L'ENTITÉ GARE DE CASSEL-BAVINCHOVE - COMMUNES ALENTOURS

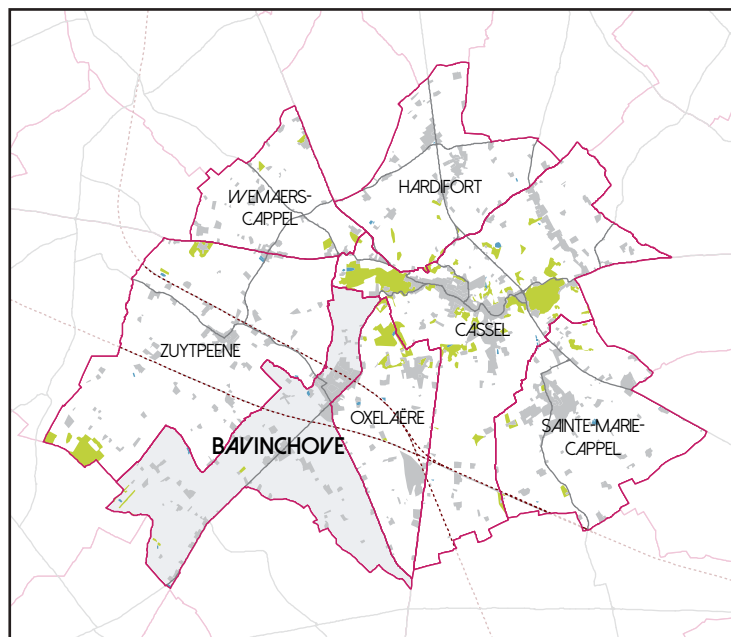






# PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

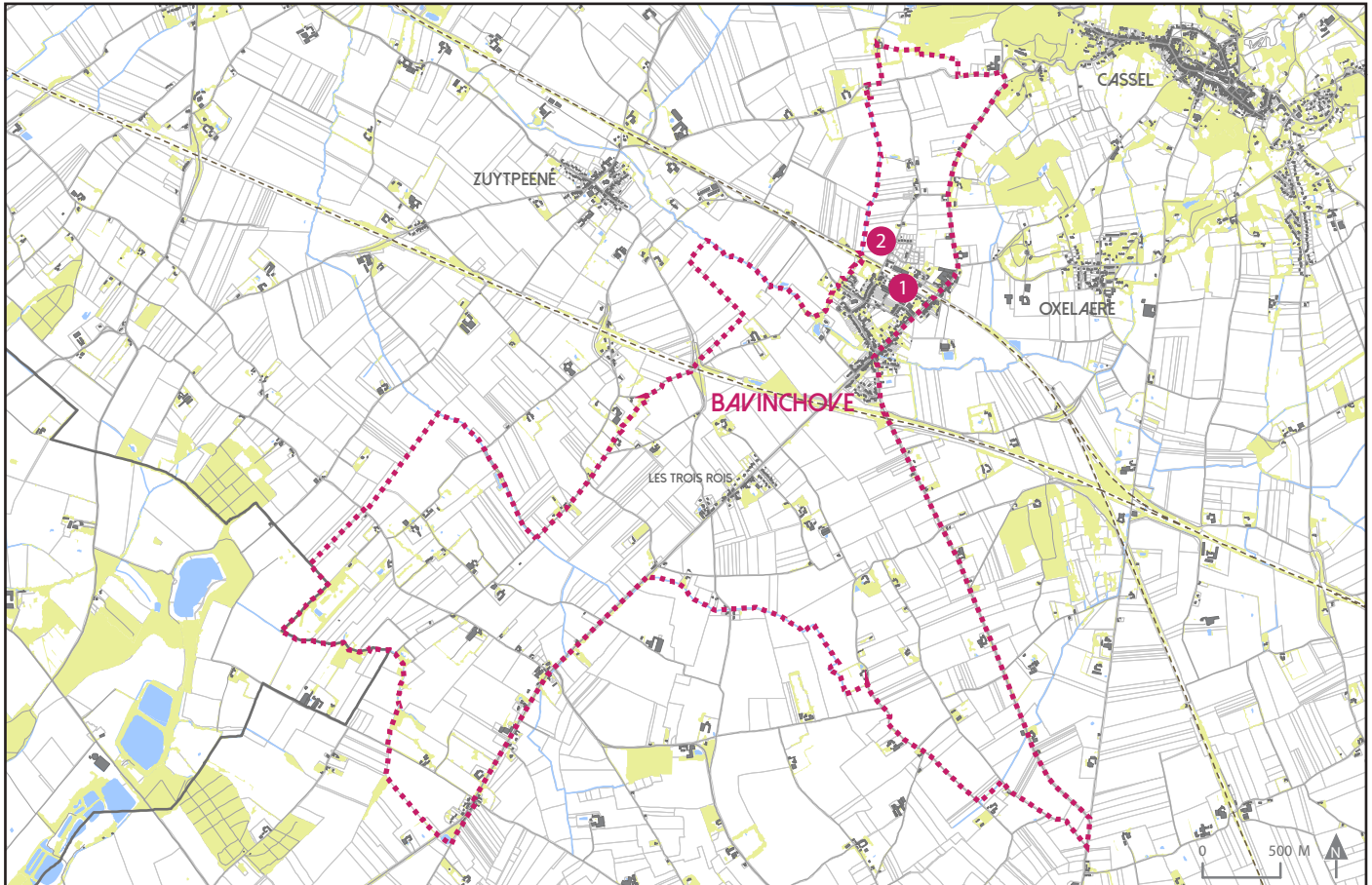
## COMMUNE DE BAVINCHOVE



# COMMUNE DE BAVINCHOVE

## ENTITÉ GARE DE CASSEL-BAVINCHOVE - COMMUNES ALENTOURS

### 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 DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A RÉALISER
1 : Secteur Gare	37 636 m <sup>2</sup>	Renouvellement urbain	Habitat / Equipements / Economie	36
2 : Rue de Cassel	25 937 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat	42

## PHASAGE DES OPÉRATIONS

Afin d'assurer le développement progressif de la commune, les opérations envisagées au titre du PLUI seront menées en différentes phases :

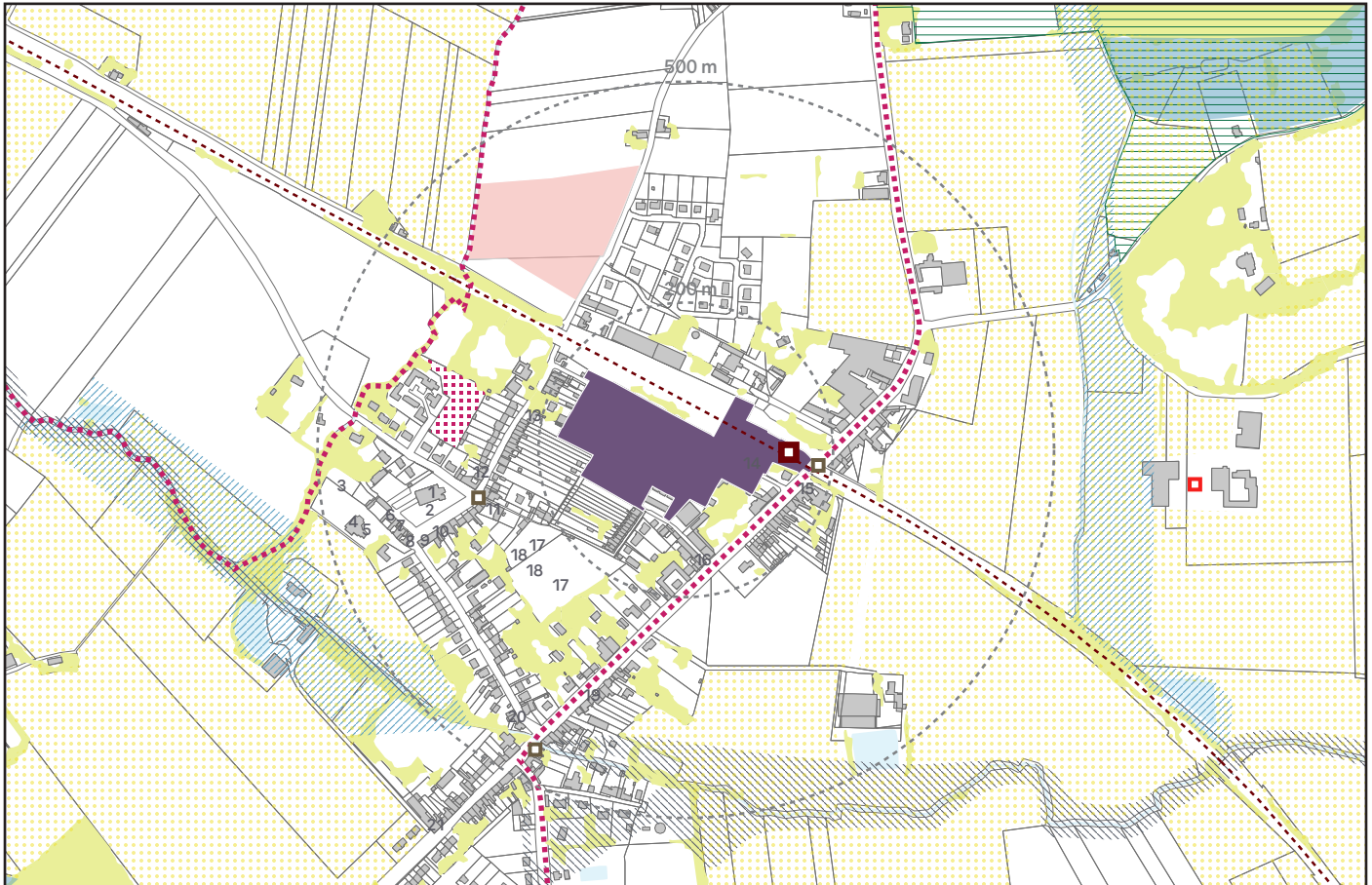
- 1ère opération : secteur Gare
- 2nd opération : rue de Cassel

L'opération identifiée rue de Cassel pourra être engagée après commercialisation à 70% des logements programmés sur l'opération du secteur Gare.

# COMMUNE DE BAVINCHOVE

## I : SECTEUR GARE

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- |                             |  |                              |                          |
|-----------------------------|--|------------------------------|--------------------------|
| 1 Équipement / Commerce     | □ Limites intercommunales              | 1 Eglise                     | 12 Coiffeur              |
| ■ Gare / Halte ferroviaire  | □ Limites communales                   | 2 Cimetière                  | 13 Cabinet médical       |
| ■ Arrêt de bus              | □ Limites parcellaires                 | 3 City Stade                 | 14 Skate parc            |
| ■ Bâti agricole ICPE        | ■ Bâti                                 | 4 Salle des fêtes            | 15 Restaurant            |
| ★ Site inscrit              | ■ Végétation                           | 5 Mairie                     | 16 Kiné                  |
| ★ Site classé               | ■ Surface en eau                       | 6 Ecole élémentaire publique | 17 Terrains de football  |
| ■ Réseau ferré              | ■ OAP secteur en extension             | 7 Bibliothèque               | 18 Stands de tir à l'arc |
| ■ Cours d'eau               | ■ OAP secteur de densification         | 8 Restaurant                 | 19 Boulangerie           |
| ■ ZNIEFF de type 1          | ■ OAP secteur en renouvellement urbain | 9 Café                       | 20 Boucherie             |
| ■ Zone humide au SAGE       |  | 10 Friterie                  | 21 Garage                |
| ■ Zone humide au SDAGE      |  | 11 Ecole maternelle publique |                          |
| ■ PPRI                      |  |                              |                          |
| ■ Parcelle à enjeu agricole |  |                              |                          |

## TRANSPORTS

< 200 M
Halte ferroviaire de Cassel-Bavinchove
Arrêt «Gare» Lignes 127 / 128 Arc-en-Ciel

< 500 M
Arrêt «Place» Lignes 123 / 127 / 128 Arc-en-Ciel

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
/

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Restaurant	Kiné

< 500 M	
Eglise	Cimetière
City stade	Salle des fêtes
Mairie	Ecole élémentaire
Bibliothèque	Restaurant
Café	Friterie
Ecole maternelle	Coiffeur
Cabinet médical	Skate parc
Terrains de football	Stands de tir à l'arc
Boulangerie	Boucherie

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet est un site de renouvellement urbain situé à un niveau au-dessus de la halte gare de Cassel-Bavinchove. Des équipements, tels que la mairie, l'école, la bibliothèque se situent à moins de 500 m du site.

La halte ferroviaire Cassel-Bavinchove se situe à moins de 200 m du site tout comme l'arrêt «Gare» du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck et Cassel.

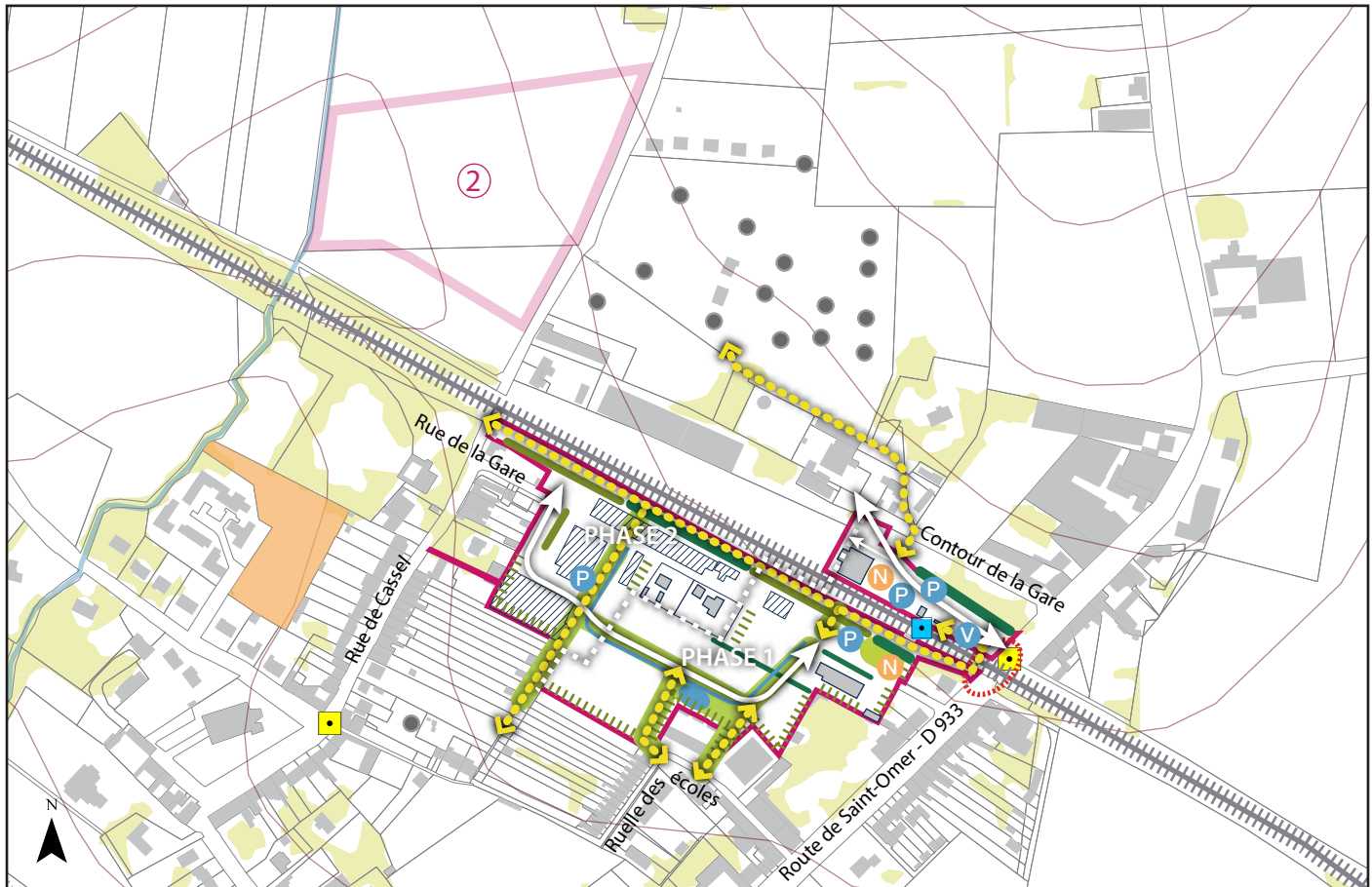
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

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 BAVINCHOVE

## I : SECTEUR GARE

### 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	37 640 m <sup>2</sup> dont 27 640 m <sup>2</sup> en renouvellement urbain
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements + Equipement + Activité économique
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	environ 22 500 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	20 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	36 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	15% soit 6 logements

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

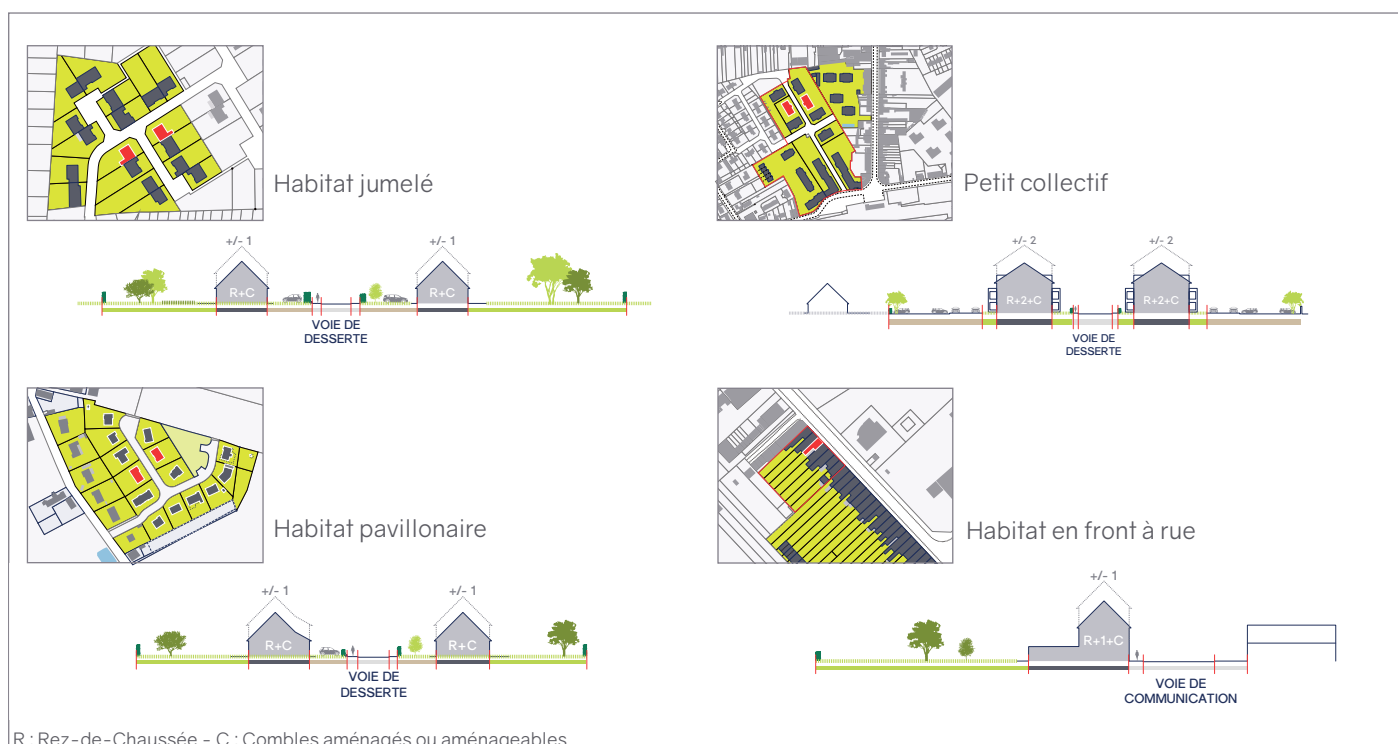
**PHASAGE** : L'aménagement pourra être mené de manière phasée. 2 phases sont envisagées :

- La première phase débutera à l'Est du site.
- La seconde phase sera menée dans le prolongement de la phase 1 à l'Ouest.

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

- Phase 1 : La voie principale assurera une connexion avec la rue de la Gare.
- Phase 2 : La voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 1. Elle permettra d'effectuer un bouclage avec une nouvelle connexion sur la rue de la Gare. Des liaisons douces seront aménagées au sein de l'opération.

## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



Elles permettront :

- D'assurer des déplacements piétons et cyclistes sécurisés le long de la rue de la Gare
- D'assurer la connexion des différentes phases de l'opération avec la ruelle des Ecoles.

**PROGRAMME** : L'opération assurera une mixité de fonctions : logements, équipements et activités économiques.

Les programmes de logements assureront une densité minimale de 20 logements à l'hectare. L'opération devra prévoir à terme un minimum de 36 logements dont au moins 15% de logements locatifs sociaux. La densité minimale et la part minimale de logements sociaux seront respectées sur chaque phase.

Des espaces de stationnement seront aménagés sur chaque phase.

Au nord du site un espace de mobilité comprenant des aires de stationnement automobiles et deux roues sera réalisé. Le programme prévoira également des arrêts de transports en commun.

**INSERTION DU PROJET** : La transition avec les espaces bâtis limitrophes fera l'objet d'un traitement végétal.

Le traitement paysager des franges de l'opération s'appuiera sur les linéaires de haies et plantations existants.

Une partie des bâtiments présents sera conservée (cf plan). Les autres pourront être démolis.

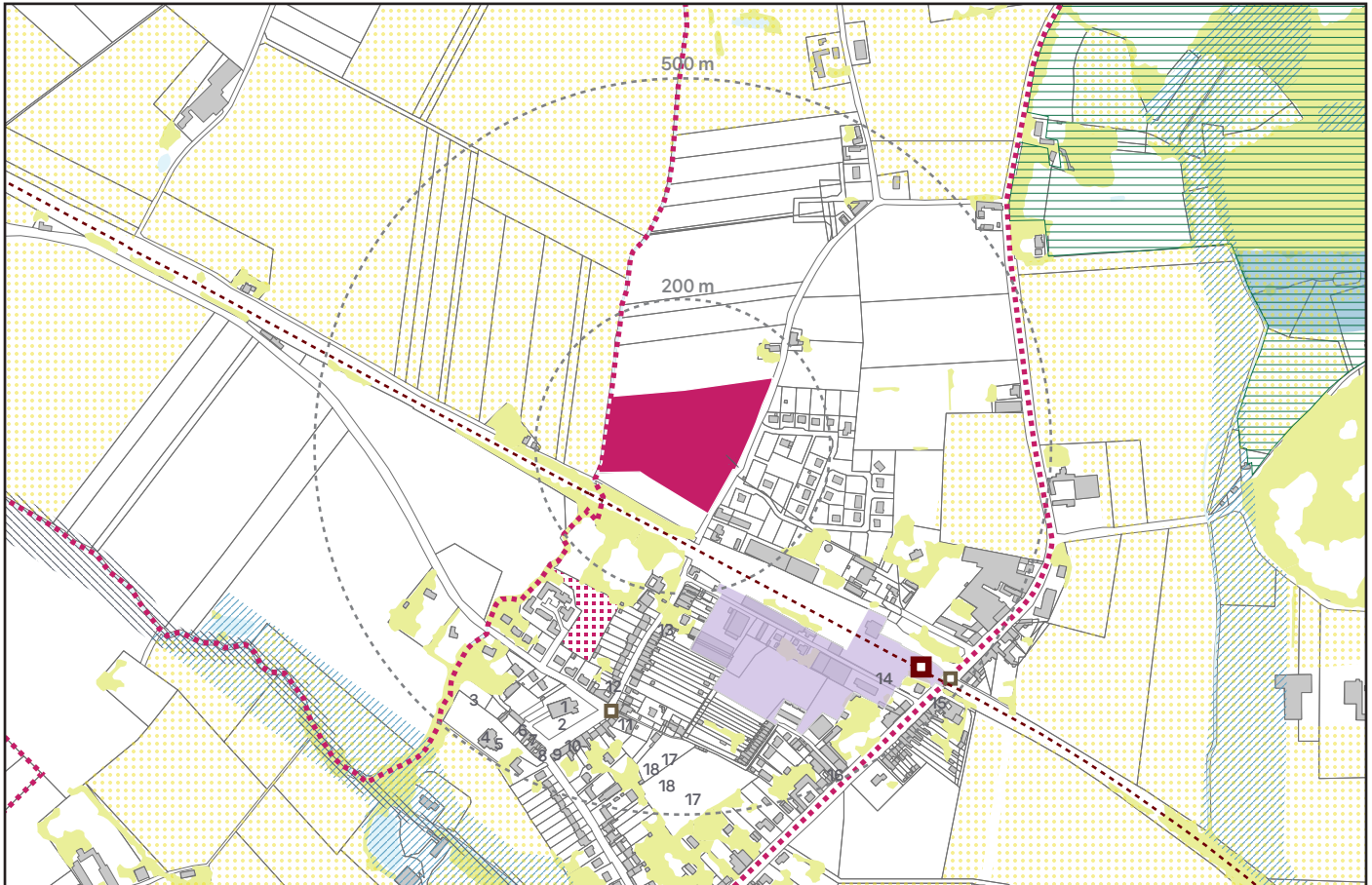
L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat en front à rue, l'habitat jumelé, l'habitat pavillonnaire et le petit collectif est préconisé.

**ENERGIE** : Au regard de la mixité des fonctions (économique et résidentielle) le développement de toitures solaires en autoconsommation pourrait être envisagé. Il conviendra également d'étudier la possibilité de recourir à des dispositifs de géothermie sur sonde et de raccordement au réseau de gaz. Compte tenu de la mixité du programme de l'opération, un projet d'installation photovoltaïque en autoconsommation semble envisageable.

# COMMUNE DE BAVINCHOVE

## 2 : RUE DE CASSEL

### 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 Cimetière
- 3 City Stade
- 4 Salle des fêtes
- 5 Mairie
- 6 Ecole élémentaire publique
- 7 Bibliothèque
- 8 Restaurant
- 9 Café
- 10 Friterie
- 11 Ecole maternelle publique
- 12 Coiffeur
- 13 Cabinet médical
- 14 Skate parc
- 15 Restaurant
- 16 Kiné
- 17 Terrains de football
- 18 Stands de tir à l'arc
- 19 Boulangerie
- 20 Boucherie
- 21 Garage



## TRANSPORTS

< 500 M
Halte ferroviaire Cassel-Bavinchove
Arrêt «Place» Lignes 123 / 127 / 128 Arc-en-Ciel
Arrêt «Gare» Lignes 127 / 128 Arc-en-Ciel

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
/

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

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

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 500 M	
Eglise	Cimetière
City stade	Salle des fêtes
Mairie	Ecole élémentaire
Bibliothèque	Restaurant
Café	Friterie
Ecole maternelle	Coiffeur
Cabinet médical	Skate parc
Restaurant	Kiné
Terrains de football	Stands de tir à l'arc

## 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 mairie, l'école, la bibliothèque se situent à moins de 500 m du site.

La halte ferroviaire Cassel-Bavinchove se situe à moins de 500 m du site tout comme deux arrêts du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck, Cassel 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.

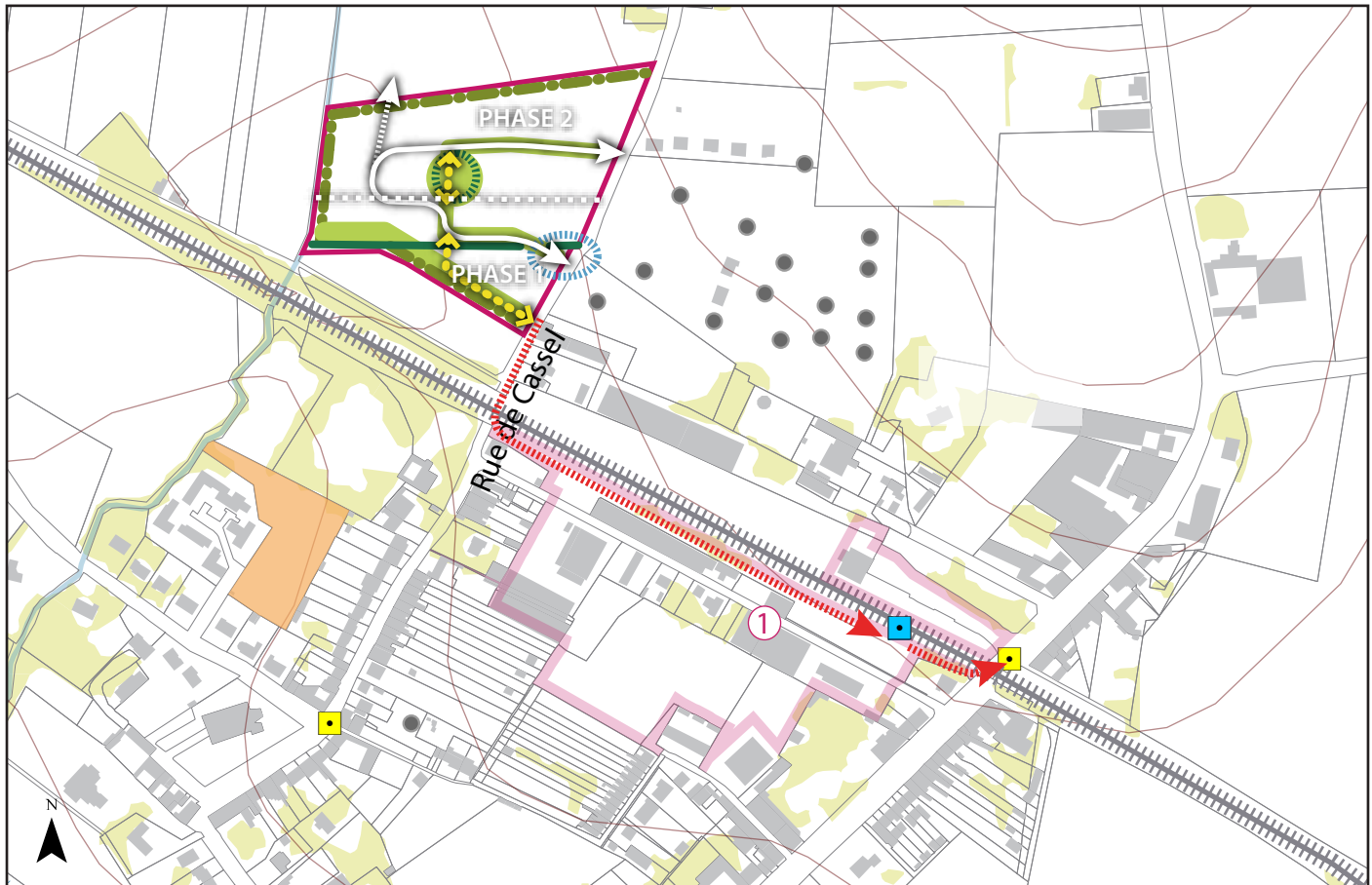
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 DE BAVINCHOVE

## 2 : RUE DE CASSEL

### 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	25 937 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	25 937 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	20 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	42 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*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 du site le long de la rue de Cassel.
- La seconde phase sera menée 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 assurera la connexion avec la rue de Cassel.

- Phase 2 : La voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 1. Elle permettra d'effectuer un bouclage avec une nouvelle connexion sur la rue de Cassel. Les emprises permettant de prolonger les voies Nord du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

Des liaisons douces seront aménagées au sein de l'opération.

- Phase 1 : une liaison douce permettra d'assurer la connexion avec la rue de Cassel.

- Phase 2 : une liaison douce permettra d'assurer la liaison avec la phase 1.

**PROGRAMME** : L'opération assurera une densité minimale de 20 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 42 logements. La densité minimale sera respectée sur chaque phase.

Le raccordement au réseau gravitaire se fera prioritairement sur la rue de Cassel.

- Phase 2 : le projet prévoira la création d'un espace public paysager.

## INSERTION DU PROJET :

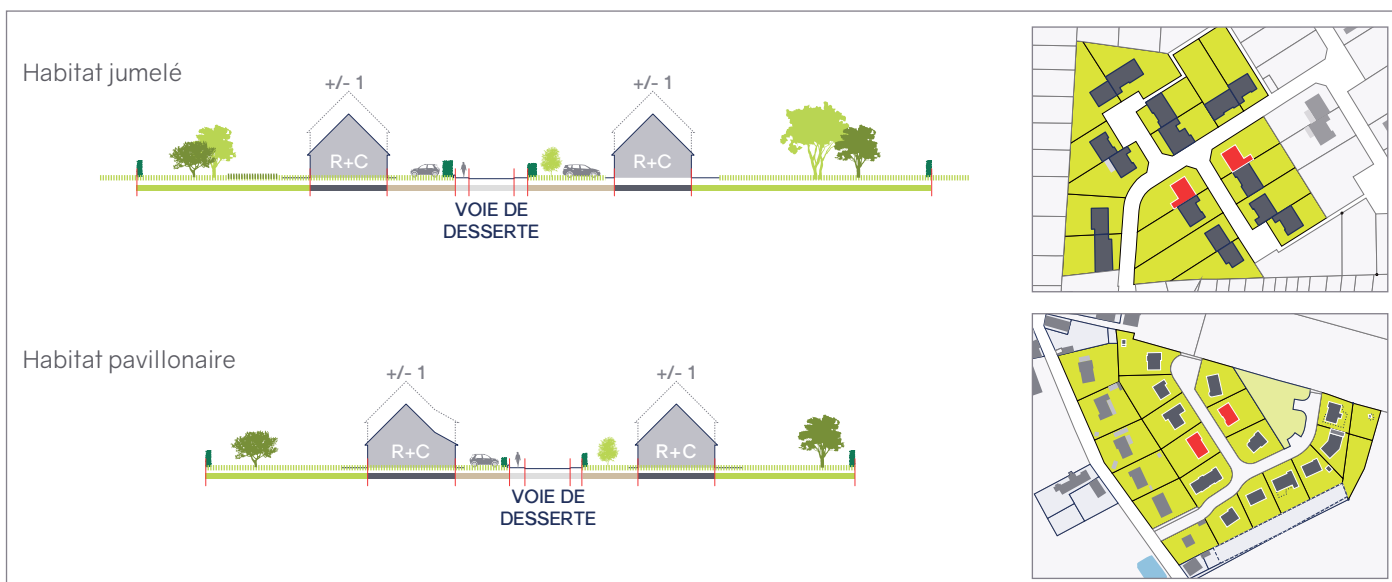
- Phase 1 : la limite sud du site fera l'objet d'un traitement paysager assurant un éloignement de la voie ferrée. Les linéaires de haies et plantations présents seront préservés.

- Phase 2 : les limites nord et ouest du site feront l'objet d'un traitement paysager assurant la transition ville-campagne.

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 et de raccordement au réseau de gaz.

## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

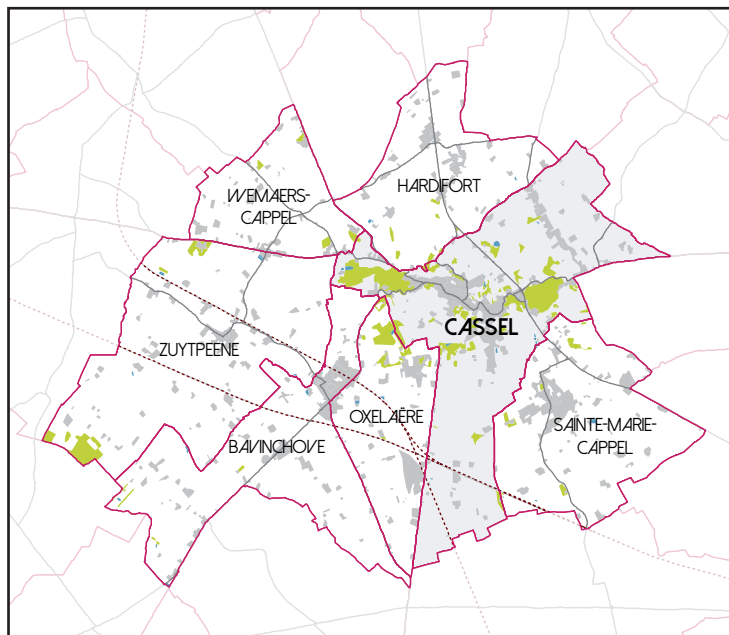


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables



# PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

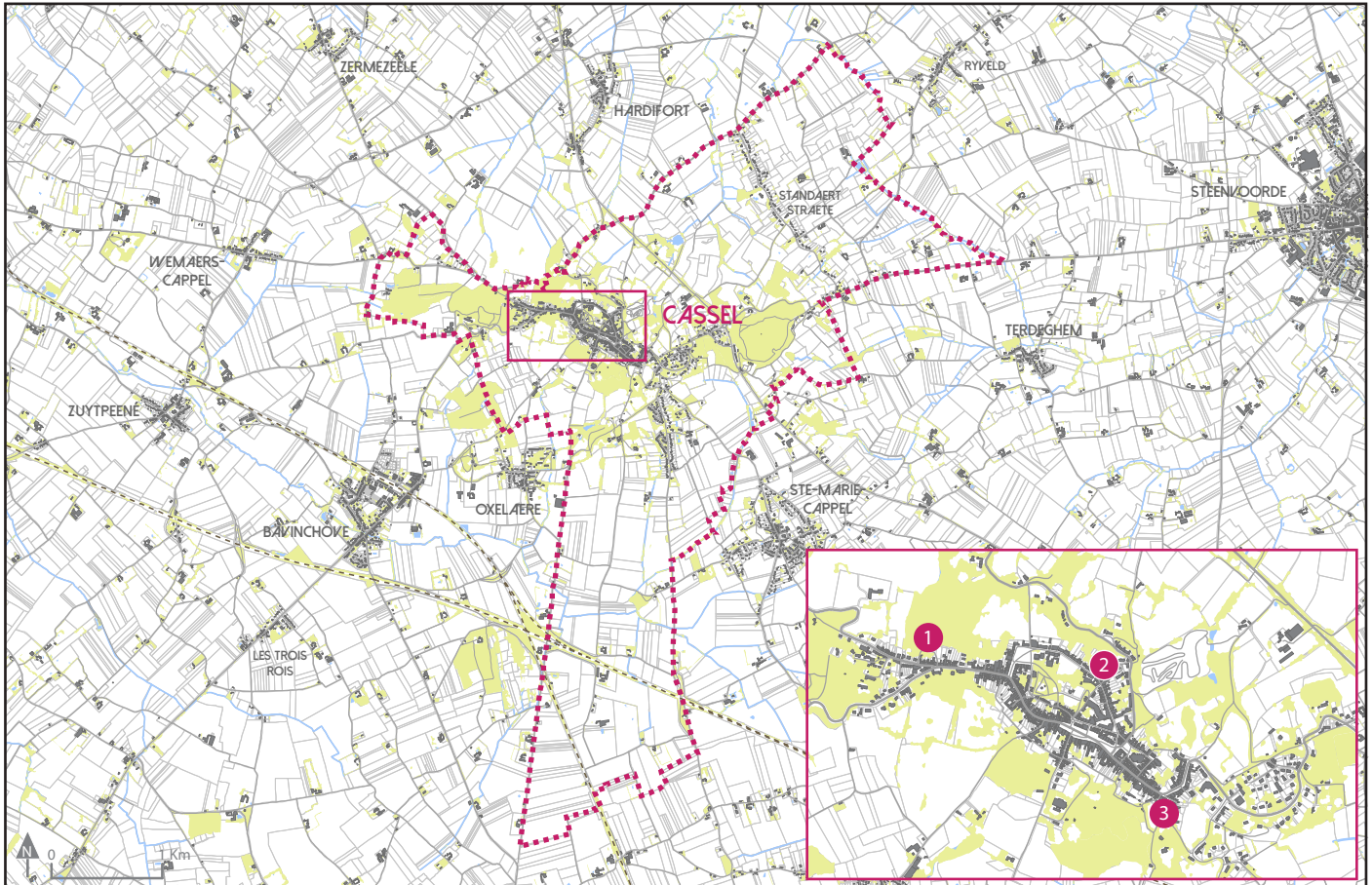
## COMMUNE DE CASSEL



# COMMUNE DE CASSEL

## ENTITÉ GARE DE CASSEL-BAVINCHOVE - COMMUNES ALENTOURS

### 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 DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ PAR L'OAP**

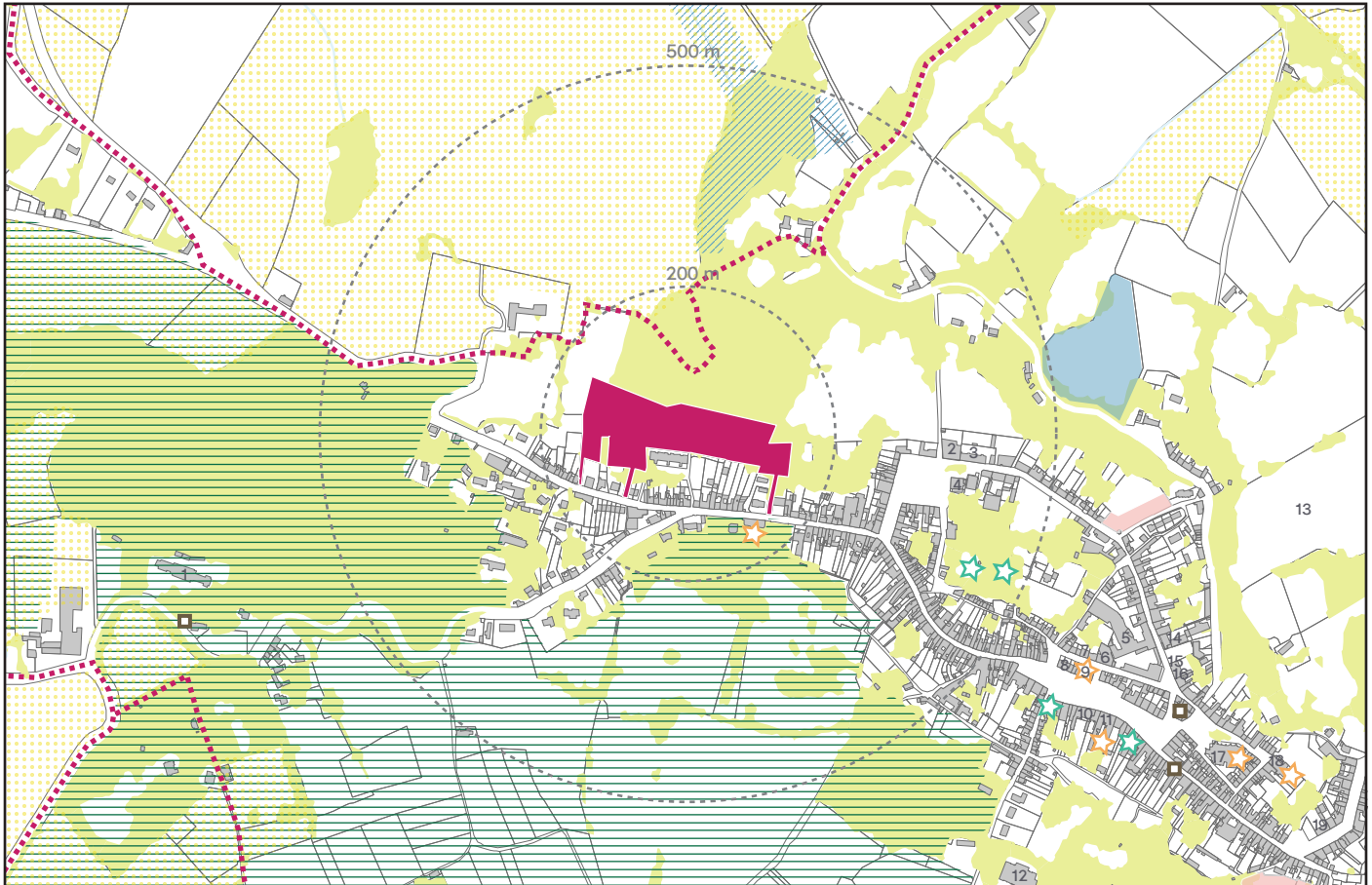
SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A RÉALISER
1 : Rue de Watten	21 551 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat	35
2 : Rue Profonde	2 025 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat	6
3 : Rue du Moulin	4 770 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat	15



# COMMUNE DE CASSEL

## I : RUE DE WATTEN

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- |                             |  |                         |                                 |
|-----------------------------|--|-------------------------|---------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce     | ▬ Limites intercommunales              | 1 Collège privé         | 14 Ecole primaire publique      |
| ■ Gare / Halte ferroviaire  | ⋯ Limites communales                   | 2 SDIS Nord             | 15 Maison de services au public |
| ■ Arrêt de bus              | ▬ Limites parcellaires                 | 3 Gendarmerie           | 16 Poste                        |
| ■ Bâti agricole ICPE        | ■ Bâti                                 | 4 Salle polyvalente     | 17 Collégiale                   |
| ★ Site inscrit              | ■ Végétation                           | 5 Collège public        | 18 Chapelle des Jésuites        |
| ★ Site classé               | ■ Surface en eau                       | 6 Salle des fêtes       | 19 Ecole primaire privée        |
| ⋯ Réseau ferré              | ■ OAP secteur en extension             | 7 Trésorerie            | 20 Médiathèque                  |
| ⋯ Cours d'eau               | ■ OAP secteur de densification         | 8 ADMR                  | 21 EHPAD                        |
| ▬ ZNIEFF de type 1          | ■ OAP secteur en renouvellement urbain | 9 Mairie                | 22 Cimetière                    |
| ■ Zone humide au SAGE       |  | 10 Office de tourisme   | 23 Terrain de football          |
| ▬ Zone humide au SDAGE      |  | 11 Musée départemental  | 24 City stade                   |
| ▬ PPRI                      |  | 12 Salle multisports    | 25 Stand de tir à l'arc         |
| ⋯ Parcelle à enjeu agricole |  | 13 Terrain de motocross |                                 |



## TRANSPORTS

/
---

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 500 M	
SDIS Nord	Gendarmerie
Salle polyvalente	

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Site inscrit du Mont Cassel

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au nord-ouest du centre historique, à moins d'1 km des principaux équipements et services de la commune (écoles, poste, mairie, collège, etc).

Le foncier concerné n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture et ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Il se trouve cependant dans les périmètres de protection de plusieurs Monuments Historiques inscrits ou classés. De même, le secteur se situe au sein du site inscrit du Mont Cassel.

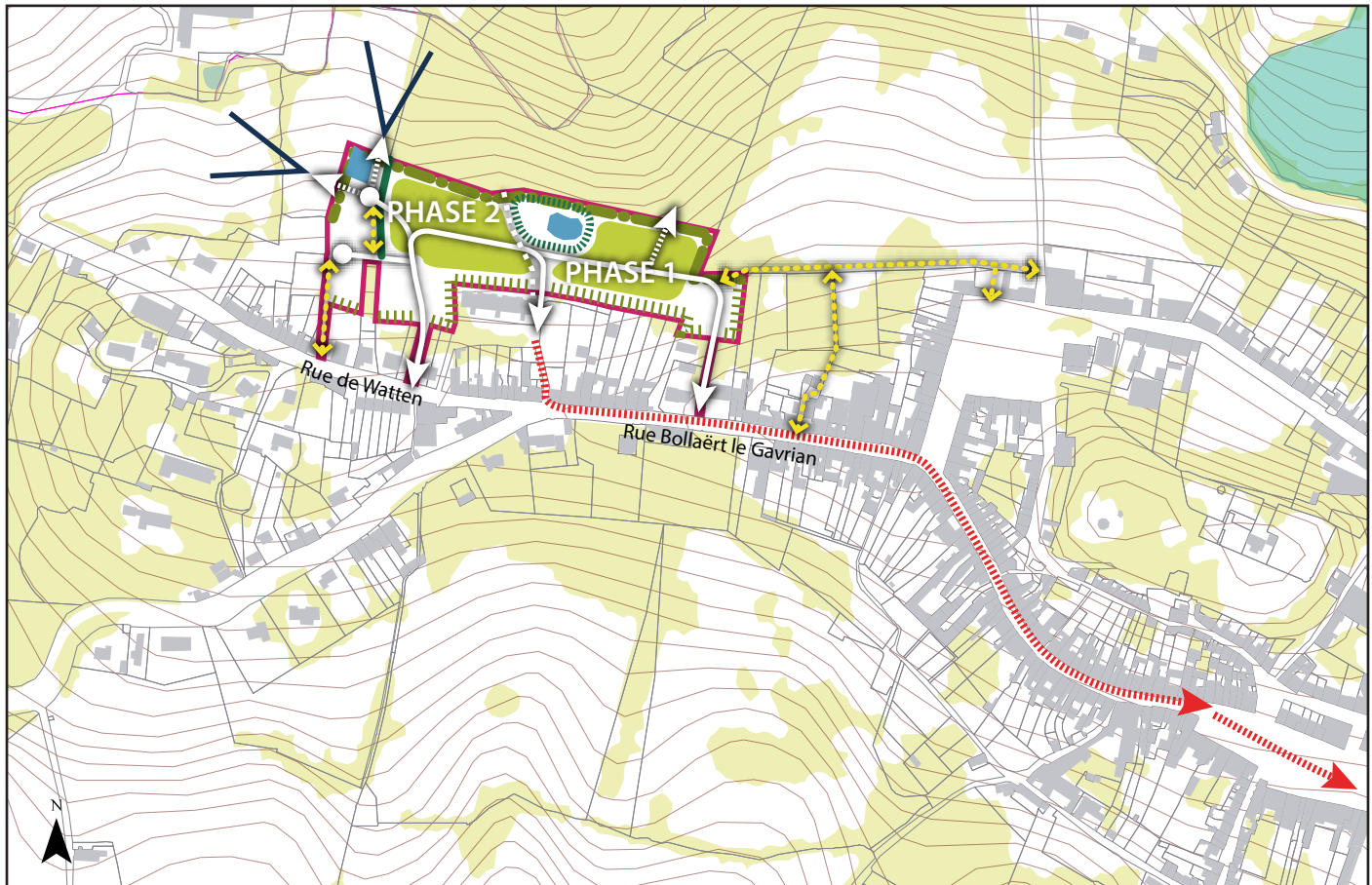
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime qu'un raccordement au réseau de gaz est possible.

# COMMUNE DE CASSEL

## I : RUE DE WATTEN

### 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	21 551 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	21 551 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	20 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	35 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*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'Est du site.
- La seconde phase sera menée dans le prolongement de la phase 1 à l'Ouest du site.

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

- Phase 1 : La voie principale assurera deux connexions avec la rue Bollaërt le Gavrian. Les emprises permettant de prolonger les voies nord du site 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 assurera une connexion avec la rue de Watten. Les emprises permettant de prolonger les voies au nord et à l'ouest du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

Des liaisons douces seront aménagées afin :

- D'assurer des liaisons avec la rue Bollaërt le Gavrian, la place du général Vandamme, rue de Vandamme.
- D'assurer des déplacements piétons et cyclistes internes à l'opération.

**PROGRAMME** : L'opération assurera une densité minimale de 20 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 35 logements. La densité minimale sera respectée sur chaque phase.

La gestion des eaux de surfaces impliquera la réalisation d'un bassin de rétention.

- Phase 1 : La programmation prévoira également l'aménagement d'un espace collectif.

**INSERTION DU PROJET** : La transition avec les espaces bâtis au Sud fera l'objet d'un traitement végétal.

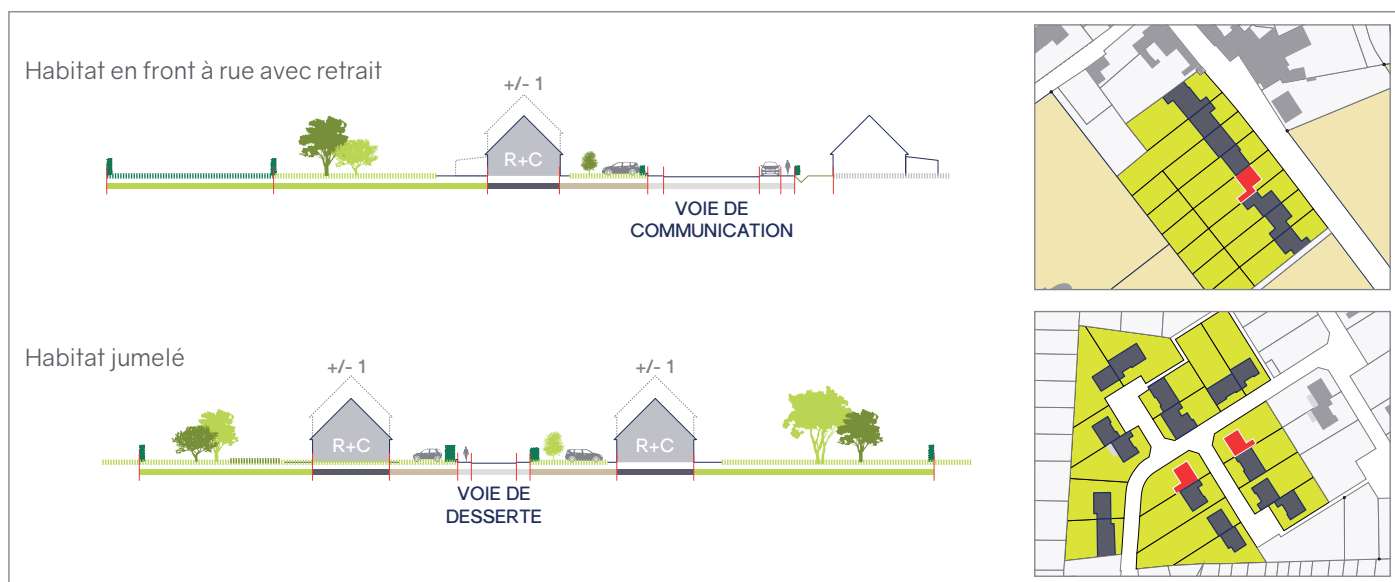
La frange nord de l'opération fera l'objet d'un traitement végétal marquant la transition ville / campagne.

L'aménagement paysager au sein de l'opération s'appuiera sur les éléments végétaux existants.

Le recours à l'habitat mitoyen avec retrait et l'habitat jumelé est préconisé. L'orientation des logements privilégiera la réalisation des façades au nord et des jardins au sud. Ainsi au nord de la voie principale, l'implantation du bâti privilégiera l'implantation des maisons en fond de parcelle et du jardin côté rue.

**ENERGIE** : Il conviendra d'étudier les possibilités de raccordement au réseau de gaz. L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages et du patrimoine.

## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

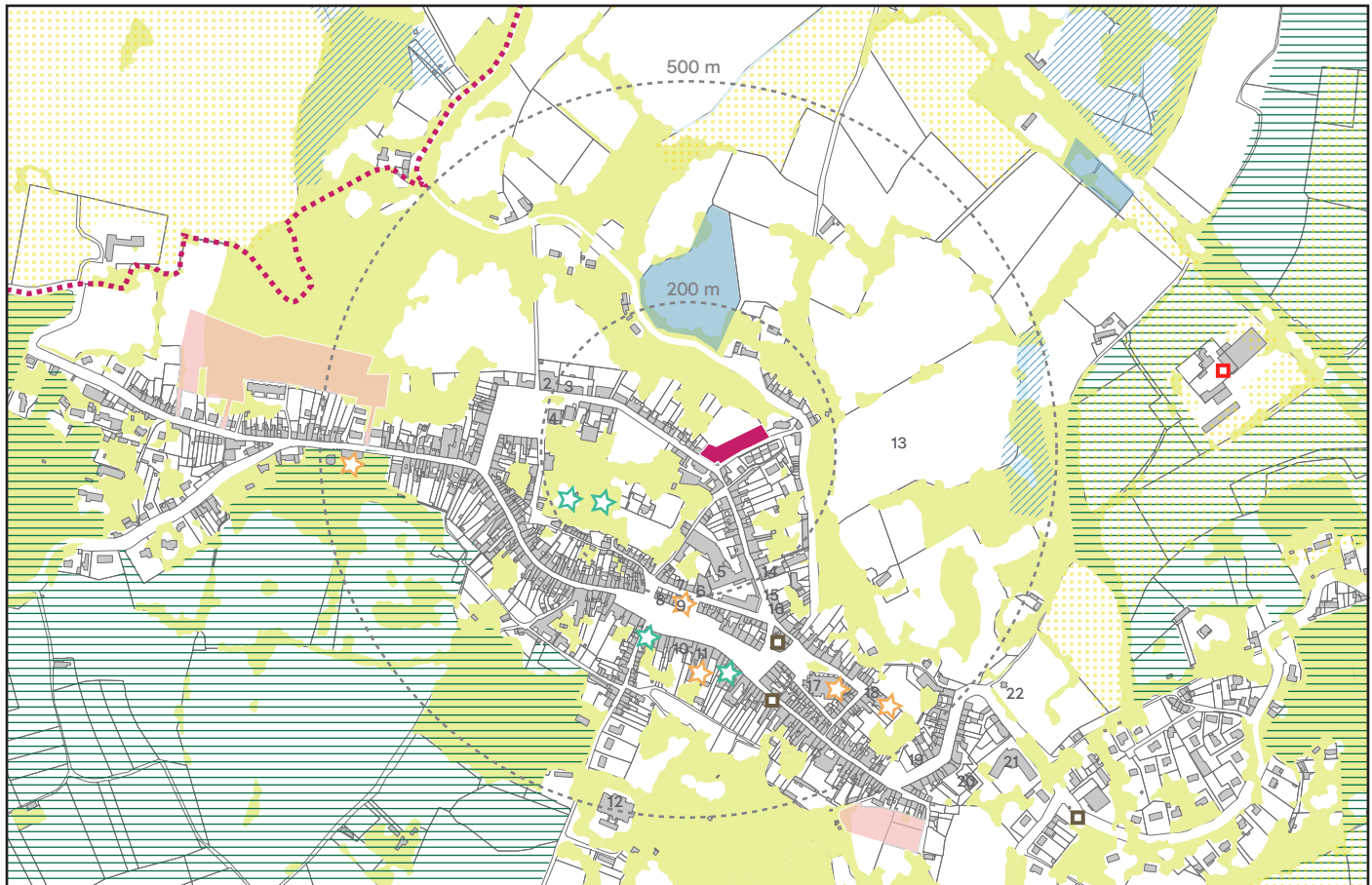


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

# COMMUNE DE CASSEL

## 2 : RUE PROFONDE

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- |                             |  |                         |                                 |
|-----------------------------|--|-------------------------|---------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce     | ▬ Limites intercommunales              | 1 Collège privé         | 14 Ecole primaire publique      |
| ■ Gare / Halte ferroviaire  | ▬ Limites communales                   | 2 SDIS Nord             | 15 Maison de services au public |
| ■ Arrêt de bus              | ▬ Limites parcellaires                 | 3 Gendarmerie           | 16 Poste                        |
| ■ Bâti agricole ICPE        | ■ Bâti                                 | 4 Salle polyvalente     | 17 Collégiale                   |
| ★ Site inscrit              | ■ Végétation                           | 5 Collège public        | 18 Chapelle des Jésuites        |
| ★ Site classé               | ■ Surface en eau                       | 6 Salle des fêtes       | 19 Ecole primaire privée        |
| ▬ Réseau ferré              | ■ OAP secteur en extension             | 7 Trésorerie            | 20 Médiathèque                  |
| ▬ Cours d'eau               | ■ OAP secteur de densification         | 8 ADMR                  | 21 EHPAD                        |
| ▬ ZNIEFF de type 1          | ■ OAP secteur en renouvellement urbain | 9 Mairie                | 22 Cimetière                    |
| ■ Zone humide au SAGE       |  | 10 Office de tourisme   | 23 Terrain de football          |
| ■ Zone humide au SDAGE      |  | 11 Musée départemental  | 24 City stade                   |
| ■ PPRI                      |  | 12 Salle multisports    | 25 Stand de tir à l'arc         |
| ■ Parcelle à enjeu agricole |  | 13 Terrain de motocross |                                 |

## TRANSPORTS

< 500 M
Arrêt «Collège le Frison» Ligne 127 Arc-en-Ciel
Arrêt «Place» Lignes 105 / 127 Arc-en-Ciel

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Site inscrit du Mont Cassel

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
SDIS Nord	Gendarmerie
Salle polyvalente	Trésorerie
ADMR	Mairie
Salle des fêtes	Collège public
Ecole primaire publique	

< 500 M	
Maison de services	Poste
Office de tourisme	Musée départemental
Collégiale	Chapelle des jésuites
Salle multisports	Terrain de motocross

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au nord du centre historique, à proximité des principaux équipements et services de la commune (écoles, poste, mairie, collège, etc) et se trouve à moins de 500 m de deux arrêts de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes de Dunkerque, Wormhout ou encore Hazebrouck.

Le foncier concerné n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture et ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Il se trouve cependant dans les périmètres de protection de plusieurs Monuments Historiques inscrits ou classés. De même, le secteur se situe au sein du site inscrit du Mont Cassel.

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.

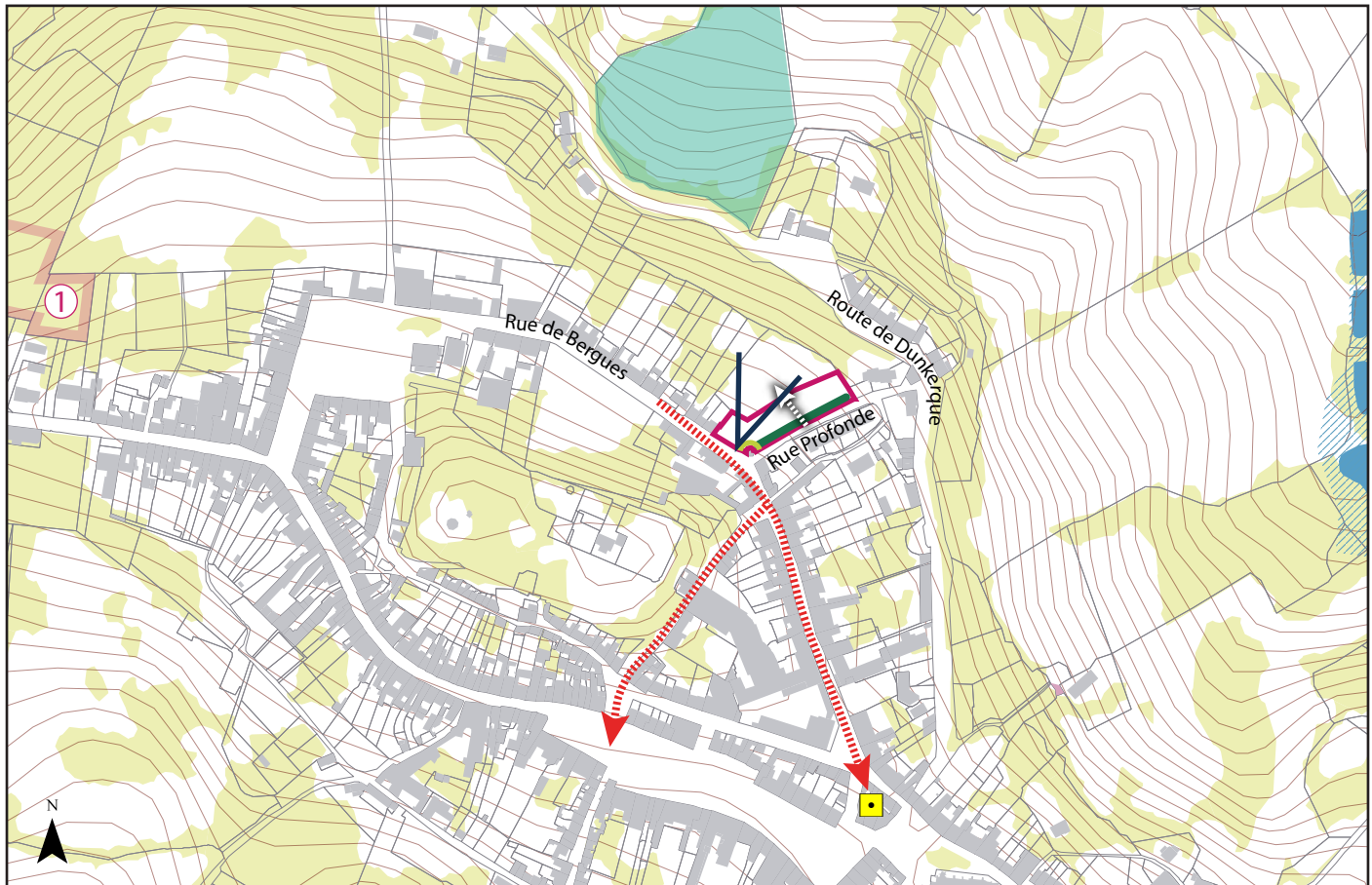
L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime qu'un raccordement au réseau de gaz est possible.



# COMMUNE DE CASSEL

## 2 : RUE PROFONDE

### SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



### LÉGENDE

#### CONTEXTE

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

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

#### ENVIRONNEMENT

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

#### MOBILITÉ

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

## PROGRAMMATION

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	2 025 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	2 025 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	35 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	6 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

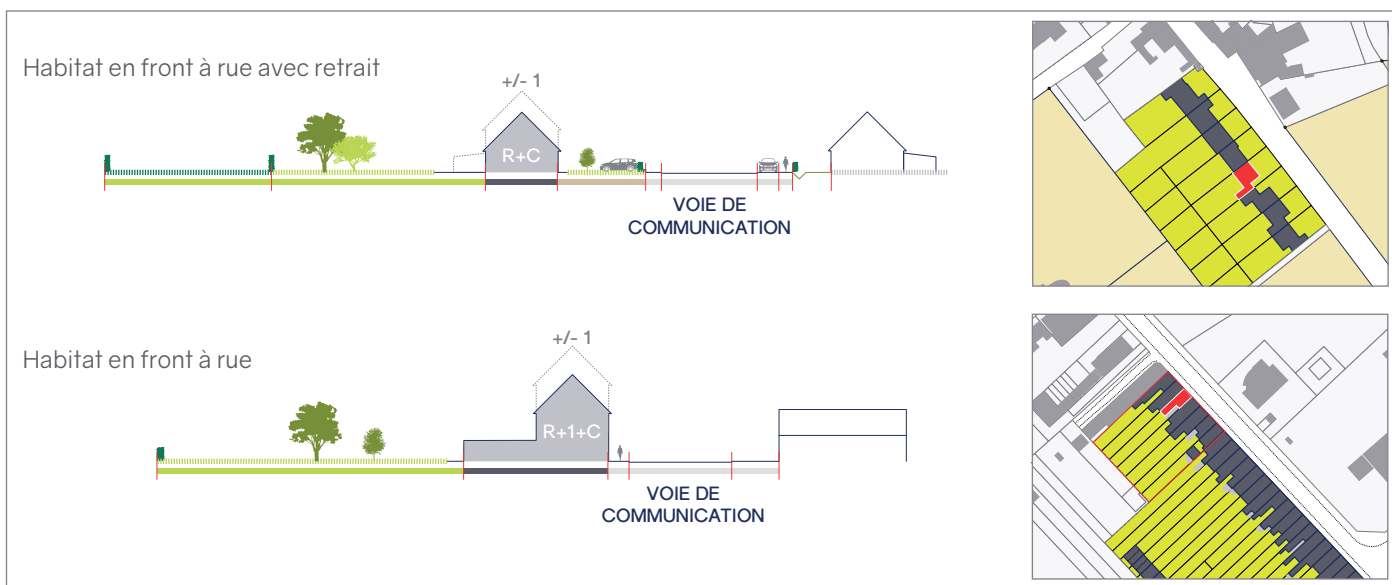
**DESSERTE – MOBILITÉ :** L'accès motorisé se fera depuis la rue de Bergues et la rue profonde. Depuis la rue profonde, les emprises permettant la création d'une voie à l'ouest du site seront préservées.

**PROGRAMME :** L'opération assurera une densité minimale de 35 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 6 logements.

**INSERTION DU PROJET :** Le linéaire de haies et plantations existant rue profonde sera préservé. Un cône de vue sur la plaine sera maintenu depuis la rue de Bergues. Le recours à l'habitat en front à rue et l'habitat mitoyen avec retrait est préconisé.

**ÉNERGIE :** Il conviendra d'étudier les possibilités d'accordement au réseau de gaz. L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages et du patrimoine.

## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

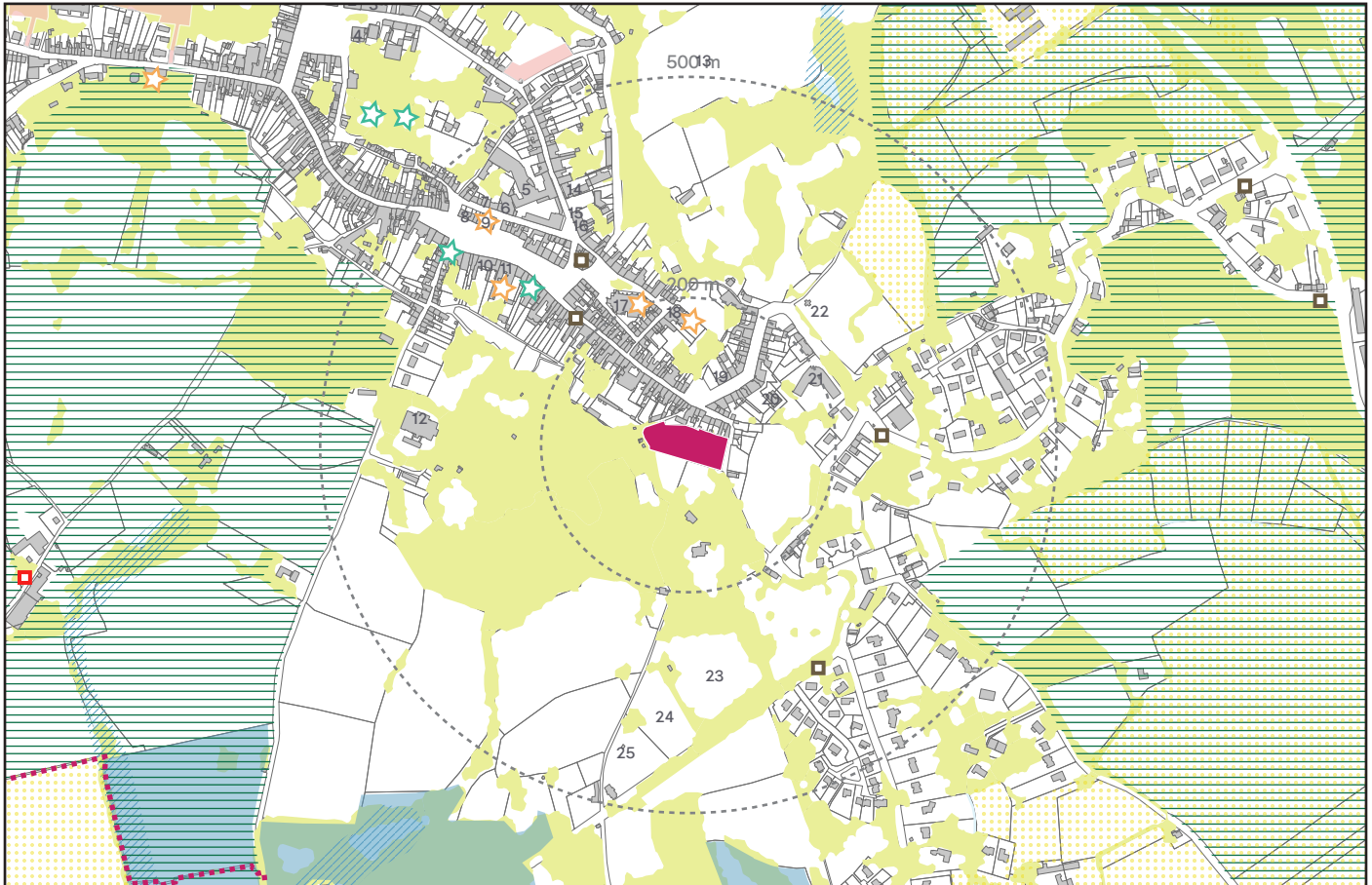


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

# COMMUNE DE CASSEL

## 3 : RUE DU MOULIN

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- |                             |  |                         |                                 |
|-----------------------------|--|-------------------------|---------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce     | ▬ Limites intercommunales              | 1 Collège privé         | 14 Ecole primaire publique      |
| ■ Gare / Halte ferroviaire  | ▬ Limites communales                   | 2 SDIS Nord             | 15 Maison de services au public |
| ■ Arrêt de bus              | ▬ Limites parcellaires                 | 3 Gendarmerie           | 16 Poste                        |
| ■ Bâti agricole ICPE        | ■ Bâti                                 | 4 Salle polyvalente     | 17 Collégiale                   |
| ★ Site inscrit              | ■ Végétation                           | 5 Collège public        | 18 Chapelle des Jésuites        |
| ★ Site classé               | ■ Surface en eau                       | 6 Salle des fêtes       | 19 Ecole primaire privée        |
| ■ Réseau ferré              | ■ OAP secteur en extension             | 7 Trésorerie            | 20 Médiathèque                  |
| ■ Cours d'eau               | ■ OAP secteur de densification         | 8 ADMR                  | 21 EHPAD                        |
| ■ ZNIEFF de type 1          | ■ OAP secteur en renouvellement urbain | 9 Mairie                | 22 Cimetière                    |
| ■ Zone humide au SAGE       |  | 10 Office de tourisme   | 23 Terrain de football          |
| ■ Zone humide au SDAGE      |  | 11 Musée départemental  | 24 City stade                   |
| ■ PPRI                      |  | 12 Salle multisports    | 25 Stand de tir à l'arc         |
| ■ Parcelle à enjeu agricole |  | 13 Terrain de motocross |                                 |



## TRANSPORTS

< 500 M
Arrêt «Collège le Frison» Ligne 127 Arc-en-Ciel
Arrêt «Place» Lignes 105 / 127 Arc-en-Ciel

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Site inscrit du Mont Cassel

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Collégiale	Chapelle des jésuites
Ecole primaire privée	Médiathèque
EHPAD	

< 500 M	
Collège public	Salle des fêtes
Trésorerie	ADMR
Mairie	Office de tourisme
Musée départemental	Salle multisports
Terrain de motocross	Ecole primaire publique
Maison de services	Poste
Cimetière	Terrain de football
City stade	Stand de tir à l'arc

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au sud du centre historique, à proximité des principaux équipements et services de la commune (écoles, poste, mairie, collège, etc) et se trouve à moins de 500 m de deux arrêts de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes de Dunkerque, Wormhout ou encore Hazebrouck.

Le foncier concerné n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture et ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Il se trouve cependant dans les périmètres de protection de plusieurs Monuments Historiques inscrits ou classés. De même, le secteur se situe au sein du site inscrit du Mont Cassel.

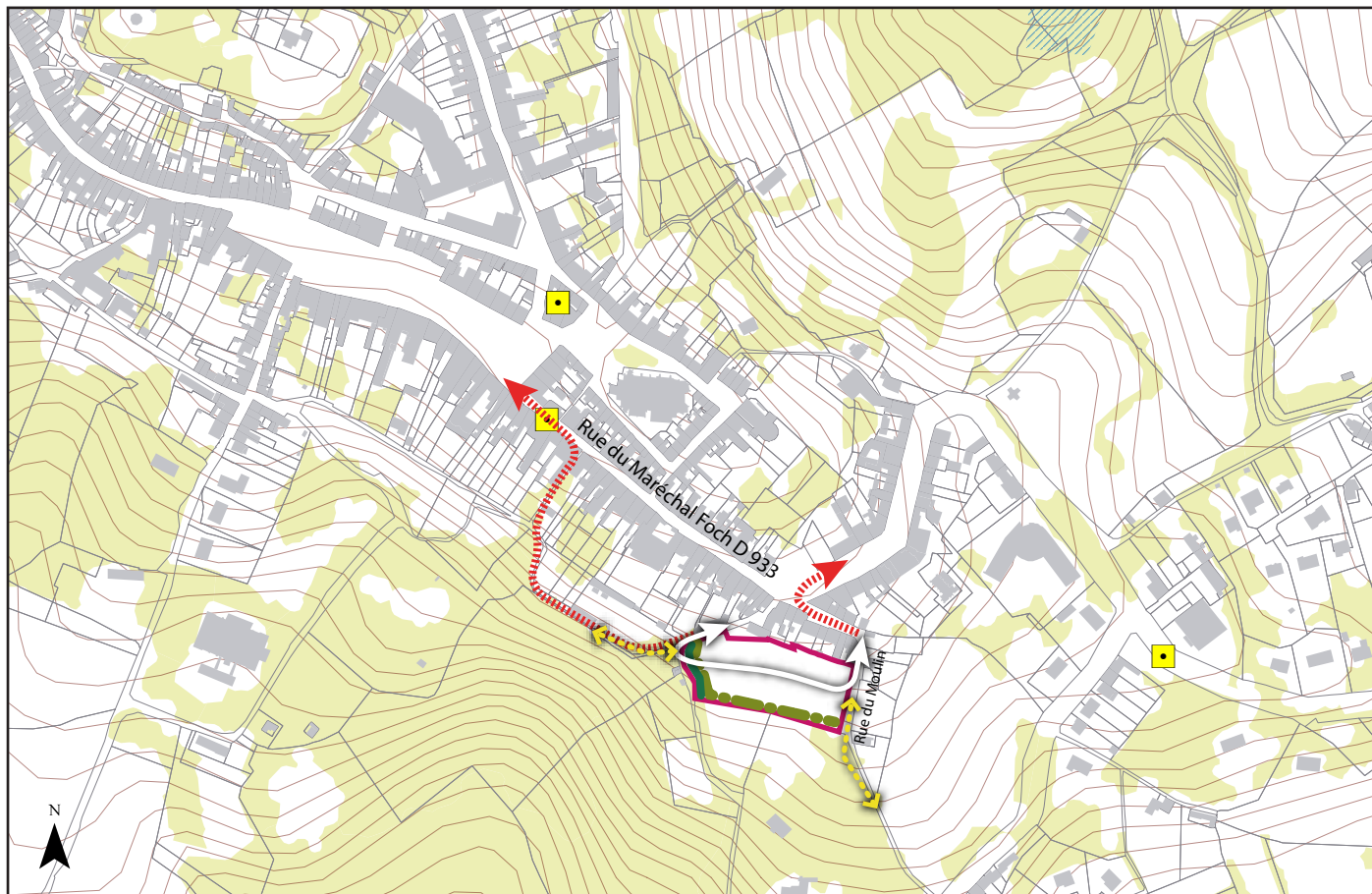
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime qu'un raccordement au réseau de gaz est possible.

# COMMUNE DE CASSEL

## 3 : RUE DU MOULIN

### 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
- 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	4 770 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	4 770 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	40 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	15 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

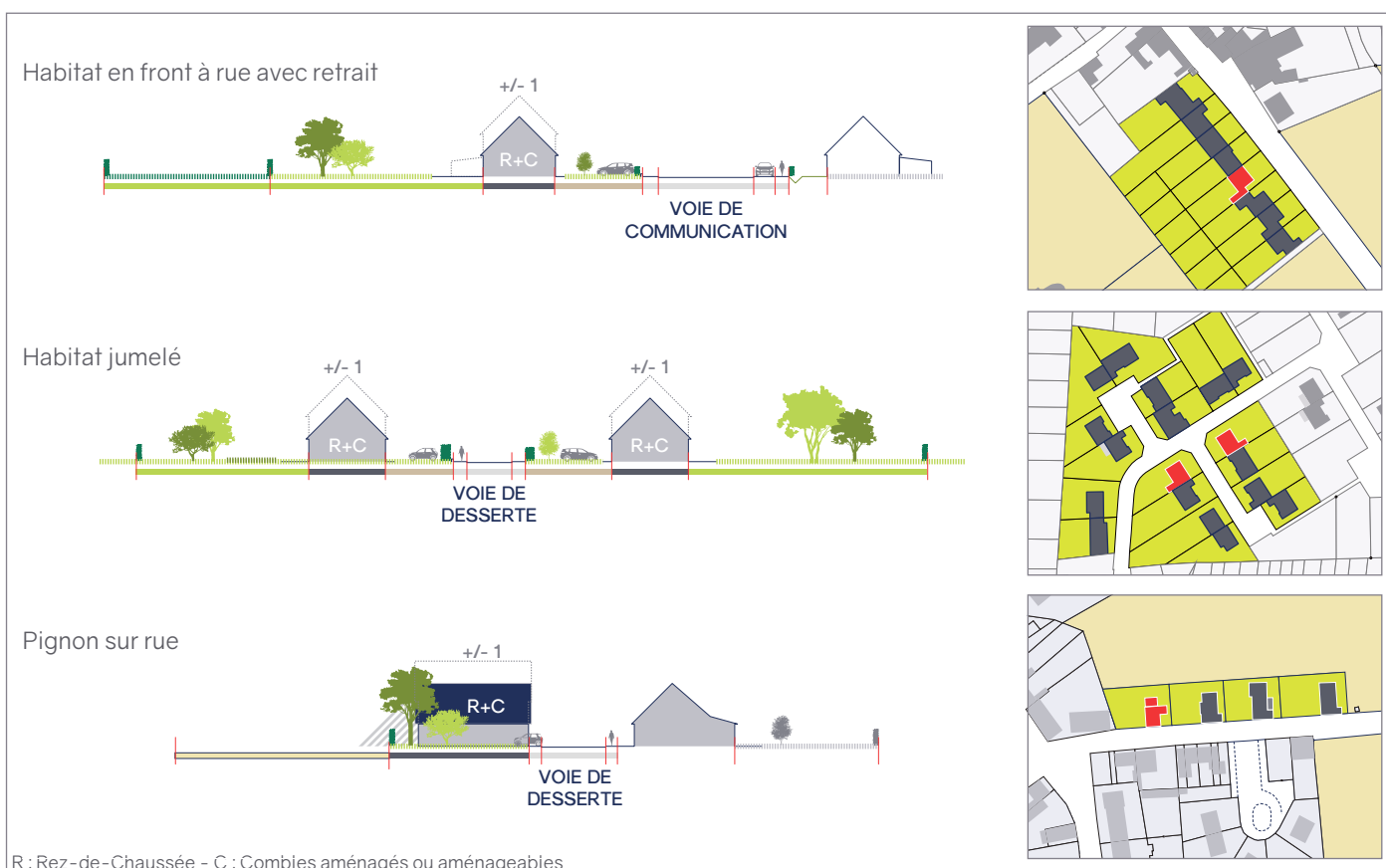
**DESSERTE – MOBILITÉ** : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée en sens unique dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. Elle assurera une entrée et une sortie sur la rue du Maréchal Foch (D933). Des liaisons douces seront aménagés vers le sud et l'ouest du site.

**PROGRAMME** : L'opération assurera une densité minimale de 20 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 15 logements.

**INSERTION DU PROJET** : La frange sud fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville-campagne et minimisant l'impact du projet depuis la plaine. L'aménagement paysager de la frange ouest du site s'appuiera sur les éléments végétaux existants. Au nord de la voie principale, le recours à l'habitat en front à rue et l'habitat mitoyen avec retrait est préconisé avec implantation des façades au nord et des jardins au sud. Au sud de la voie principale, une organisation du bâti avec des pignons donnant sur rue pourra être envisagée.

**ÉNERGIE** : Il conviendra d'étudier les possibilités d' raccordement au réseau de gaz. L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages et du patrimoine.

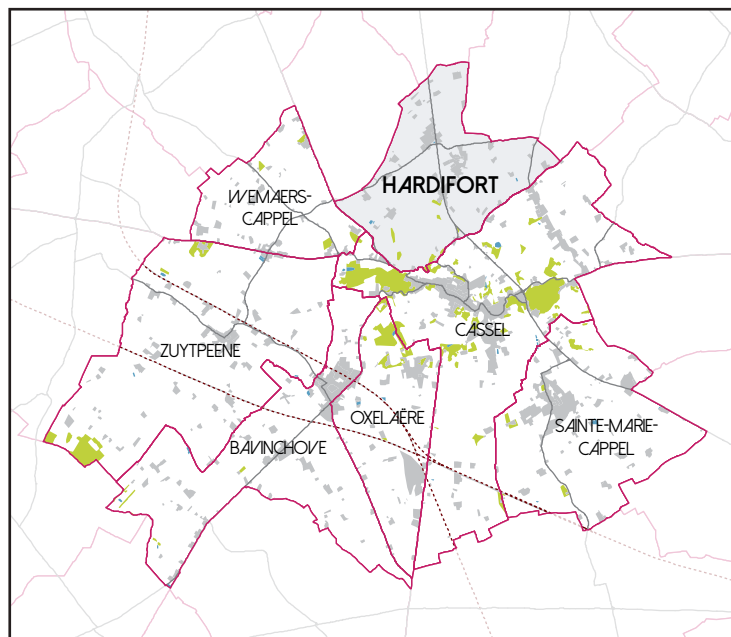
## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES





# PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

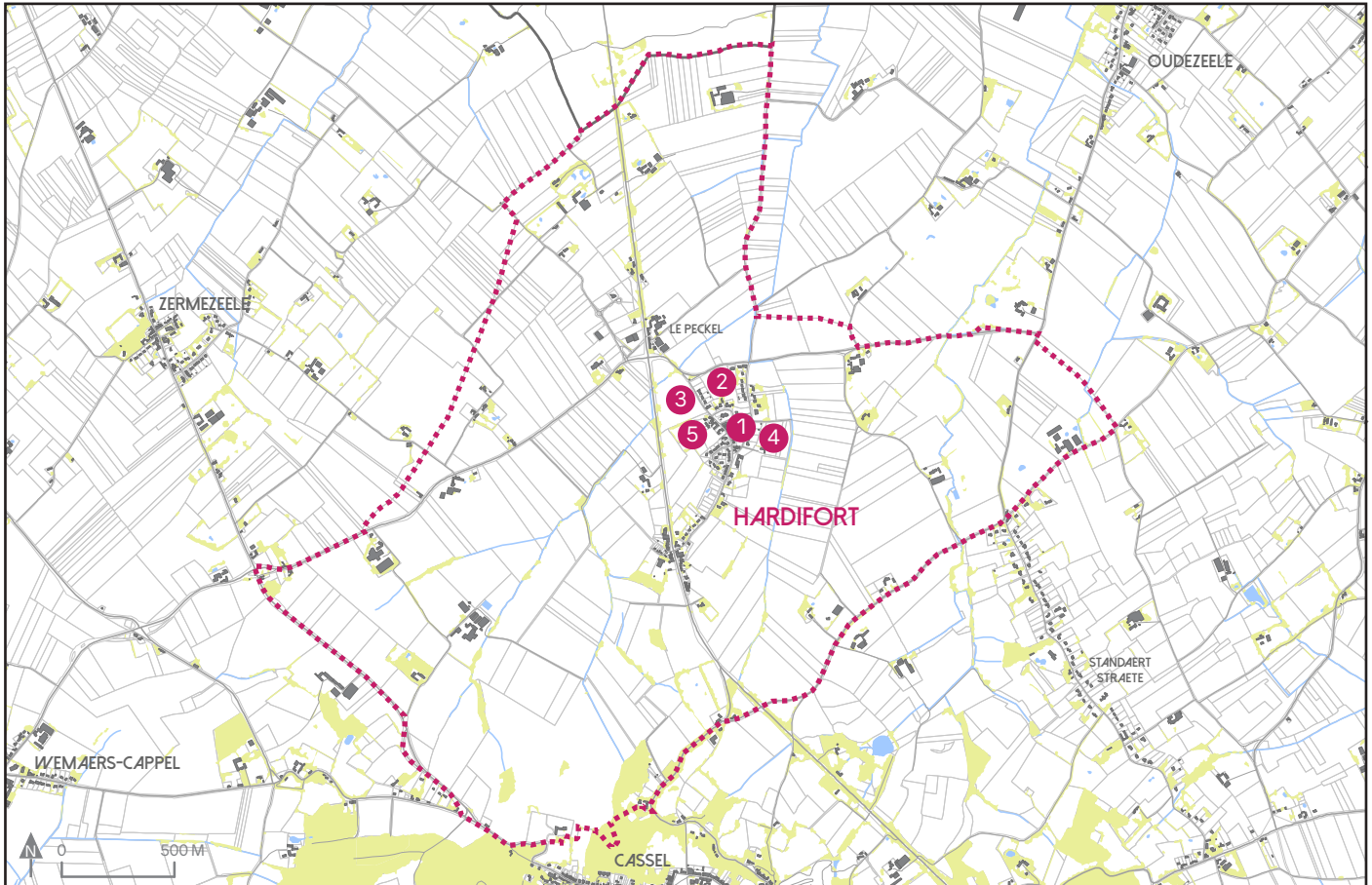
## COMMUNE D'HARDIFORT



# COMMUNE D'HARDIFORT

## ENTITÉ GARE DE CASSEL-BAVINCHOVE - COMMUNES ALENTOURS

### 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 DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : Centre village	6 847 m <sup>2</sup>	Renouvellement urbain	Habitat / Economie / Equipements	3
2 : Route d'Oudezeele	17 150 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat	21
3 : Route de la Place Nord	14 085 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat	17
4 : Route Wylder Straete	9 459 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat	12
5 : Route de la Place Sud	26 297 m <sup>2</sup>	Extension	Equipement	/

## PHASAGE DES OPÉRATIONS

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

- 1<sup>ère</sup> opération : Centre village
- 2<sup>nde</sup> opération : route d'Oudezeele
- 3<sup>ème</sup> opération : route de la Place nord
- 4<sup>ème</sup> opération : route Wylder Straete

L'opération identifiée route d'Oudezeele pourra être engagée après commercialisation à 70% des logements programmés sur l'opération de renouvellement urbain du centre du village.

L'opération identifiée route de la Place nord pourra être engagée après commercialisation à 70% des logements programmés sur l'opération route d'Oudezeele.

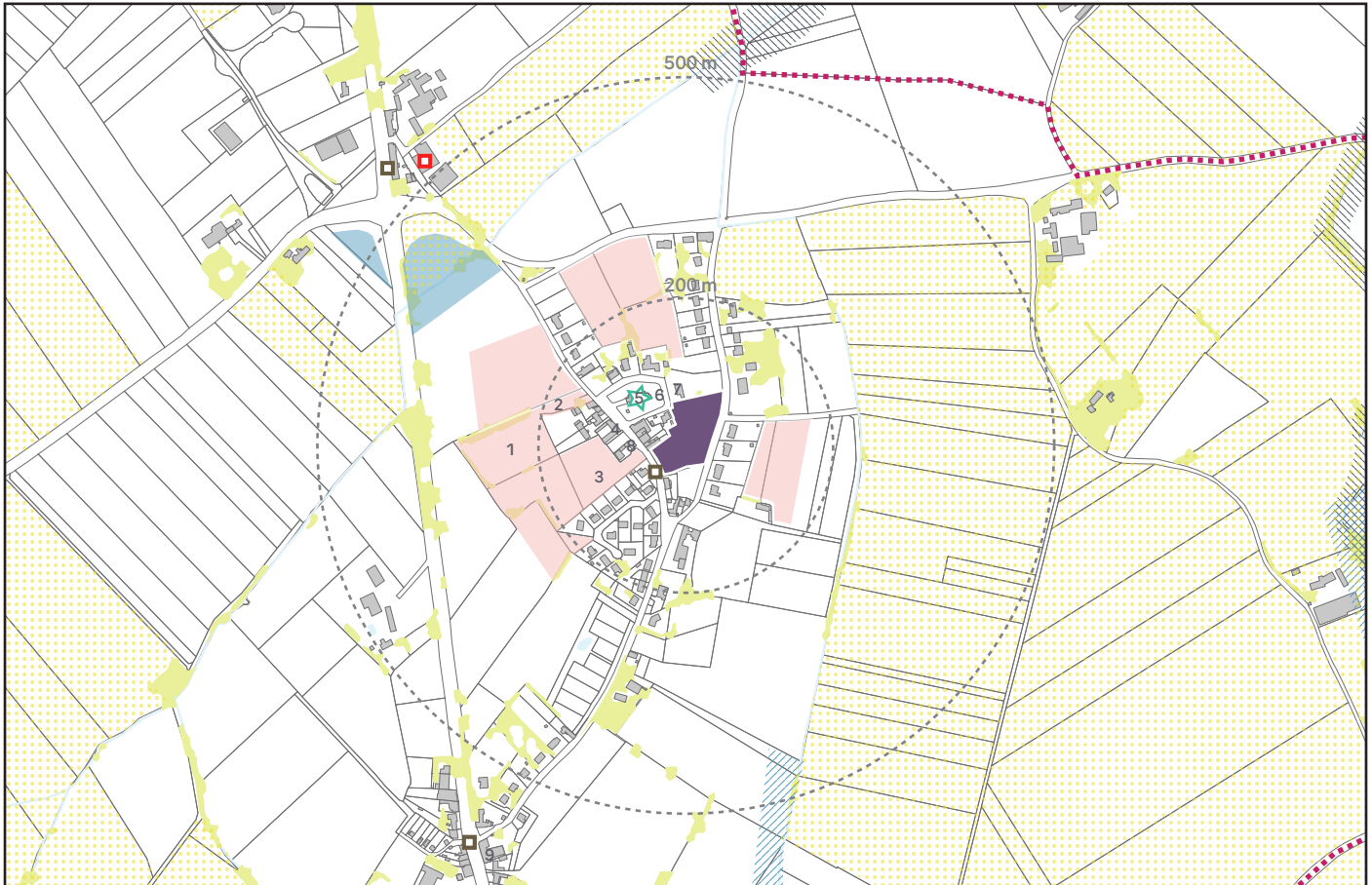
L'opération identifiée route Wylder Straete pourra être engagée après commercialisation à 70% des logements programmés sur l'opération route de la Place nord.



# COMMUNE D'HARDIFORT

## I : CENTRE VILLAGE

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- |                             |  |                       |                     |
|-----------------------------|--|-----------------------|---------------------|
| 1 Équipement / Commerce     | ▬ Limites intercommunales              | 1 Terrain de football | 6 Cimetière         |
| ■ Gare / Halte ferroviaire  | ▬ Limites communales                   | 2 Boulodrome          | 7 Mairie            |
| ■ Arrêt de bus              | ▬ Limites parcellaires                 | 3 City stade          | 8 Ecole élémentaire |
| ■ Bâti agricole ICPE        | ■ Bâti                                 | 4 Salle des fêtes     | 9 Antiquités        |
| ★ Site inscrit              | ■ Végétation                           | 5 Eglise              |                     |
| ★ 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

< 200 M
Arrêt «Centre» Ligne 127 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	
Mairie	Eglise
Cimetière	Salle des fêtes
Ecole élémentaire	City stade
Boulodrome	

< 500 M	
Terrain de football	

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet est un site de renouvellement urbain, situé au cœur de la commune. Les principaux équipements et services de la commune se situent tous à moins de 200 m de ce secteur tout comme un arrêt de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck et Cassel.

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

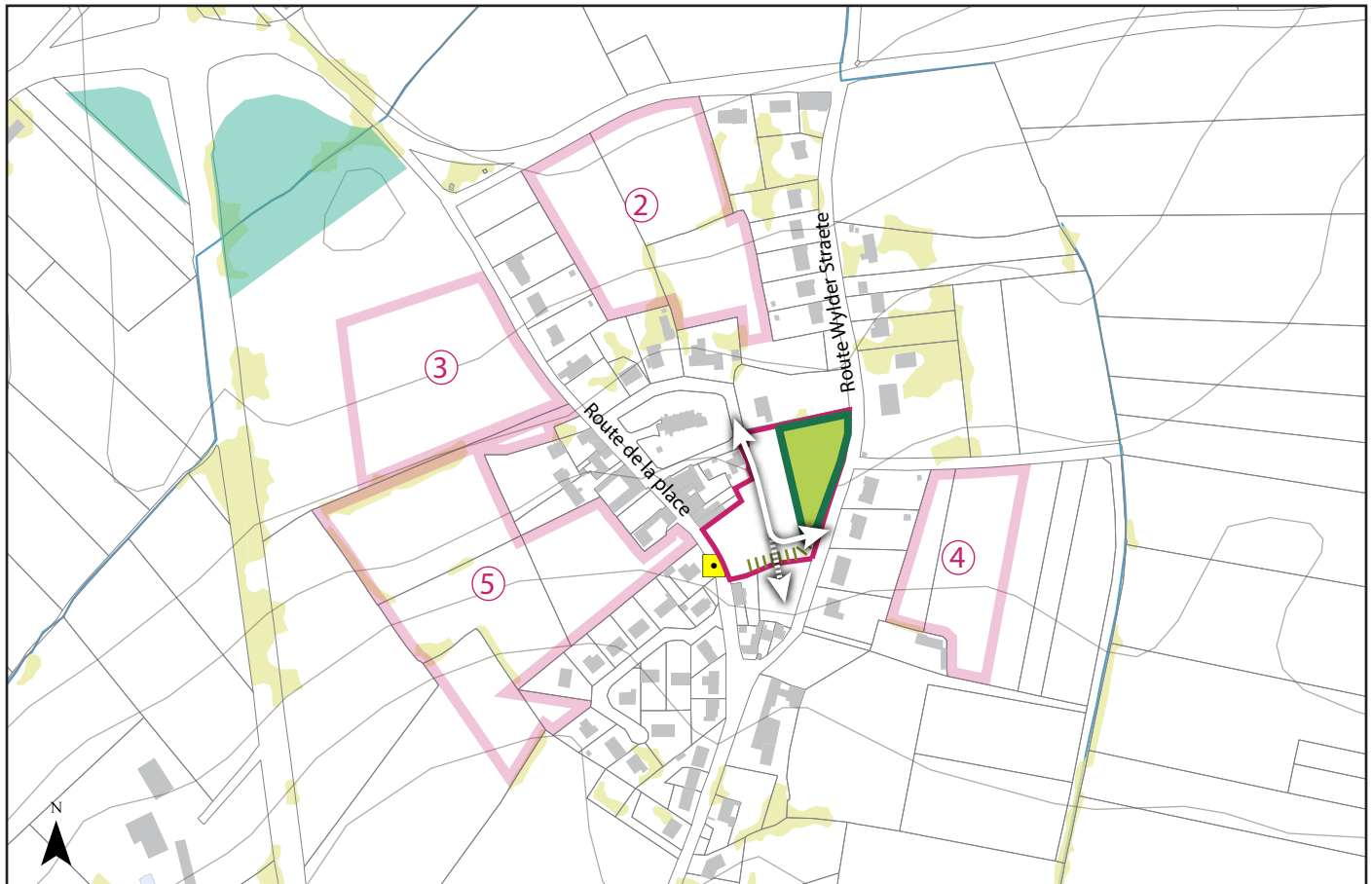
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles et par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 a priori non favorable à la géothermie.

# COMMUNE D'HARDIFORT

## I : CENTRE VILLAGE

### SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



### LÉGENDE

#### CONTEXTE

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

#### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

#### ENVIRONNEMENT

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

#### MOBILITÉ

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

## PROGRAMMATION

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	6 847 m <sup>2</sup> en renouvellement urbain
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements + Equipement + Activité économique
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	environ 2 000 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	20 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	3 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	30% soit 1 logement

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

**DESSERTE – MOBILITÉ** : Le projet impliquera la création d'une voirie principale entre la Wyldrer Straete et la rue Contour de l'Église. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

**PROGRAMME** : La programmation comprendra une mixité de fonctions comprenant : habitat, équipements et activités économiques.

L'opération assurera une densité minimale de 20 logements à l'hectare (hors voirie, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 3 logements dont 1 logements locatif social.

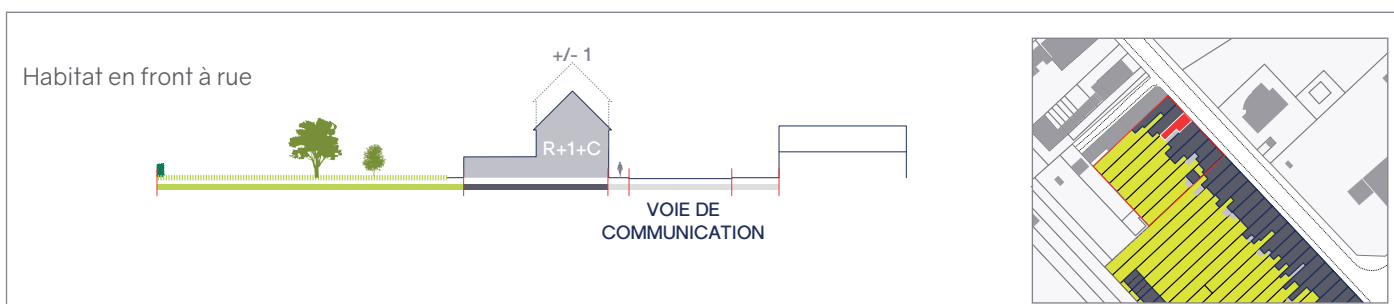
**INSERTION DU PROJET** : Un espace de nature sera conservé à l'est du site.

La transition avec les franges bâties fera l'objet d'un traitement végétal.

Le recours à l'habitat en front à rue est préconisé.

**ÉNERGIE** : L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour du Klokhuys inscrit au titre des Monuments Historiques.

## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

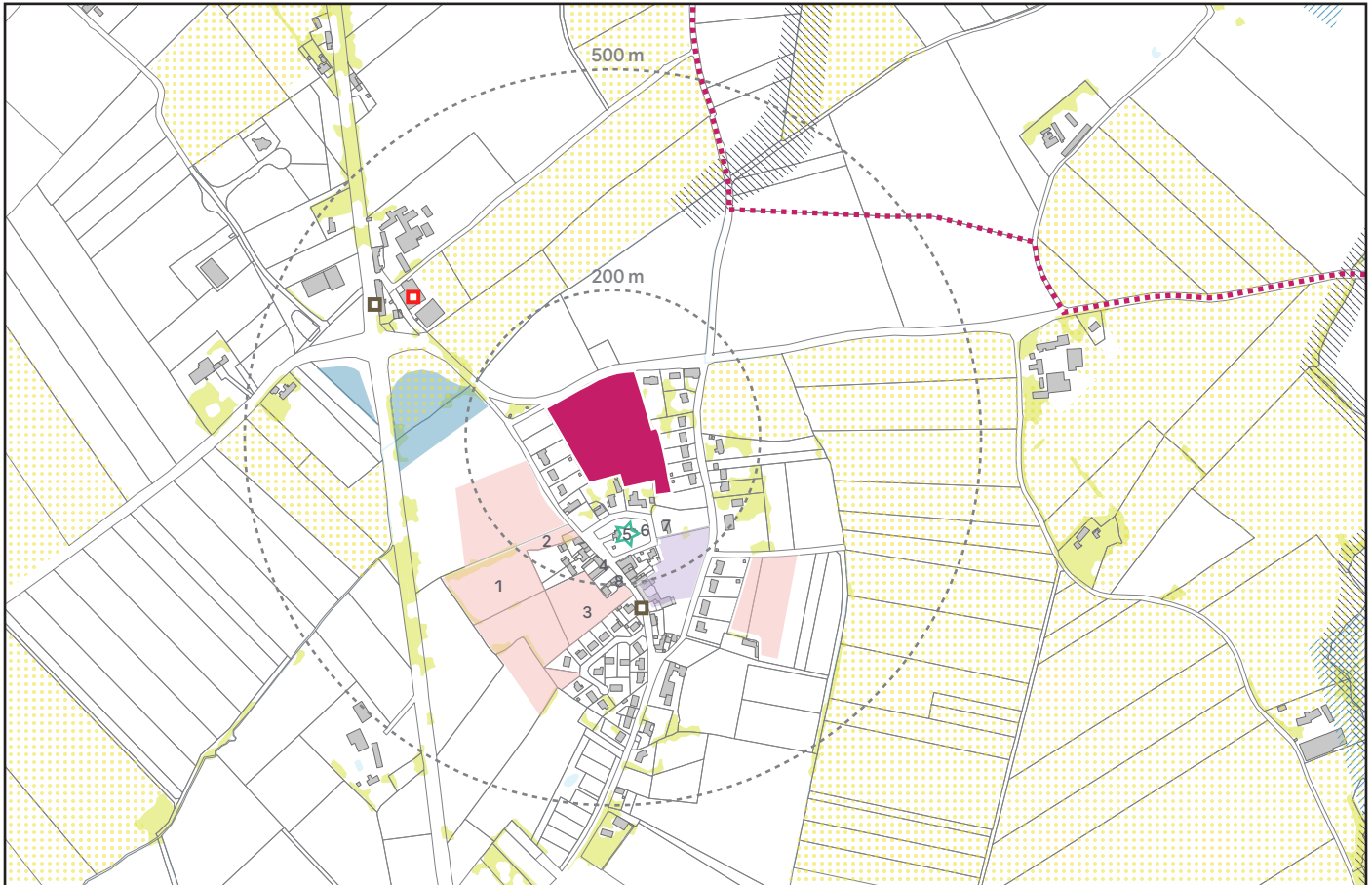


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

# COMMUNE D'HARDIFORT

## 2 : ROUTE D'OUDEZEELE

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- 1 Équipement / Commerce
- Gare / Halte ferroviaire
- Arrêt de bus
- Bâti agricole ICPE
- Site inscrit
- Site classé

- Limites intercommunales
- Limites communales
- Limites parcellaires
- Bâti
- Végétation
- Surface en eau

- 1 Terrain de football
- 2 Boulodrome
- 3 City stade
- 4 Salle des fêtes
- 5 Eglise

- 6 Cimetière
- 7 Mairie
- 8 Ecole élémentaire
- 9 Antiquités

- Réseau ferré
- Cours d'eau

- OAP secteur en extension
- 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 «Centre» Ligne 127 Arc-en-Ciel
Arrêt «Peckel» Lignes 105 / 127 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
Mairie	Salle des fêtes
Ecole élémentaire	Boulodrome

< 500 M	
Terrain de football	City stade

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au nord de la commune, en extension du tissu urbain existant. Les principaux équipements et services de la commune se situent tous à moins de 500 m de ce secteur tout comme deux arrêts de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck, Cassel 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 du Klokhuis inscrit au titre des Monuments Historiques.

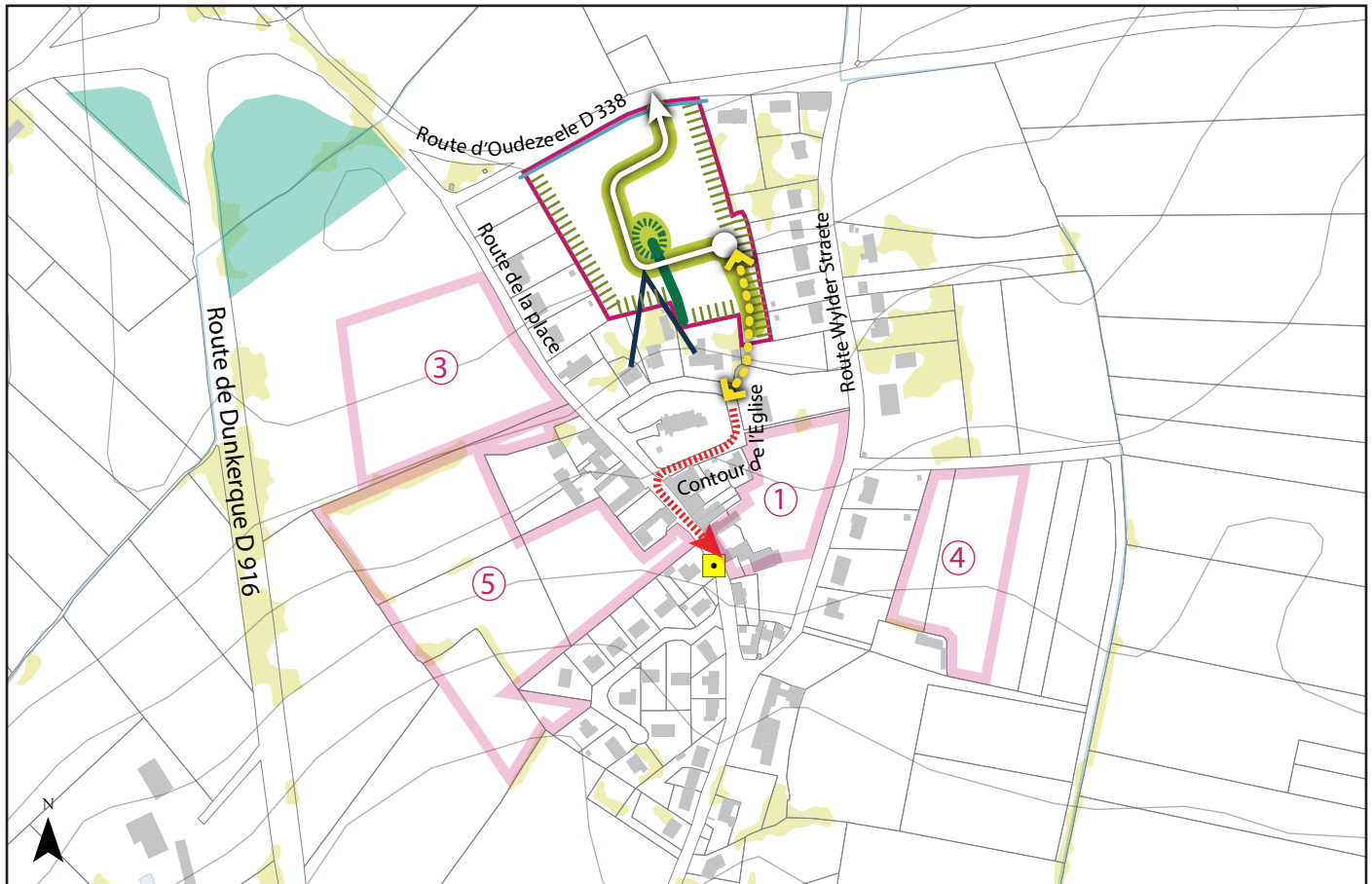
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles et par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 a priori non favorable à la géothermie.

# COMMUNE D'HARDIFORT

## 2 : ROUTE D'OUDEZEELE

### 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	17 150 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logement
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	17 150 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	15 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	21 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

**DESSERTE – MOBILITÉ** : Le projet impliquera la création d'une voirie principale reliant la route d'Oudezele (RD 338) et pouvant aboutir en impasse. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

Une liaison douce sera aménagée afin d'assurer la connexion entre l'opération et le 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 21 logements.

La programmation prévoira la création d'un espace collectif paysager en cœur d'opération.

La gestion des eaux de surface impliquera la création d'une noue paysagère au nord du site.

**INSERTION DU PROJET** : La transition avec les espaces bâtis limitrophes fera l'objet d'un traitement végétal.

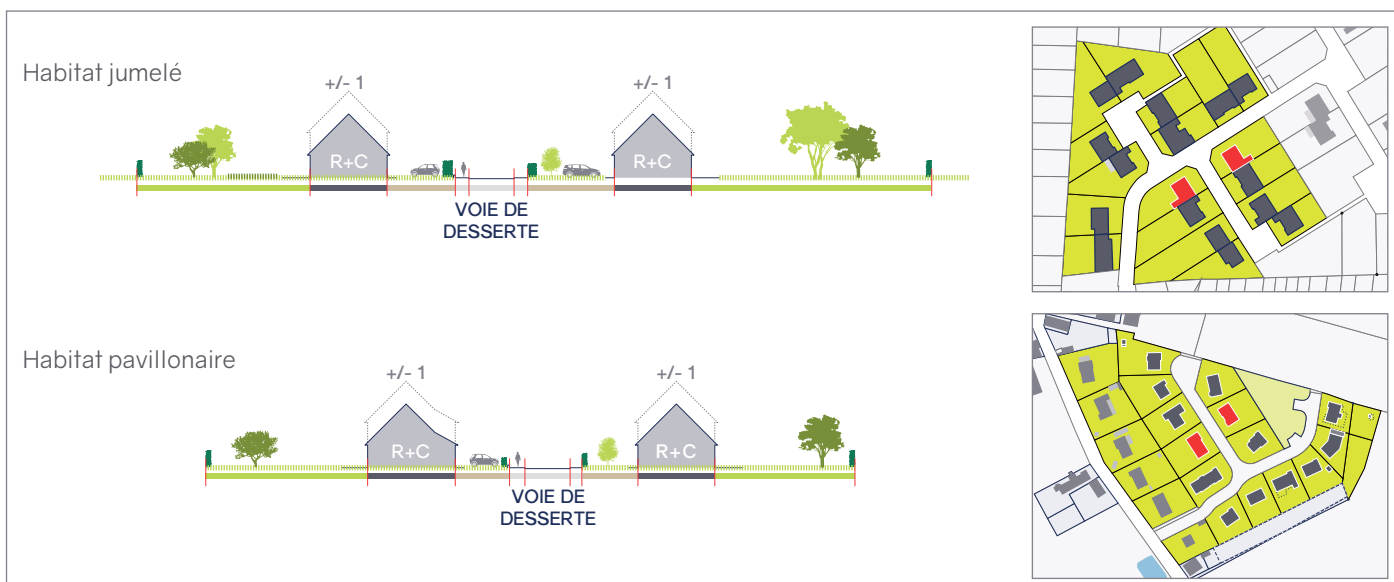
Un traitement paysager accompagnera la voirie principale.

Des cônes de vues vers l'église seront préservées.

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

**ÉNERGIE** : L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour du Klokhuis inscrit au titre des Monuments Historiques.

## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

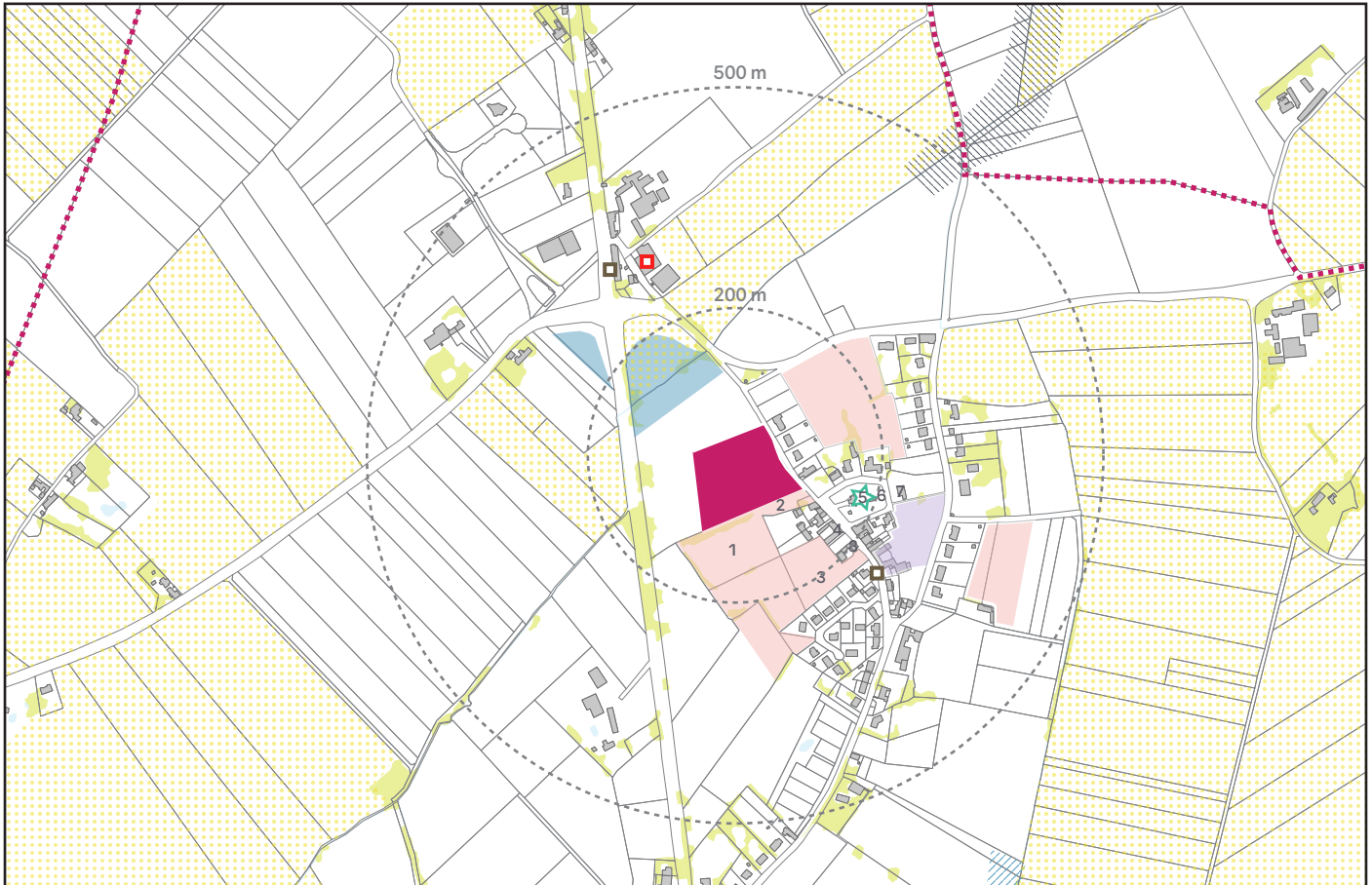


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

# COMMUNE D'HARDIFORT

## 3 : ROUTE DE LA PLACE NORD

### 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 Terrain de football

2 Boulodrome

3 City stade

4 Salle des fêtes

5 Eglise

6 Cimetière

7 Mairie

8 Ecole élémentaire

9 Antiquités

## TRANSPORTS

< 500 M
Arrêt «Centre» Ligne 127 Arc-en-Ciel
Arrêt «Peckel» Lignes 105 / 127 Arc-en-Ciel

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Terrain de football	Boulodrome

< 500 M	
City stade	Salle des fêtes
Ecole élémentaire	Eglise
Cimetière	Mairie

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Klokhuis

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Oui

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au Nord-Ouest de la commune, en continuité du tissu urbain existant. Les principaux équipements et services se situent tous à moins de 500 m de ce secteur tout comme 2 arrêts de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes de Dunkerque, Hazebrouck, Wormhout ou encore Cassel.

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 du Klokhuis inscrit au titre des Monuments Historiques. 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.

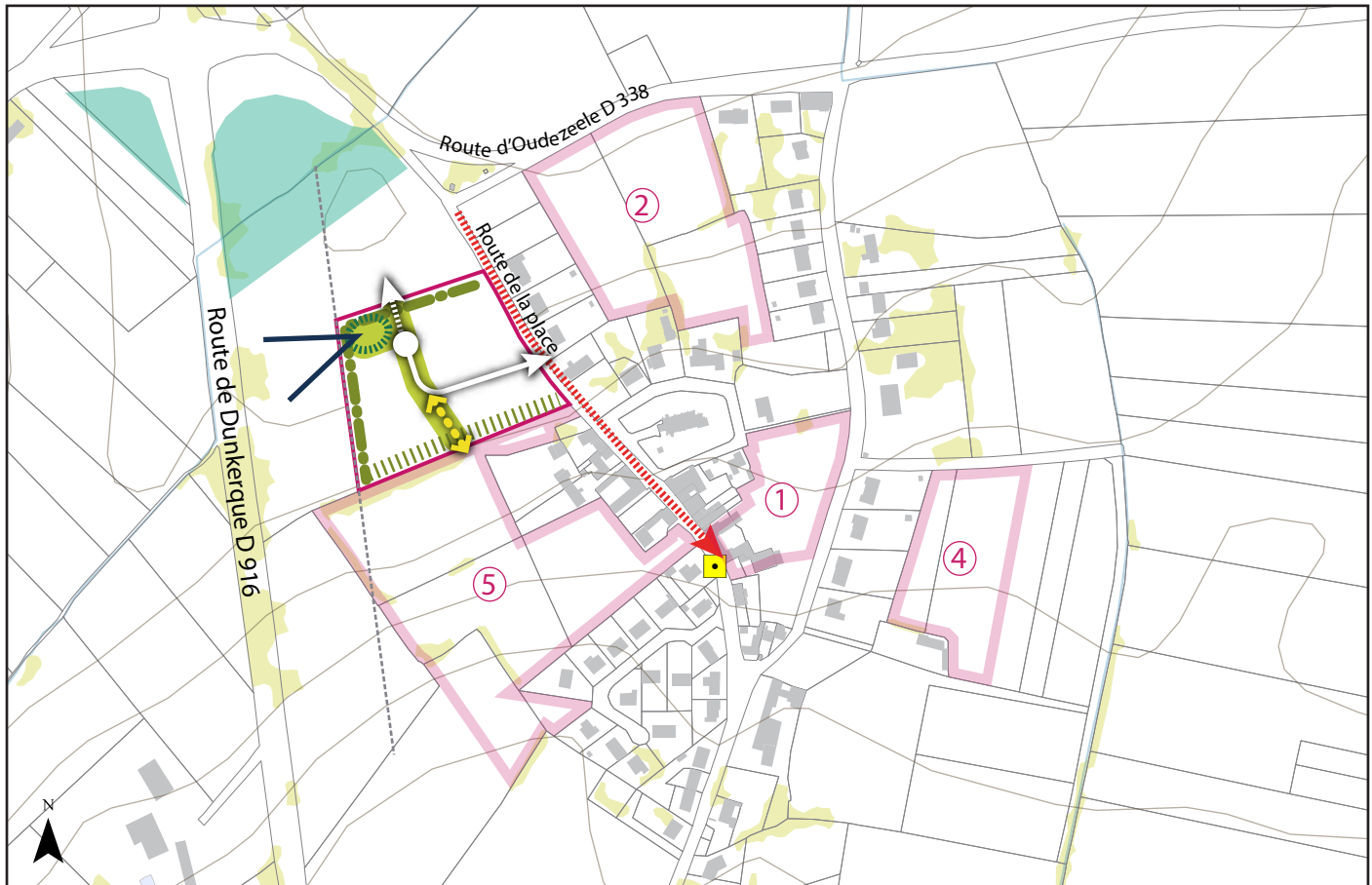
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles et par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 a priori non favorable à la géothermie.

# COMMUNE D'HARDIFORT

## 3 : ROUTE DE LA PLACE NORD

### 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	14 085 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	14 085 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	15 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	17 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

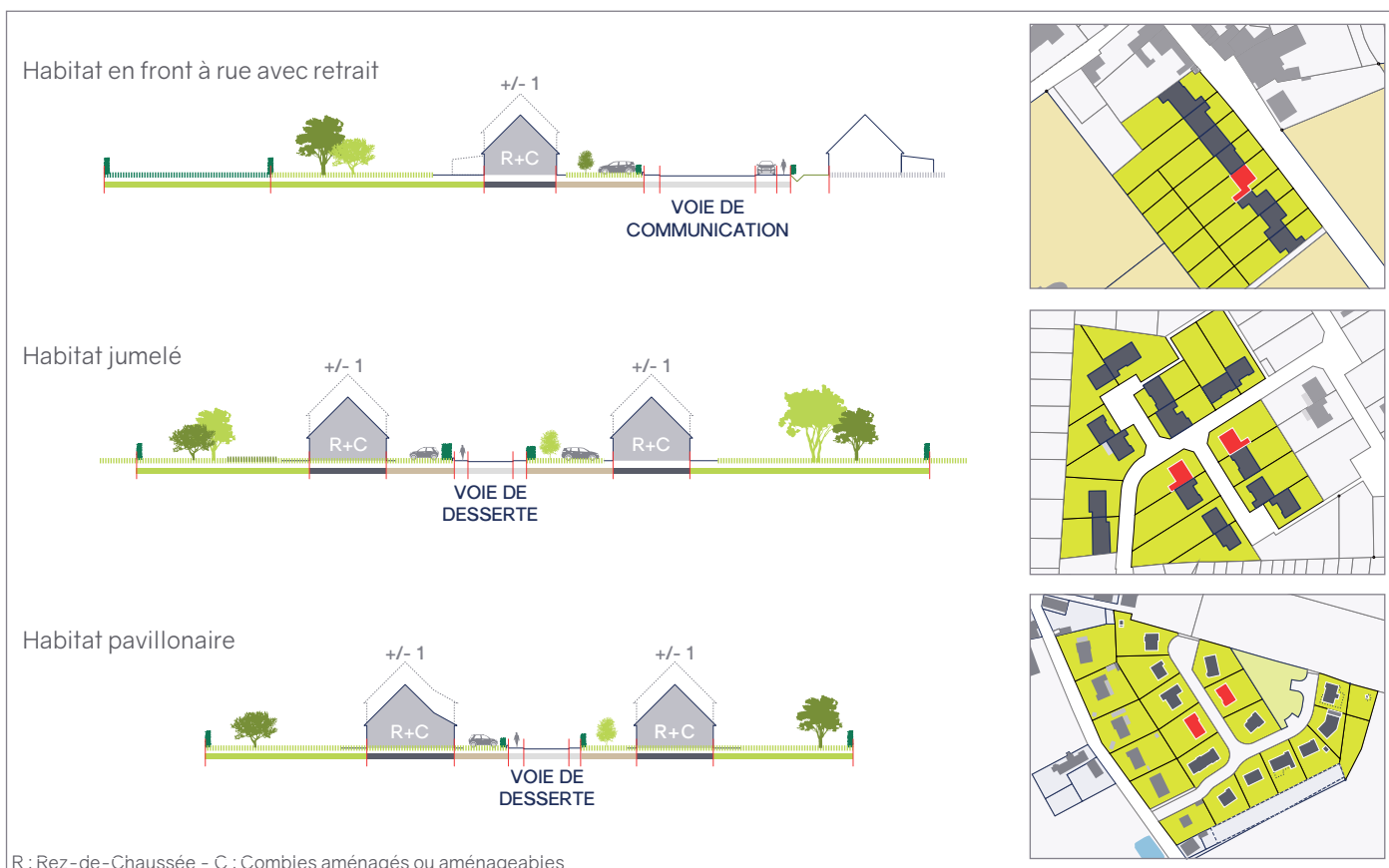
**DESSERTE – MOBILITÉ** : Le projet impliquera la création d'une voirie principale assurant la connexion avec la route de la Place. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. La voie pourra aboutir en impasse. Les emprises permettant de prolonger les voies au nord du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme. Une liaison douce sera matérialisée afin de connecter l'opération aux équipements sportifs.

**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 17 logements. La programmation prévoira la création d'un espace collectif paysager.

**INSERTION DU PROJET** : Les franges à l'ouest et au nord du site du feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville/campagne. Un cône de vue sur les Monts sera préservé. La transition avec les équipements sportifs au sud fera l'objet d'un traitement végétal. L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat mitoyen avec retrait, l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé.

**ÉNERGIE** : L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour du Klokhuis inscrit au titre des Monuments Historiques.

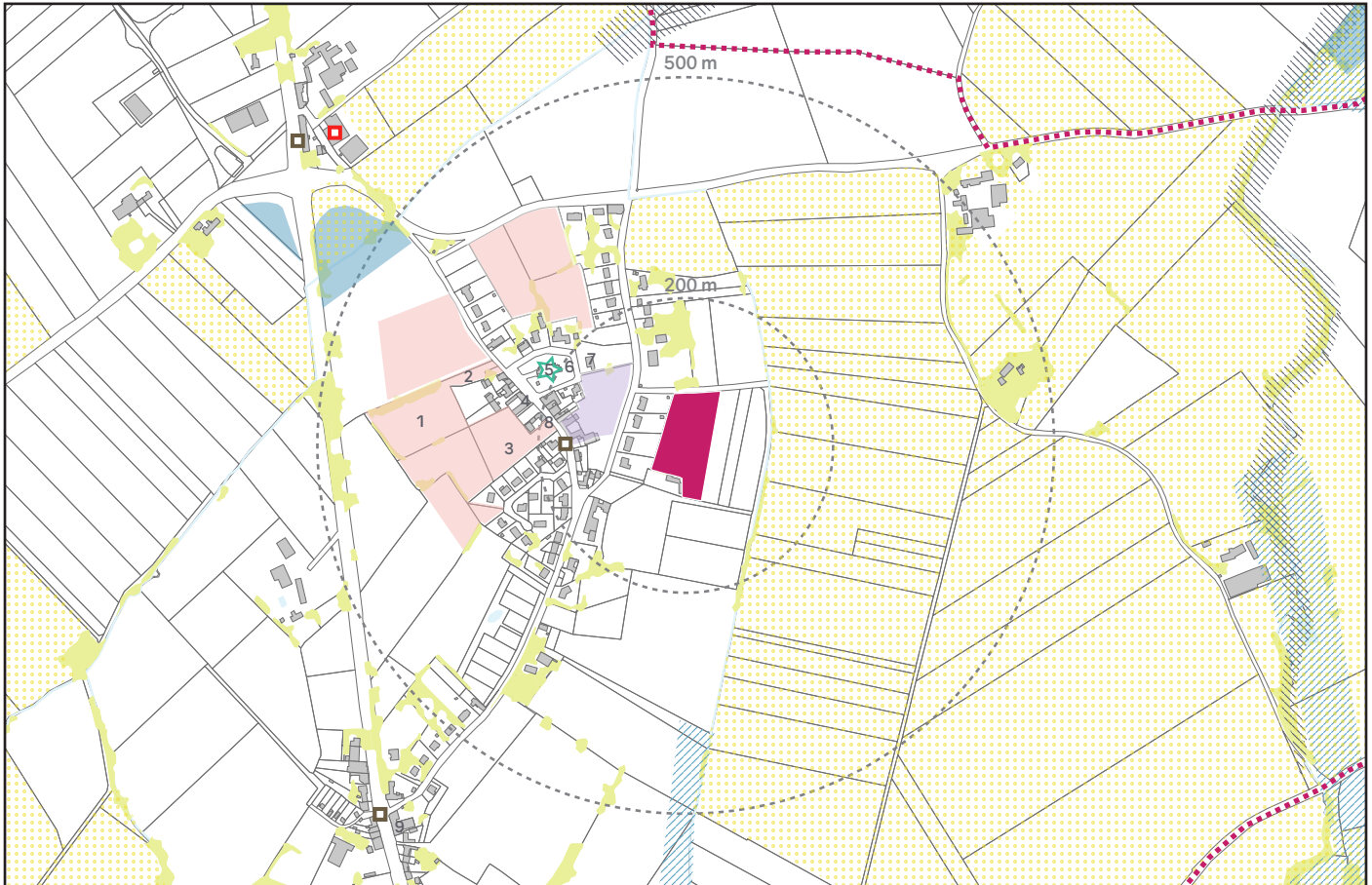
## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



# COMMUNE D'HARDIFORT

## 4 : ROUTE WYLDER STRAETE

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- |                             |  |                       |                     |
|-----------------------------|--|-----------------------|---------------------|
| 1 Équipement / Commerce     | □ Limites intercommunales              | 1 Terrain de football | 6 Cimetière         |
| ■ Gare / Halte ferroviaire  | □ Limites communales                   | 2 Boulodrome          | 7 Mairie            |
| ■ Arrêt de bus              | □ Limites parcellaires                 | 3 City stade          | 8 Ecole élémentaire |
| ■ Bâti agricole ICPE        | ■ Bâti                                 | 4 Salle des fêtes     | 9 Antiquités        |
| ★ Site inscrit              | ■ Végétation                           | 5 Eglise              |                     |
| ★ 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

< 200 M
Arrêt «Centre» Ligne 127 Arc-en-Ciel

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Eglise	Cimetière
Mairie	Ecole élémentaire

< 500 M	
Salle des fêtes	City stade
Terrain de football	Boulodrome

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Klokhuis

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe à l'est de la commune, en extension du tissu urbain existant. Les principaux équipements et services de la commune se situent tous à moins de 500 m de ce secteur tout comme un arrêt de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck et Cassel.

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

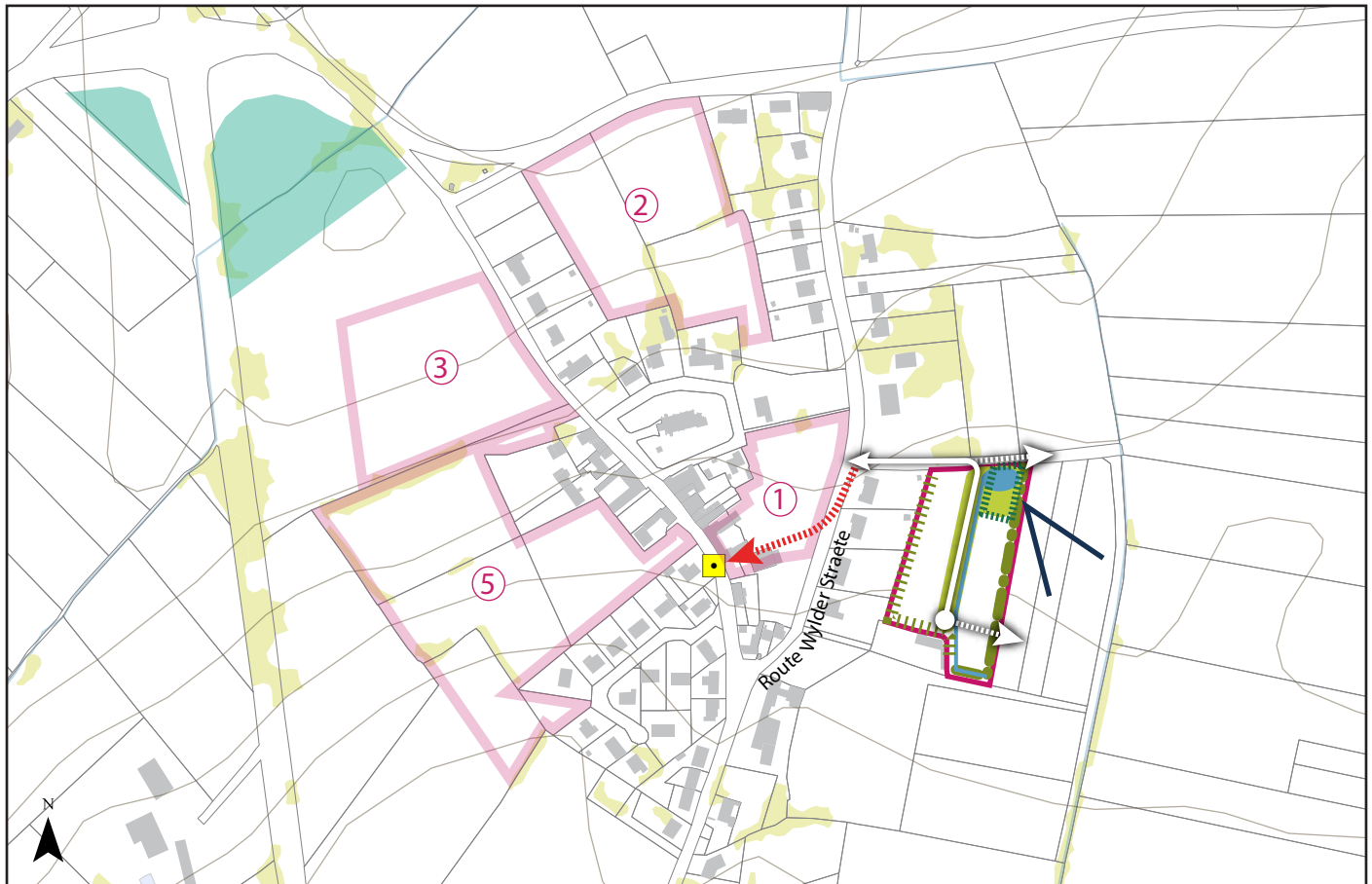
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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

# COMMUNE D'HARDIFORT

## 4 : ROUTE WYLDER STRAETE

### 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
- 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	9 459 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	9 459 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	15 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	12 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

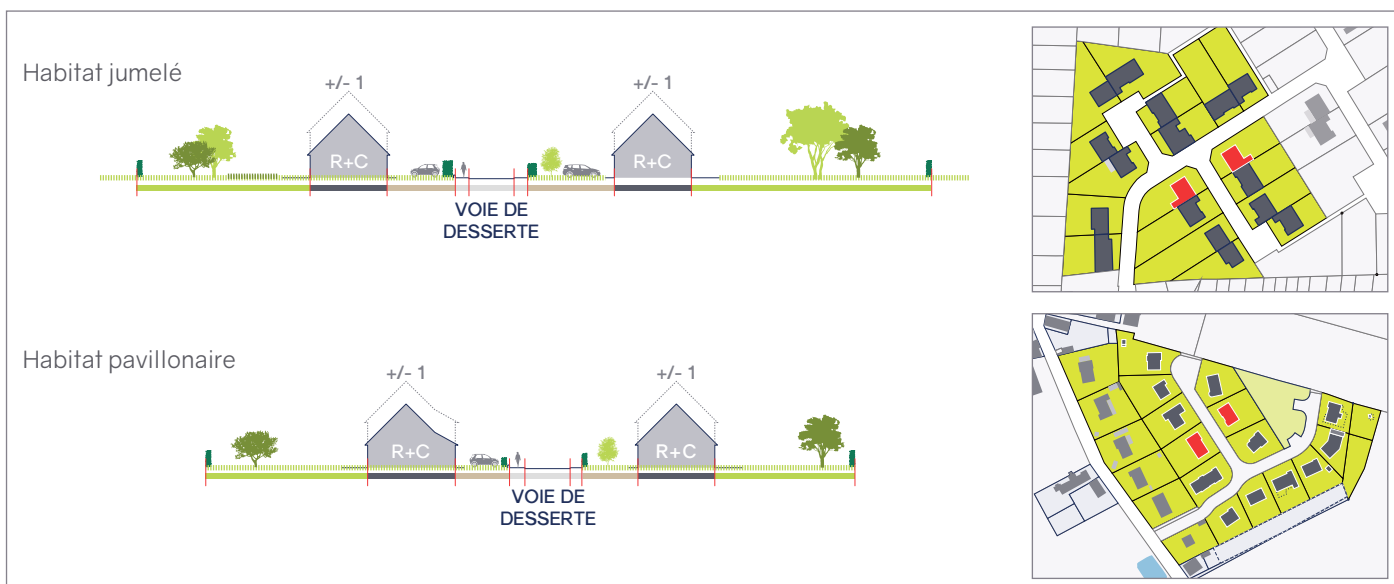
**DESSERTE – MOBILITÉ :** Le projet impliquera la création d'une voirie principale assurant la connexion avec la Wylde Straete. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. La voie pourra aboutir en impasse. Les emprises permettant de prolonger les voies à l'est du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

**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 12 logements. La programmation prévoira la création d'un espace collectif paysager. La gestion des eaux de surface impliquera la création d'un bassin de rétention et d'une noue paysagère.

**INSERTION DU PROJET :** La frange à l'est du site fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition Ville/Campagne. Un cône de vue sur les Monts sera préservé. La transition avec les espaces bâtis présents route Wylde Straete 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.

**ÉNERGIE :** L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour du Klokhuis inscrit au titre des Monuments Historiques.

## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

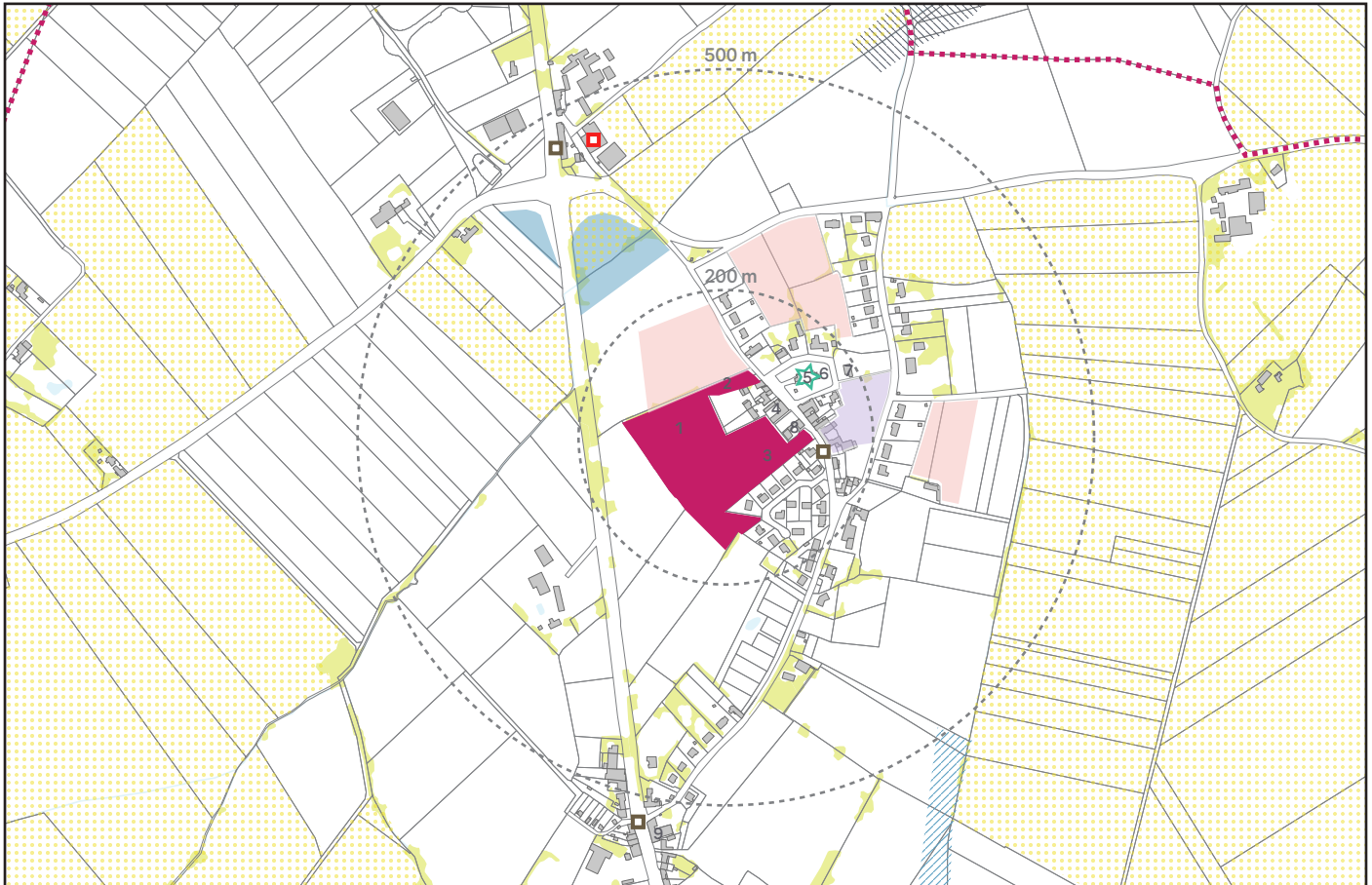


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

# COMMUNE D'HARDIFORT

## 5 : ROUTE DE LA PLACE SUD

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- |                             |  |                       |                     |
|-----------------------------|--|-----------------------|---------------------|
| 1 Équipement / Commerce     | □ Limites intercommunales              | 1 Terrain de football | 6 Cimetière         |
| ■ Gare / Halte ferroviaire  | ⋯ Limites communales                   | 2 Boulodrome          | 7 Mairie            |
| □ Arrêt de bus              | □ Limites parcellaires                 | 3 City stade          | 8 Ecole élémentaire |
| ■ Bâti agricole ICPE        | ■ Bâti                                 | 4 Salle des fêtes     | 9 Antiquités        |
| ★ Site inscrit              | ■ Végétation                           | 5 Eglise              |                     |
| ★ 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

<b>&lt; 200 M</b>
Arrêt «Centre» Ligne 127 Arc-en-Ciel
<b>&lt; 500 M</b>
Arrêt «Peckel» Lignes 105 / 127 Arc-en-Ciel

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

<b>PÉRIMÈTRE ABF</b>
Klokhuis

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

<b>ENJEU AGRICOLE</b>	<b>LOI BARNIER</b>
Non	Oui
<b>ZONAGE NATURALISTE</b>	
Non	
<b>RISQUES IDENTIFIÉS</b>	
Oui	
<b>ZONE HUMIDE</b>	
Non	

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

<b>&lt; 200 M</b>	
Terrain de football	Boulodrome
City stade	Salle des fêtes
Ecole élémentaire	Eglise
Cimetière	Mairie

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe à l'ouest de la commune, en extension du tissu urbain existant. Les principaux équipements et services de la commune se situent tous à moins de 500 m de ce secteur tout comme deux arrêts de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck, Dunkerque ou encore Cassel.

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

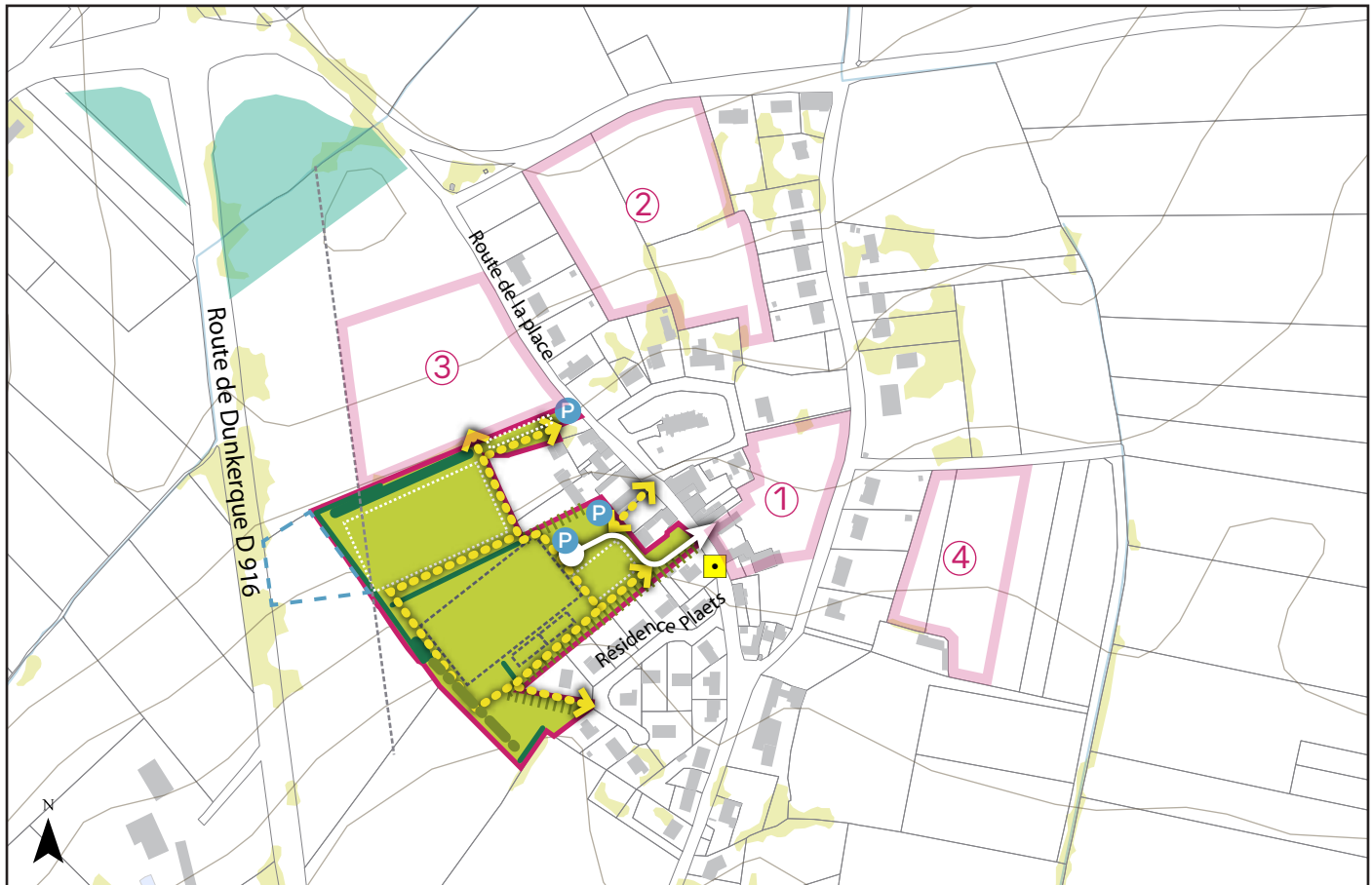
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles et par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 a priori non favorable à la géothermie.

# COMMUNE D'HARDIFORT

## 5 : ROUTE DE LA PLACE SUD

### 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	26 297 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Equipements sportifs
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	/
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	/
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	/
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

**DESSERTE – MOBILITÉ :** La desserte des équipements sportifs se fera depuis la voie existante. Des liaisons douces mailleront le site. Elles assureront la liaison entre les différents équipements et avec le centre du village.

**PROGRAMME :** La programmation prévoit la réalisation d'équipements sportifs et d'espaces de stationnement.

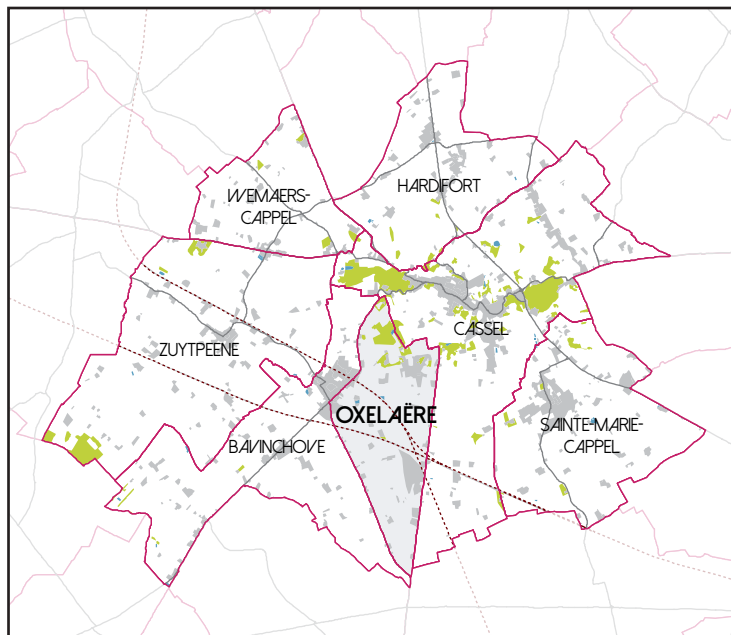
**INSERTION DU PROJET :** La frange à l'ouest du site donnant sur la départementale 916 fera l'objet d'un traitement paysager. Les linéaires de haies et de plantations existants au nord et à l'ouest du périmètre seront préservés. La transition avec les espaces bâtis présents au sud fera l'objet d'un traitement végétal.

**ÉNERGIE :** L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour du Klokhuis inscrit au titre des Monuments Historiques.



# PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

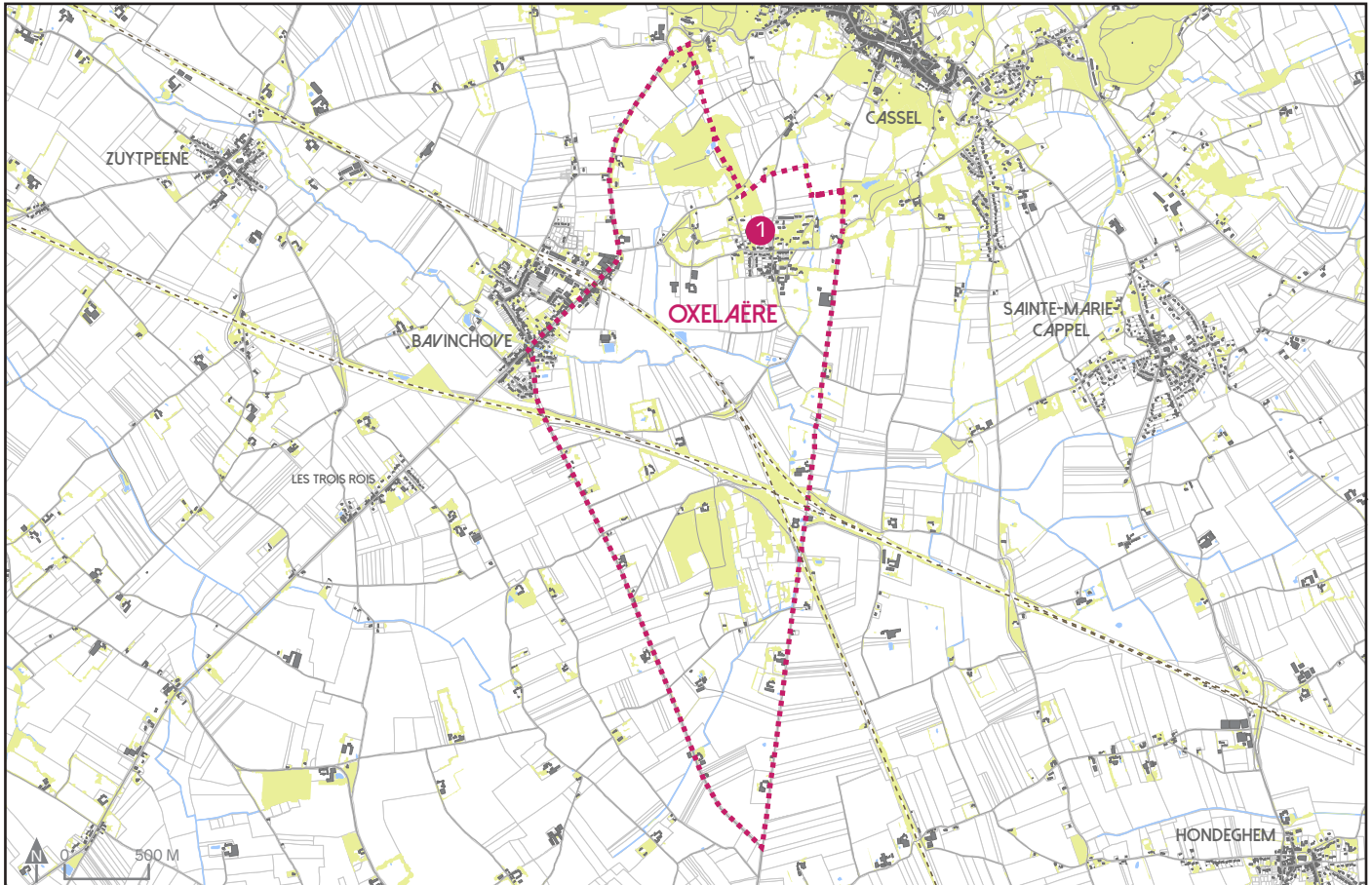
## COMMUNE D'OXELAÈRE



# COMMUNE D'OXELAËRE

## ENTITÉ GARE DE CASSEL-BAVINCHOVE - COMMUNES ALENTOURS

### 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

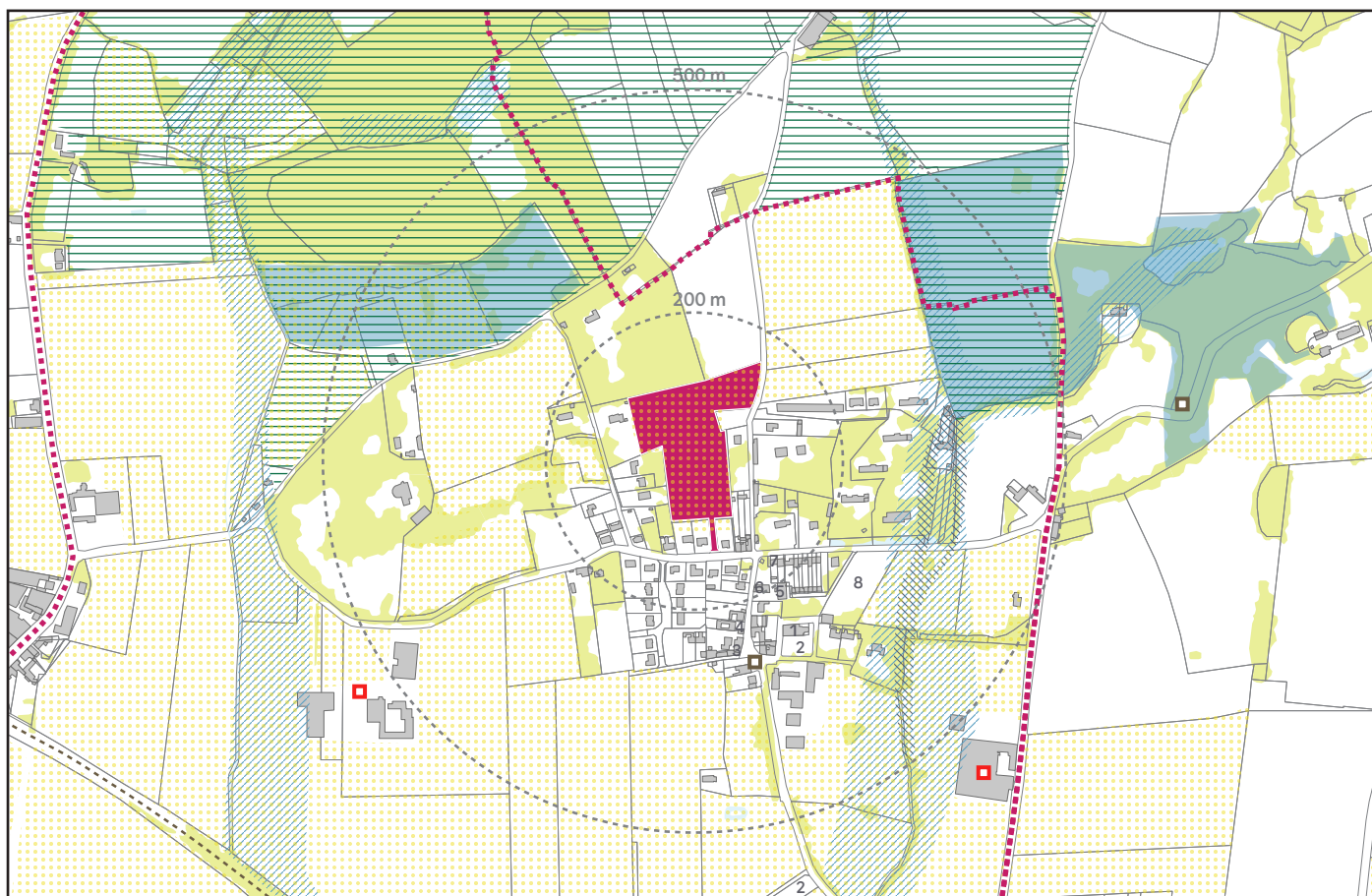
**SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ PAR L'OAP**

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A RÉALISER
1 : Rue de Saint-Omer	20 979 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat	26

# COMMUNE D'OXELAËRE

## I : RUE DE SAINT-OMER

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- |                             |  |                |                              |
|-----------------------------|--|----------------|------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce     | □ Limites intercommunales              | 1 Eglise       | 5 Salle des fêtes            |
| ■ Gare / Halte ferroviaire  | □ Limites communales                   | 2 Cimetière    | 6 Ecole élémentaire publique |
| ■ Arrêt de bus              | □ Limites parcellaires                 | 3 Bibliothèque | 7 MAM                        |
| ■ Bâti agricole ICPE        | ■ Bâti                                 | 4 Mairie       | 8 Terrain de football        |
| ★ 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

< 500 M
Arrêt «Place» Lignes 127 / 128 Arc-en-Ciel

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Site inscrit du Mont Cassel

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Oui	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Salle des fêtes	Ecole élémentaire
MAM	

< 500 M	
Mairie	Eglise
Cimetière	Bibliothèque
Terrain de football	

## 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 mairie, l'école, la bibliothèque se situent à moins de 500 m du site tout comme l'arrêt de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck et Cassel.

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. Il se situe également à proximité du site inscrit du Mont Cassel.

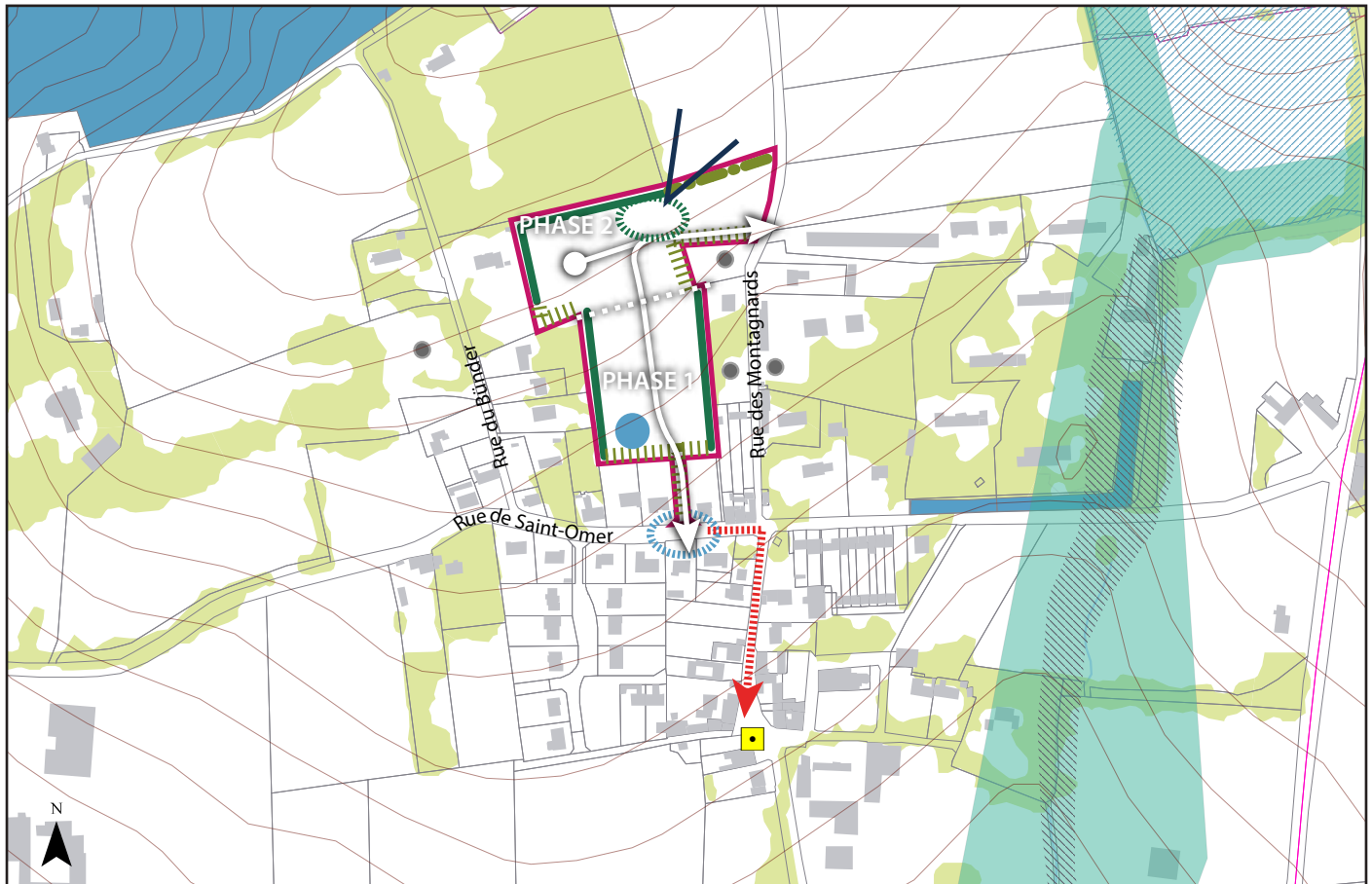
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 a priori non favorable à la géothermie.

# COMMUNE D'OXELAËRE

## I : RUE DE SAINT-OMER

### 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	20 979 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	20 979 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	15 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	26 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

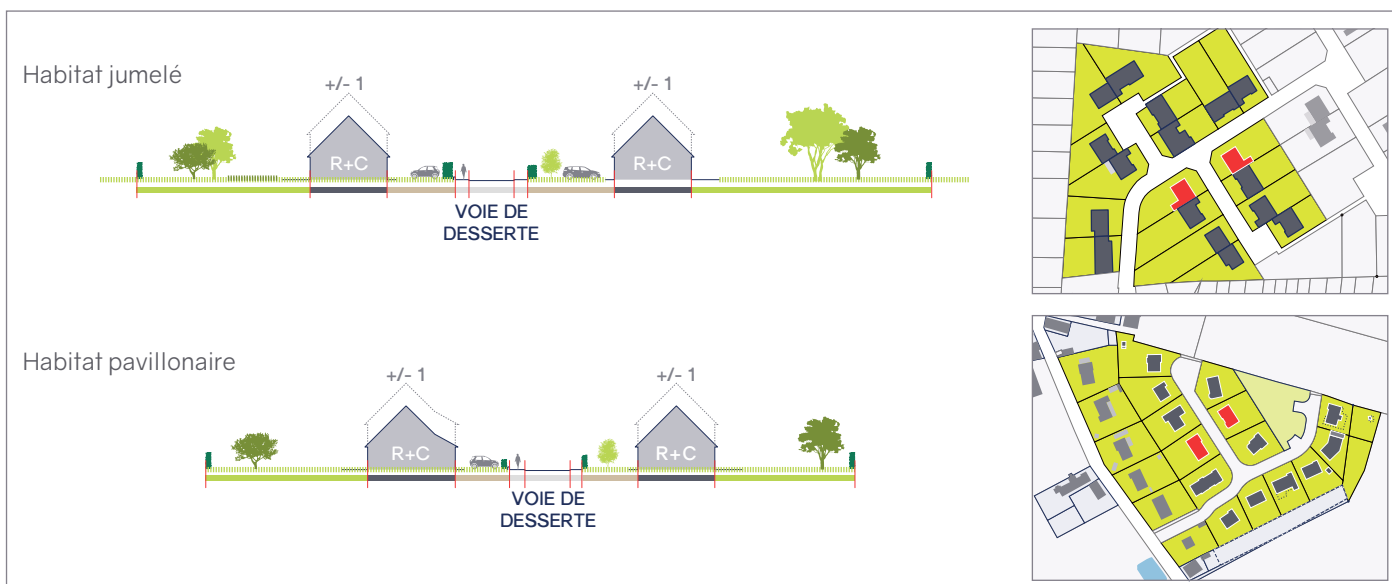
**PHASAGE** : L'aménagement pourra être mené de manière phasée. 2 phases sont envisagées :

- La première phase débutera au sud du site.
- La seconde phase sera menée dans le prolongement de la phase 1 au nord.

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

- Phase 1 : la voie principale assurera la connexion avec la rue de Saint-Omer.

## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



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

- Phase 2 : la voie principale sera menée dans le prolongement des aménagements de la phase 1. Elle permettra une connexion avec la rue des Montagnards.

**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 26 logements.

- Phase 1 : la gestion des eaux de surfaces nécessitera la création d'un bassin de rétention.
- Phase 2 : en complément de la production de logements le programme prévoira la réalisation d'un espace collectif paysager.

## INSERTION DU PROJET :

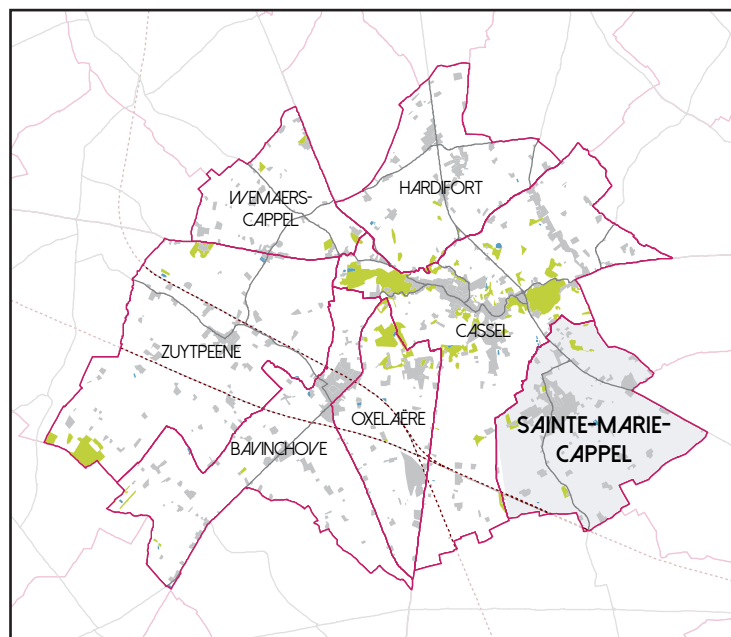
- Phase 1 : les linéaires de haies et de plantations présents sur les limites à l'est et l'ouest du site seront préservés. La transition avec les espaces bâtis existants rue de Saint-Omer fera l'objet d'un traitement végétal.
  - Phase 2 : la frange nord fera l'objet d'un traitement paysager s'appuyant sur les linéaires de haies et plantations existants et marquant la transition ville-campagne. Un cône de vue sur les Monts sera préservé. La transition avec les espaces bâtis alentours 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.

**ÉNERGIE** : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires.



# PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

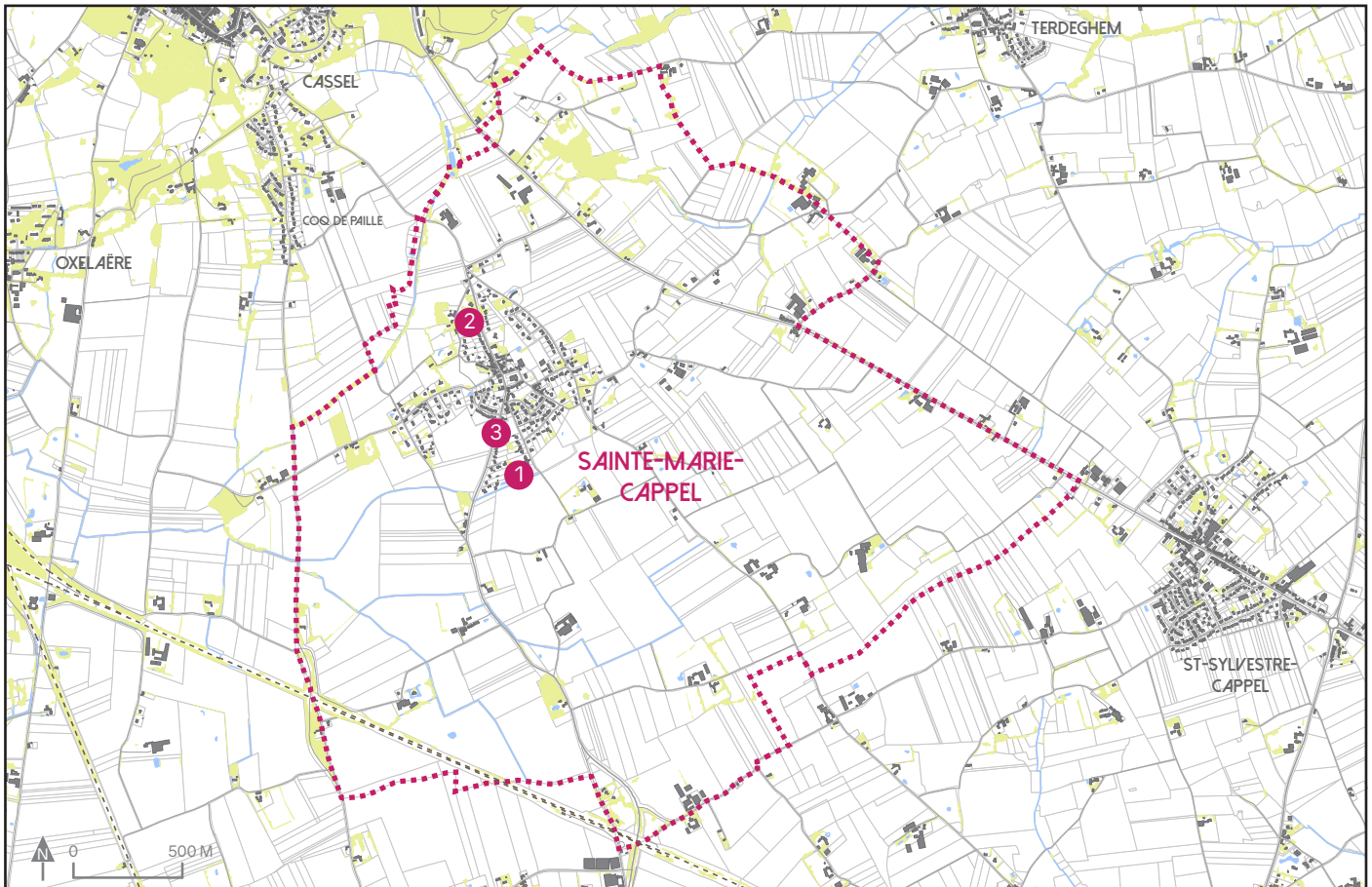
## COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL



# COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

## ENTITÉ GARE DE CASSEL-BAVINCHOVE - COMMUNES ALENTOURS

### 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 DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : Hofland Drève	6 918 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat	9
2 : Wyt Straete	10 140 m <sup>2</sup>	Densification	Habitat	6
3 : Route d'Hondeghem	29 197 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat	36

### PHASAGE DES OPÉRATIONS

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

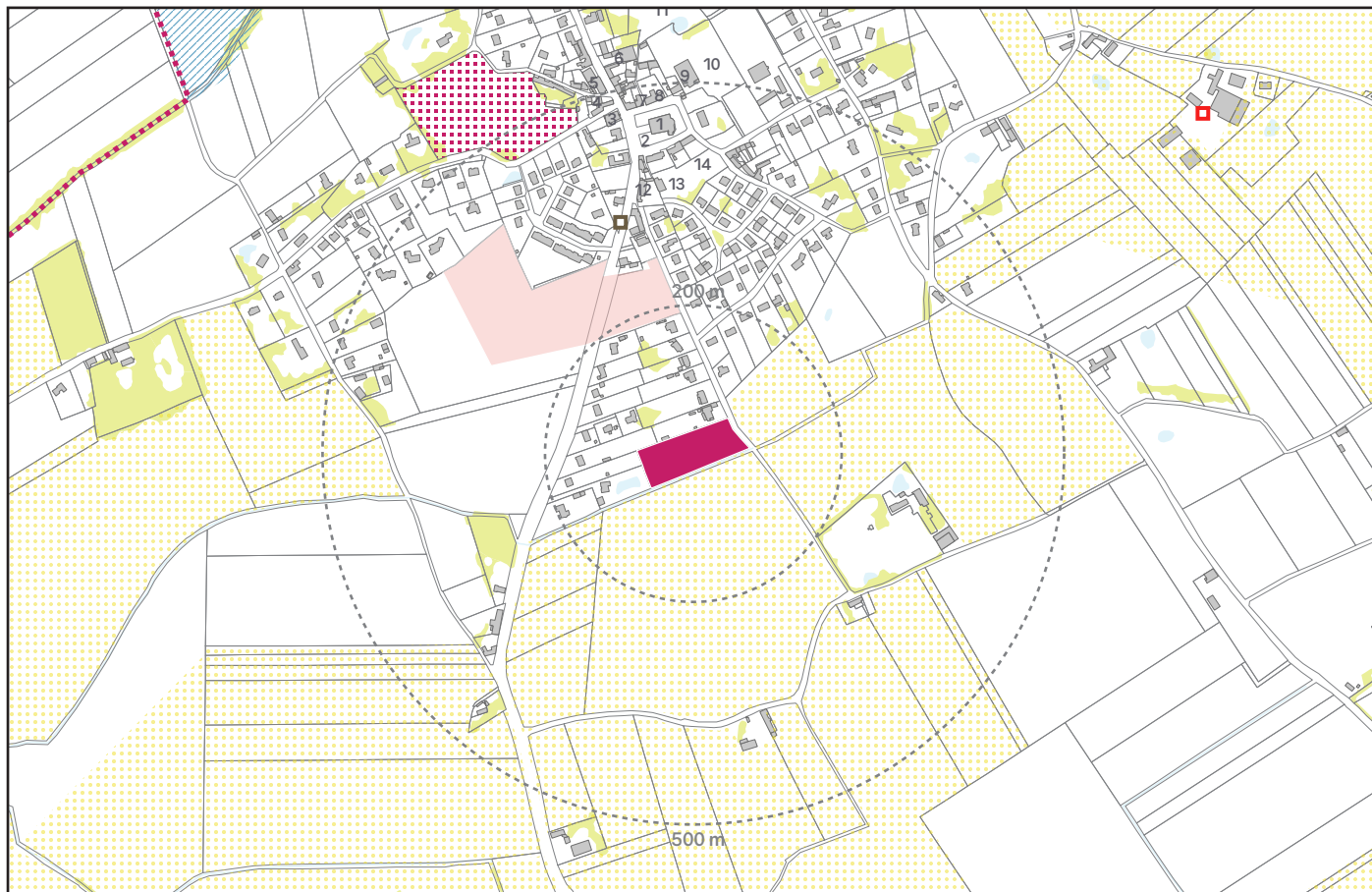
La priorité sera donnée à l'aménagement de l'opération rue Hoflandt Drève et à la phase 1 de l'opération de la route d'Hondeghem

L'opération Wyt Straete et les phases 2 et 3 de l'opération route d'Hondeghem, pourront être engagées après réalisation de 70% des logements programmés sur l'opération rue Hoflandt Drève et la phase 1 de l'opération de la route d'Hondeghem

# COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

## I : HOFLAND DRÈVE

### 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 Cimetière
- 3 Salle des fêtes
- 4 Boulangerie
- 5 Café
- 6 Garage
- 7 Bibliothèque
- 8 Mairie
- 9 Salle polyvalente
- 10 Terrain de football
- 11 City stade
- 12 Ecole primaire publique
- 13 Terrain de basket
- 14 Aire de jeux

## TRANSPORTS

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

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Site inscrit du Mont Cassel

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 500 M	
Eglise	Cimetière
Salle des fêtes	Boulangerie
Bibliothèque	Mairie
Salle polyvalente	Ecole primaire
Terrain de basket	Aire de jeux

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet est un site de d'extension situé au Sud de la commune, en continuité du tissu urbain existant. Des équipements et services, tels que la mairie, l'école, la bibliothèque, la boulangerie ou encore les équipements sportifs se situent à moins de 500 m du site tout comme l'arrêt de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck et Cassel.

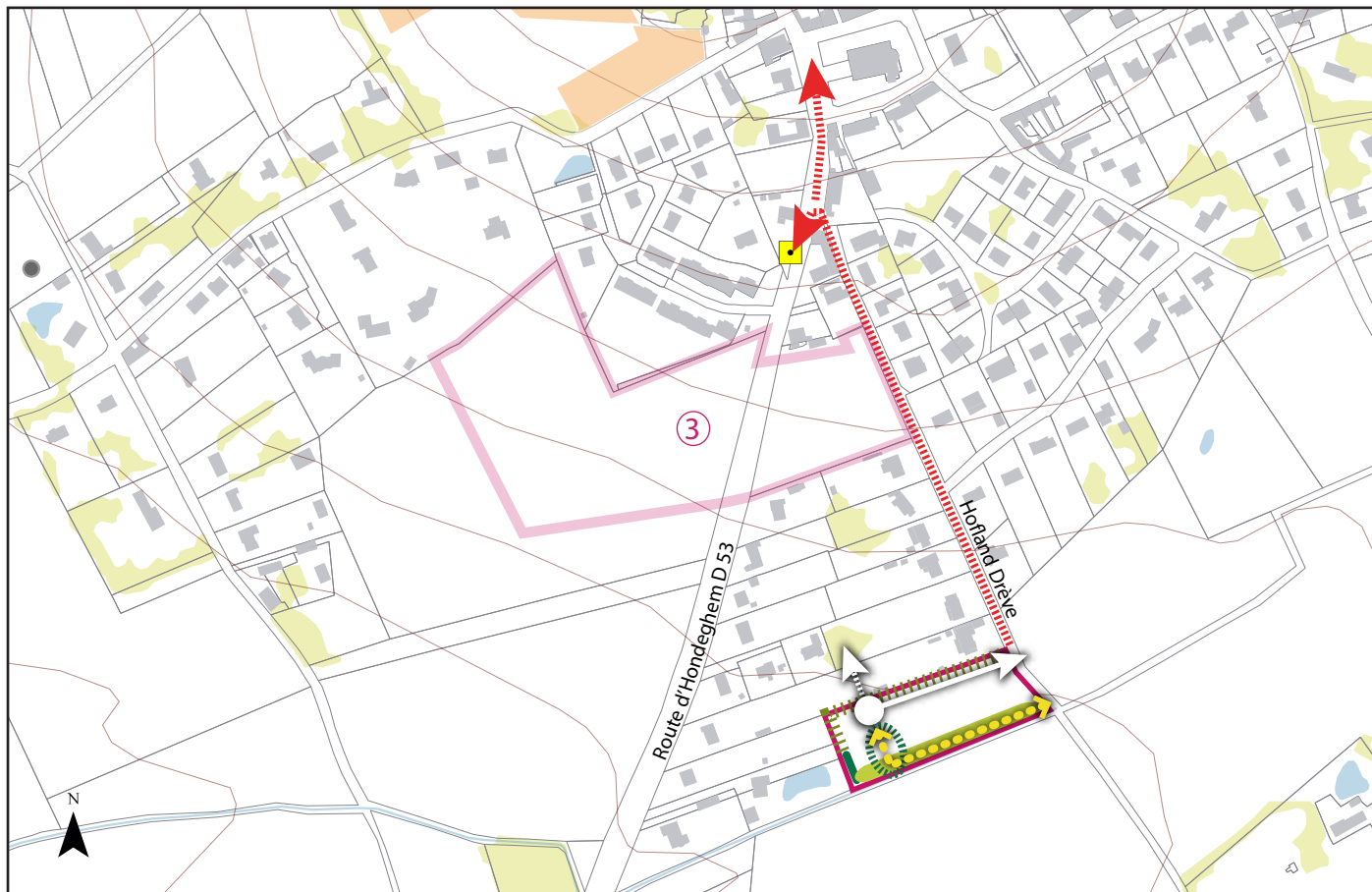
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche à proximité du site inscrit du Mont Cassel.

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 SAINTE-MARIE-CAPPEL

## I : HOFLAND DRÈVE

### 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 démolit
- 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	6 918 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	6 918 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	15 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	9 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

**DESSERTE – MOBILITÉ :** Le projet impliquera la création d'une voie motorisée, dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. La voie sera réalisée au nord du site depuis l'Hofland Drève. Elle pourra se terminer en impasse. Les possibilités de poursuivre de la voirie au nord devront être préservées pour répondre à d'éventuels projets de densification des espaces pavillonnaires alentours.

Une liaison douce sera aménagée au sud à proximité de la beque.

**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 9 logements.

Il comprendra la réalisation d'un espace paysager collectif.

**INSERTION DU PROJET :** La transition avec les espaces bâtis situés au sud fera l'objet d'un traitement végétal.

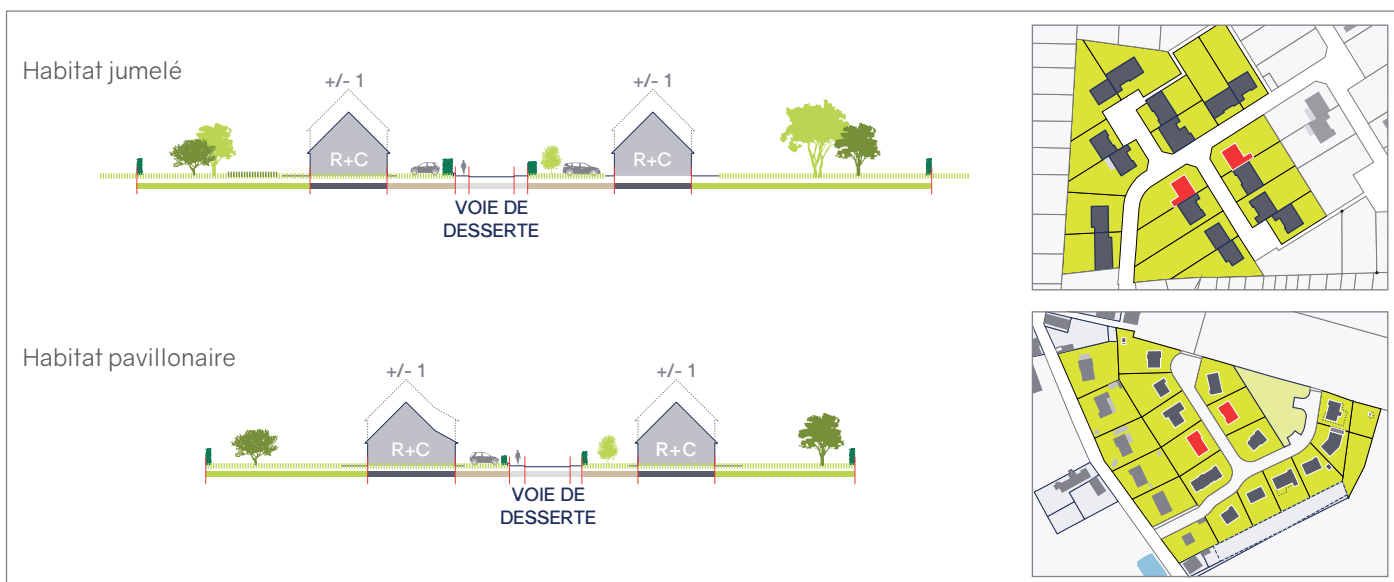
La frange sud marquant l'entrée de ville fera l'objet d'un traitement paysager en lien avec la liaison douce.

Les linéaires de haies et plantations présents à l'ouest du site seront maintenus.

Le recours à l'habitat jumelé ou l'habitat pavillonnaire est préconisé.

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

## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

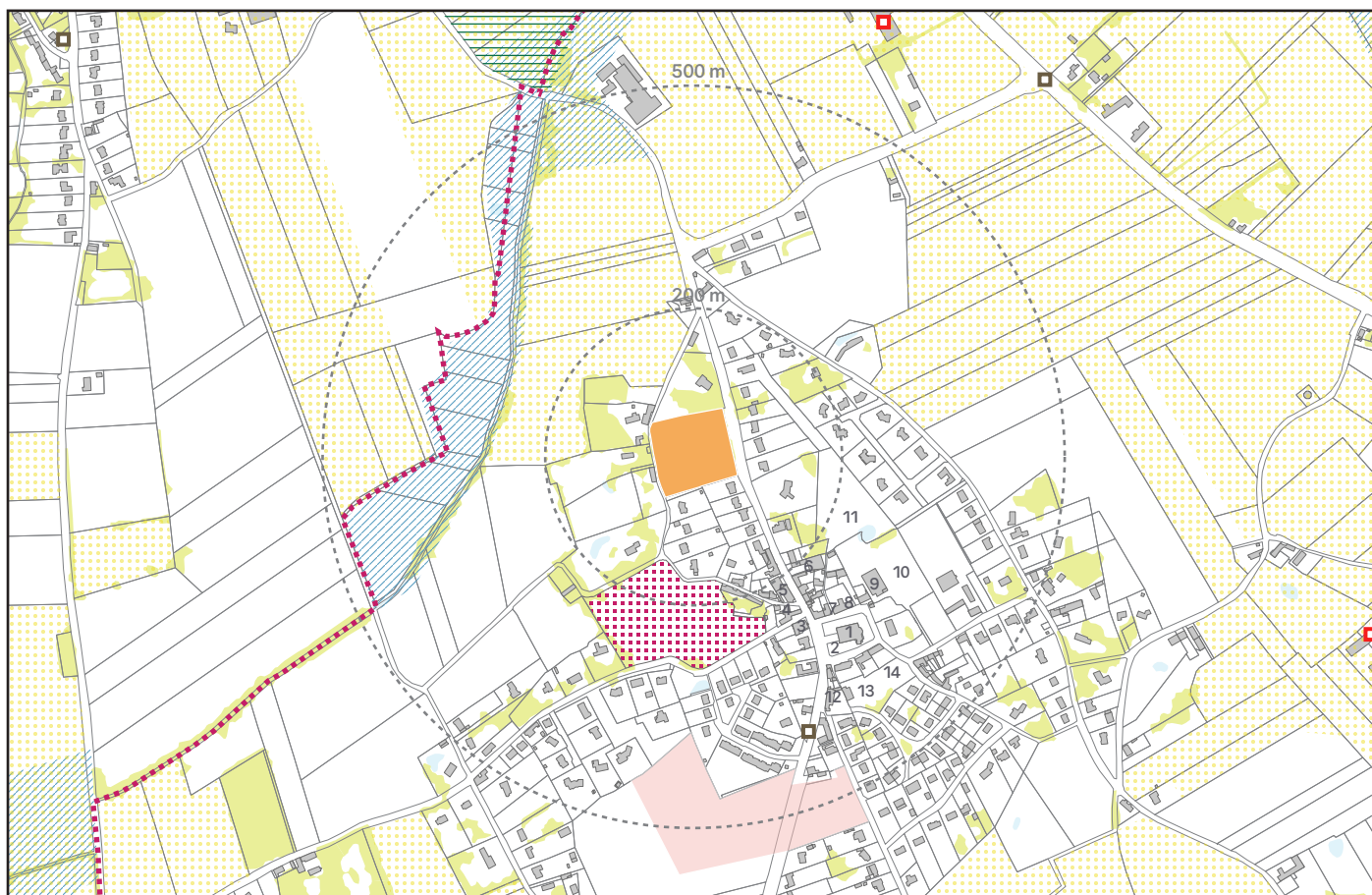


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

# COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

## 2 : WYT STRAETE

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- |                             |  |                   |                            |
|-----------------------------|--|-------------------|----------------------------|
| 1 Équipement / Commerce     | ▬ Limites intercommunales              | 1 Eglise          | 8 Mairie                   |
| ■ Gare / Halte ferroviaire  | ⋯ Limites communales                   | 2 Cimetière       | 9 Salle polyvalente        |
| ■ Arrêt de bus              | ▬ Limites parcellaires                 | 3 Salle des fêtes | 10 Terrain de football     |
| ■ Bâti agricole ICPE        | ■ Bâti                                 | 4 Boulangerie     | 11 City stade              |
| ★ Site inscrit              | ■ Végétation                           | 5 Café            | 12 Ecole primaire publique |
| ★ Site classé               | ■ Surface en eau                       | 6 Garage          | 13 Terrain de basket       |
|                             |  | 7 Bibliothèque    | 14 Aire de jeux            |
| ⋯ 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 «Eglise» Ligne 127 Arc-en-Ciel

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Site inscrit du Mont Cassel

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 500 M	
Eglise	Cimetière
Salle des fêtes	Boulangerie
Café	Garage
Bibliothèque	Mairie
Salle polyvalente	Terrain de football
City stade	Ecole primaire
Terrain de basket	Aire de jeux

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au nord de la commune, en continuité du tissu urbain existant. Des équipements et services, tels que la mairie, l'école, la bibliothèque, la boulangerie ou encore les équipements sportifs se situent à moins de 500 m du site tout comme l'arrêt de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck et Cassel.

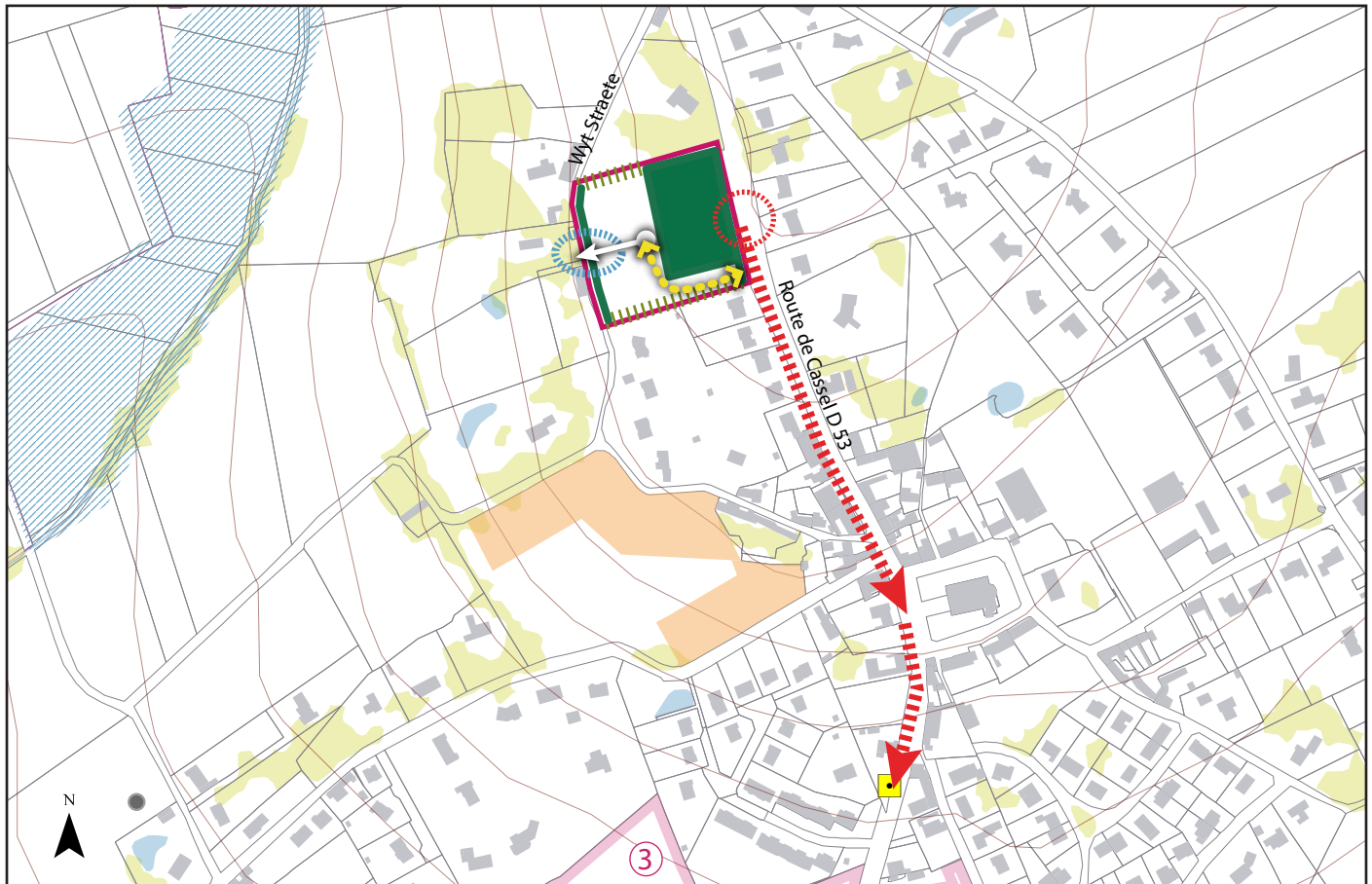
Le foncier concerné fait ne l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu agridans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche à proximité du site inscrit du Mont Cassel.

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. Un raccordement au réseau de gaz est également possible.

# COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

## 2 : WYT STRAETE

### 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
- 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	10 140 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements + Coeur de nature
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	environ 5 000 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	15 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	6 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

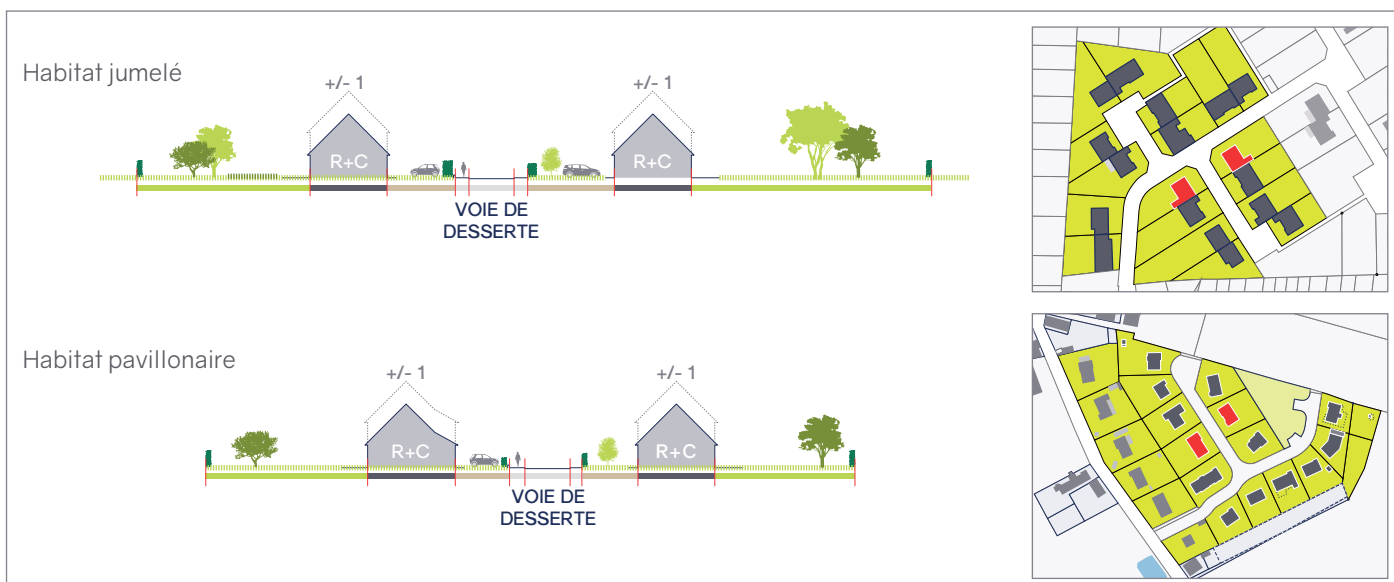
**DESSERTE – MOBILITÉ :** Le projet impliquera la création d'une voiemotorisée, dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. La voie sera réalisée à l'Est du site depuis la Wyt Straete. Une connexion avec la route de Cassel sera aménagée en liaison douce. Il conviendra d'envisager la sécurisation des cheminements piétons au niveau de la route de Cassel (RD 53).

**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 6 logements. La réalisation des logements se fera à l'ouest du site. Le raccordement au réseau gravitaire se fera prioritairement sur la Wyt Straete.

**INSERTION DU PROJET :** Le projet prévoit la préservation d'un important espace boisé à l'ouest de l'opération. La transition avec les franges bâties situées au pourtour fera l'objet d'un traitement végétal. Le linéaire de haies et de plantations existant à l'ouest du périmètre sera maintenu. Le recours à l'habitat jumelé ou 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, voire sur nappe et de raccordement au réseau de gaz.

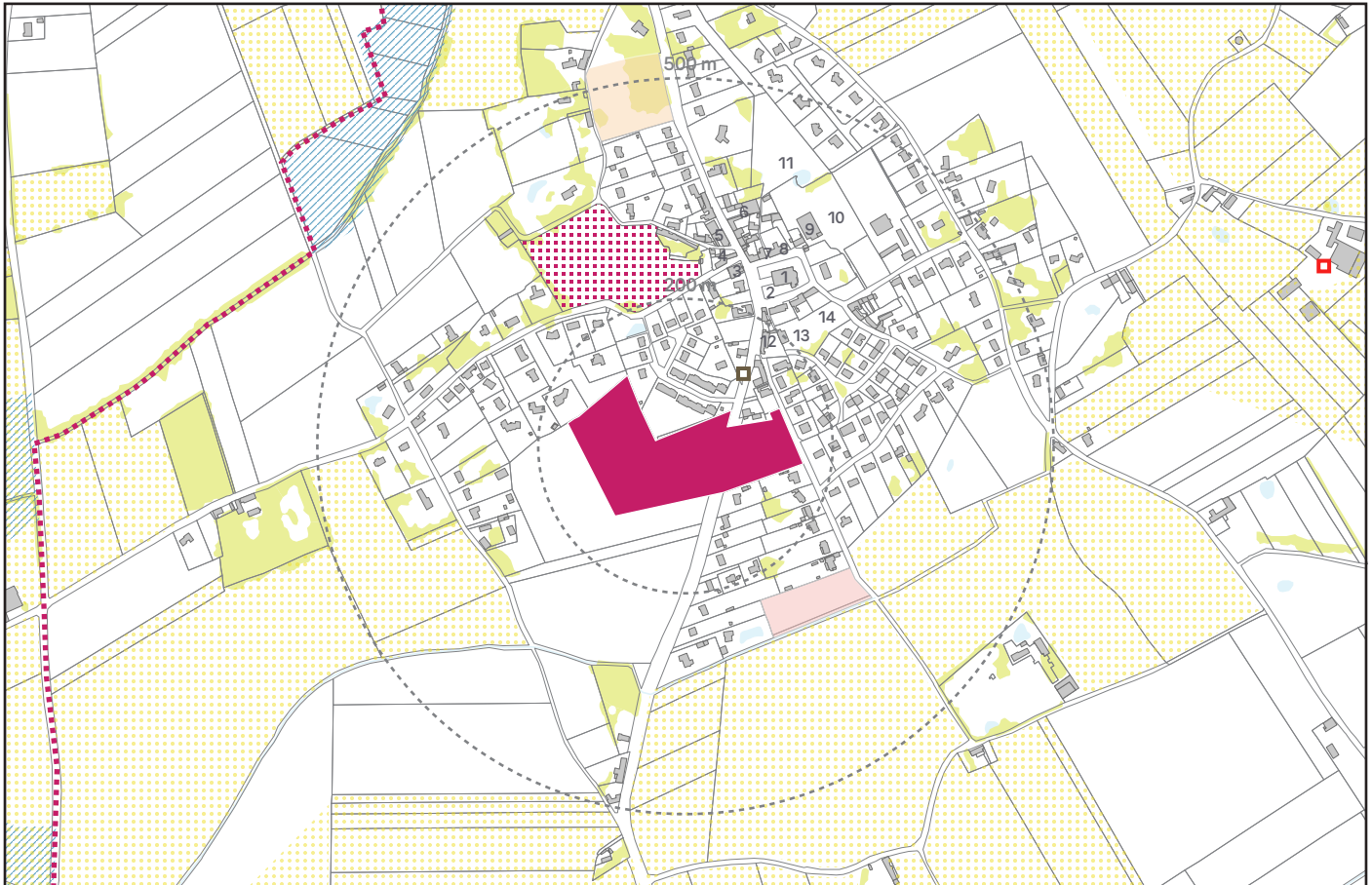
## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



# COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

## 3 : ROUTE D'HONDEGHEM

### 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 Cimetière
- 3 Salle des fêtes
- 4 Boulangerie
- 5 Café
- 6 Garage
- 7 Bibliothèque
- 8 Mairie
- 9 Salle polyvalente
- 10 Terrain de football
- 11 City stade
- 12 Ecole primaire publique
- 13 Terrain de basket
- 14 Aire de jeux

## TRANSPORTS

< 200 M
Arrêt «Eglise» Ligne 127 Arc-en-Ciel

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Site inscrit du Mont Cassel

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M
Ecole primaire

< 500 M	
Eglise	Cimetière
Salle des fêtes	Boulangerie
Café	Garage
Bibliothèque	Mairie
Salle polyvalente	Terrain de football
City stade	Aire de jeux
Terrain de basket	

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet est un site d'extension urbaine situé au cœur de la commune, en continuité du tissu urbain existant. Des équipements et services, tels que la mairie, l'école, la bibliothèque, la boulangerie ou encore les équipements sportifs se situent à moins de 500 m du site tout comme l'arrêt de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck et Cassel.

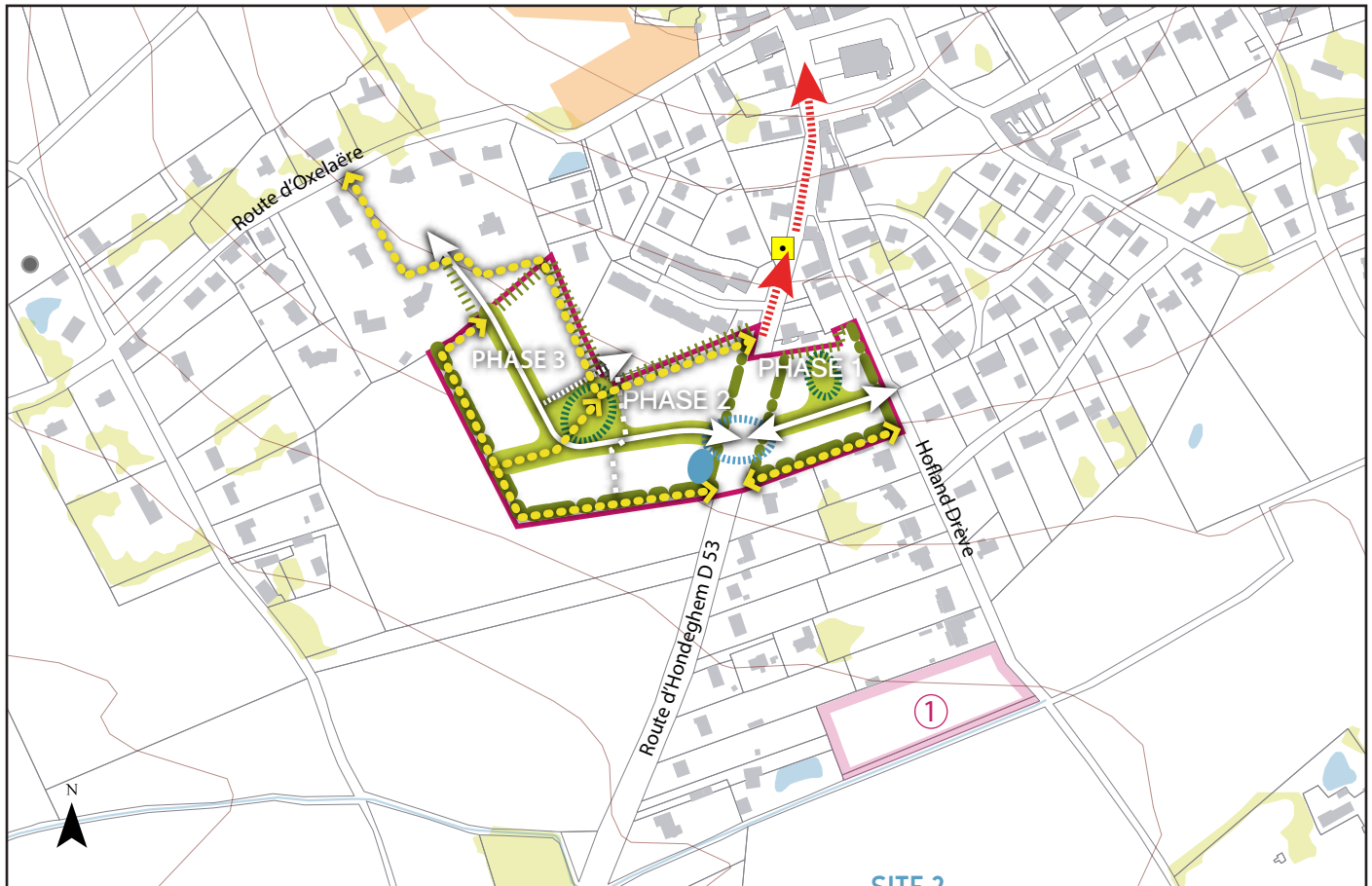
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeux dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche à proximité du site inscrit du Mont Cassel.

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 SAINTE-MARIE-CAPPEL

## 3 : ROUTE D'HONDEGHEM

### 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	29 197 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements dont un béguinage
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	29 197 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	15 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	36 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

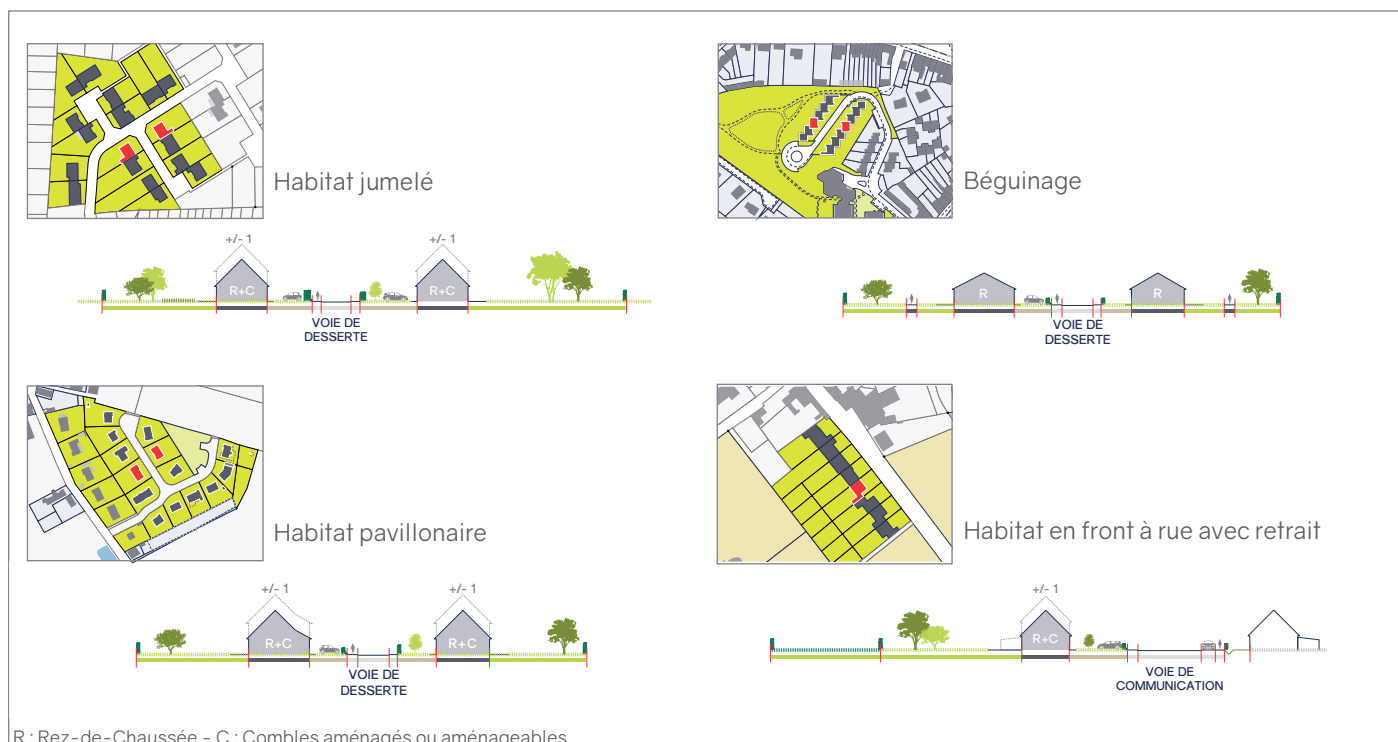
**PHASAGE** : L'aménagement sera mené de manière phasée. 3 phases sont identifiées :

- La première phase débutera sur le versant est de la route d'Hondeghem
- La seconde phase sera menée sur le versant ouest de la route d'Hondeghem.
- la troisième phase sera menée dans le prolongement de la phase 2. Elle assurera la liaison avec le lotissement situé route d'Oxelaere. Chaque phase pourra être engagée après réalisation de 70% des logements prévus dans la phase précédente.

**DESSERTE – MOBILITÉ** : Le projet impliquera la création de voiries principales motorisées, dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

- Phase 1 : la voie principale assurera la connexion entre la route d'Hondeghem et l'Hofland Drève.
- Phase 2 : la voie principale assurera une liaison desservira d'Hondeghem.

## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



- Phase 3 : la voie principale sera menée dans le prolongement des aménagements de la phase 2. Elle assurera une connexion avec le lotissement situé route d'Oxelaere.

Des liaisons douces seront réalisées :

- Phase 1 : une liaison douce assurera la connexion entre la route d'Hondeghem et l'Hofland Drève.
- Phase 2 : des liaisons douces assureront la connexion avec la route d'Hondeghem
- Phase 3 : des liaisons douces assureront la connexion avec la phase 2 et le lotissement situé route d'Oxelaere.

**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 36 logements. La densité minimale sera respectée dans chacune des phases.

- Phases 1 et 3 : En complément de la production de logements, la programmation prévoira la réalisation d'un espace collectif.
- Phase 2 : La gestion des eaux de surfaces impliquera la réalisation d'un bassin de rétention.

Le raccordement au réseau gravitaire se fera prioritairement route d'Hondeghem.

## INSERTION DU PROJET :

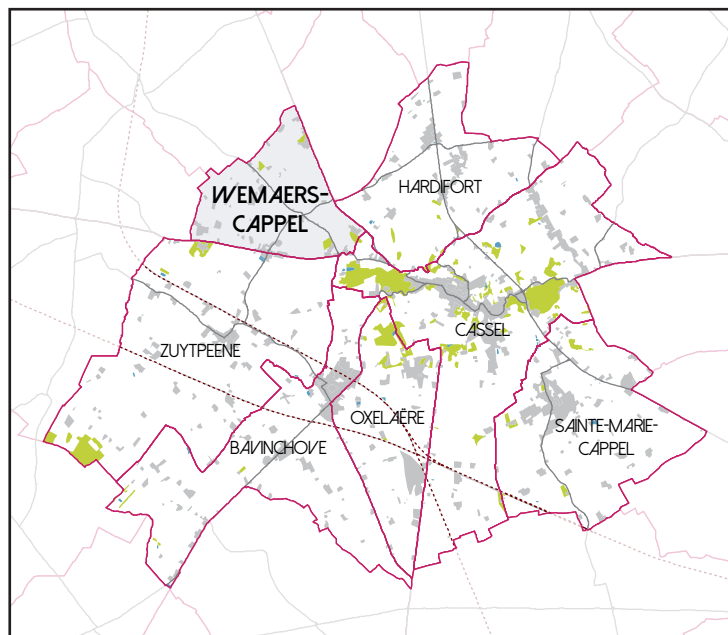
- Phase 1 : les limites du site feront l'objet d'un traitement paysager. La transition avec les espaces bâtis alentours feront l'objet d'un traitement végétal.
- Phase 2 : la frange sud du site fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne. La transition avec les espaces bâtis situés au nord fera l'objet d'un traitement végétal
- Phase 3 : les franges sud et ouest du site feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne. La transition avec les espaces bâtis limitrophes fera l'objet d'un traitement végétal. La voirie principale fera l'objet d'un traitement paysager. L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat mitoyen avec retrait, l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé.

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



# PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

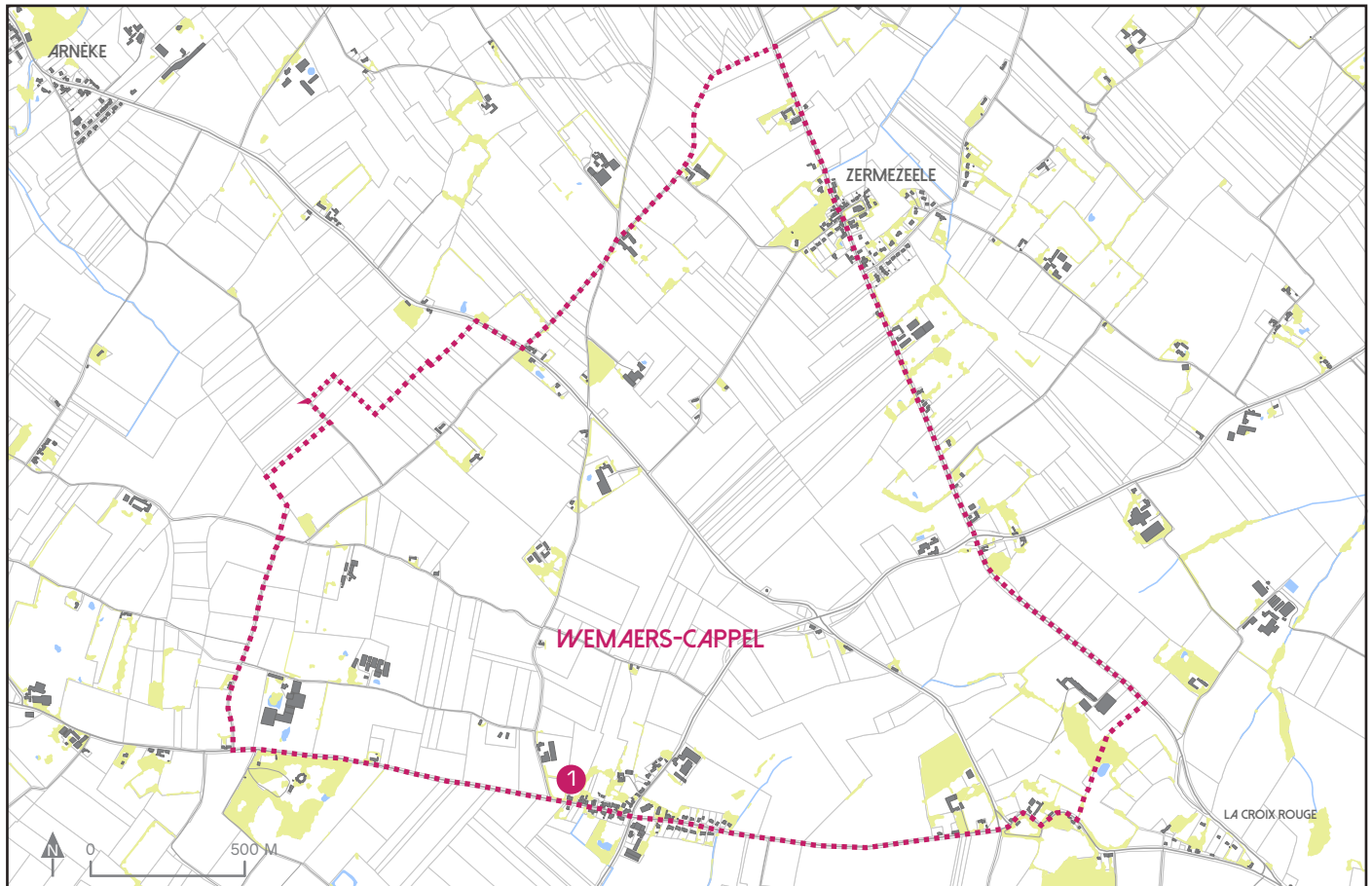
## COMMUNE DE WEMAERS-CAPPEL



# COMMUNE DE WEMAERS-CAPPEL

## ENTITÉ GARE DE CASSEL-BAVINCHOVE - COMMUNES ALENTOURS

### 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

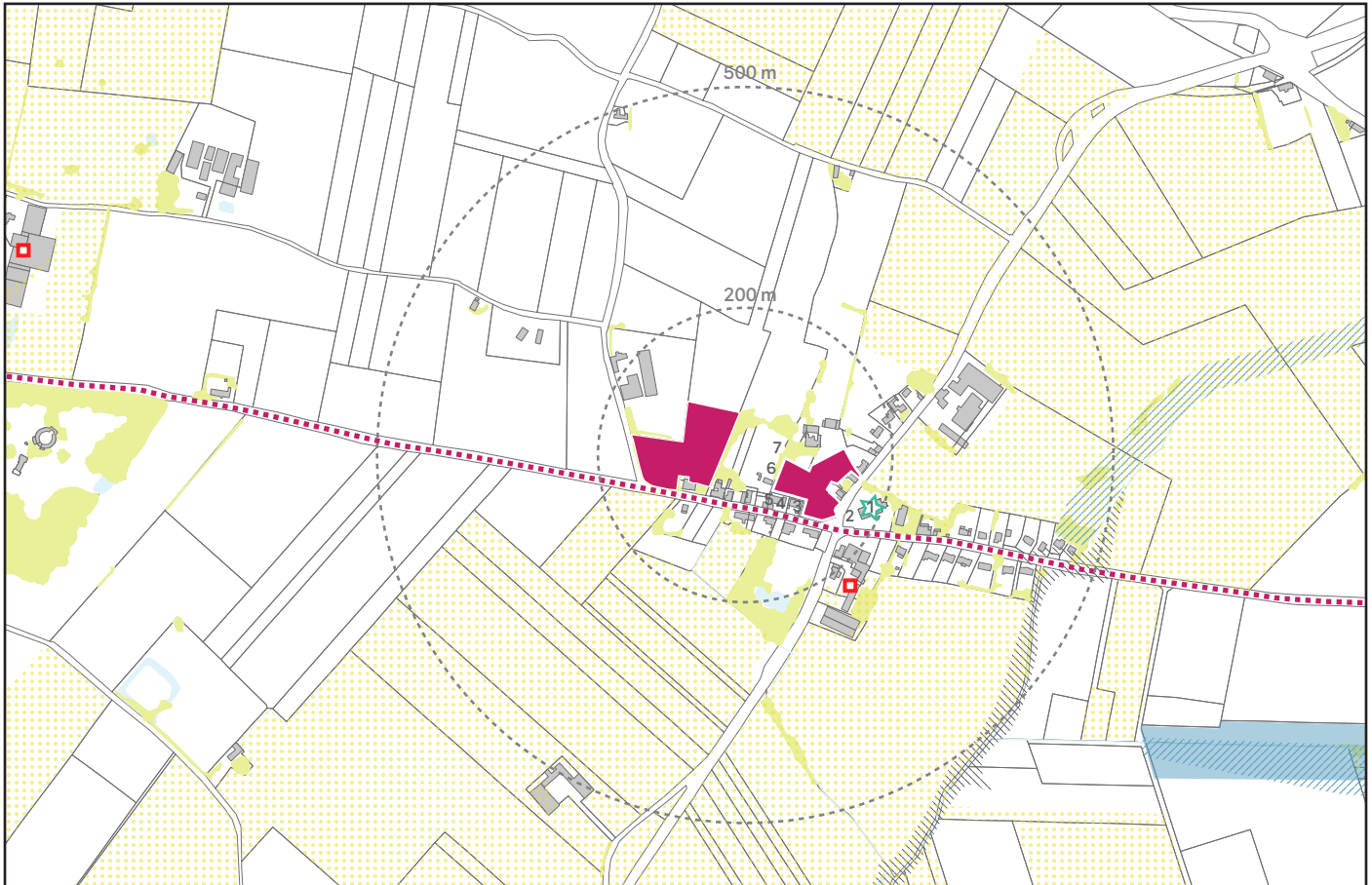
**SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ PAR L'OAP**

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A RÉALISER
1 : Route de Watten	15 044 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat / Equipement	12

# COMMUNE DE WEMAERS-CAPPEL

## I : ROUTE DE WATTEN

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- |                             |  |                             |                |
|-----------------------------|--|-----------------------------|----------------|
| 1 Équipement / Commerce     | □ Limites intercommunales              | 1 Eglise                    | 5 Mairie       |
| ■ Gare / Halte ferroviaire  | □ Limites communales                   | 2 Cimetière                 | 6 Aire de jeux |
| ■ Arrêt de bus              | □ Limites parcellaires                 | 3 Ecole maternelle publique | 7 City Stade   |
| ■ Bâti agricole ICPE        | ■ Bâti                                 | 4 Salle des fêtes           |                |
| ★ 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
Eglise Saint-Martin

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

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

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Eglise	Cimetière
Salle des fêtes	Mairie
Ecole maternelle	Aire de jeux
City stade	

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au cœur du village de Wemaers-Cappel. Il se compose d'un site à vocation habitat à l'Ouest et d'un site à vocation équipements à l'Est. Des équipements, tels que la mairie, l'école maternelle ou encore l'aire de jeux se situent à moins de 200 m du secteur de projet.

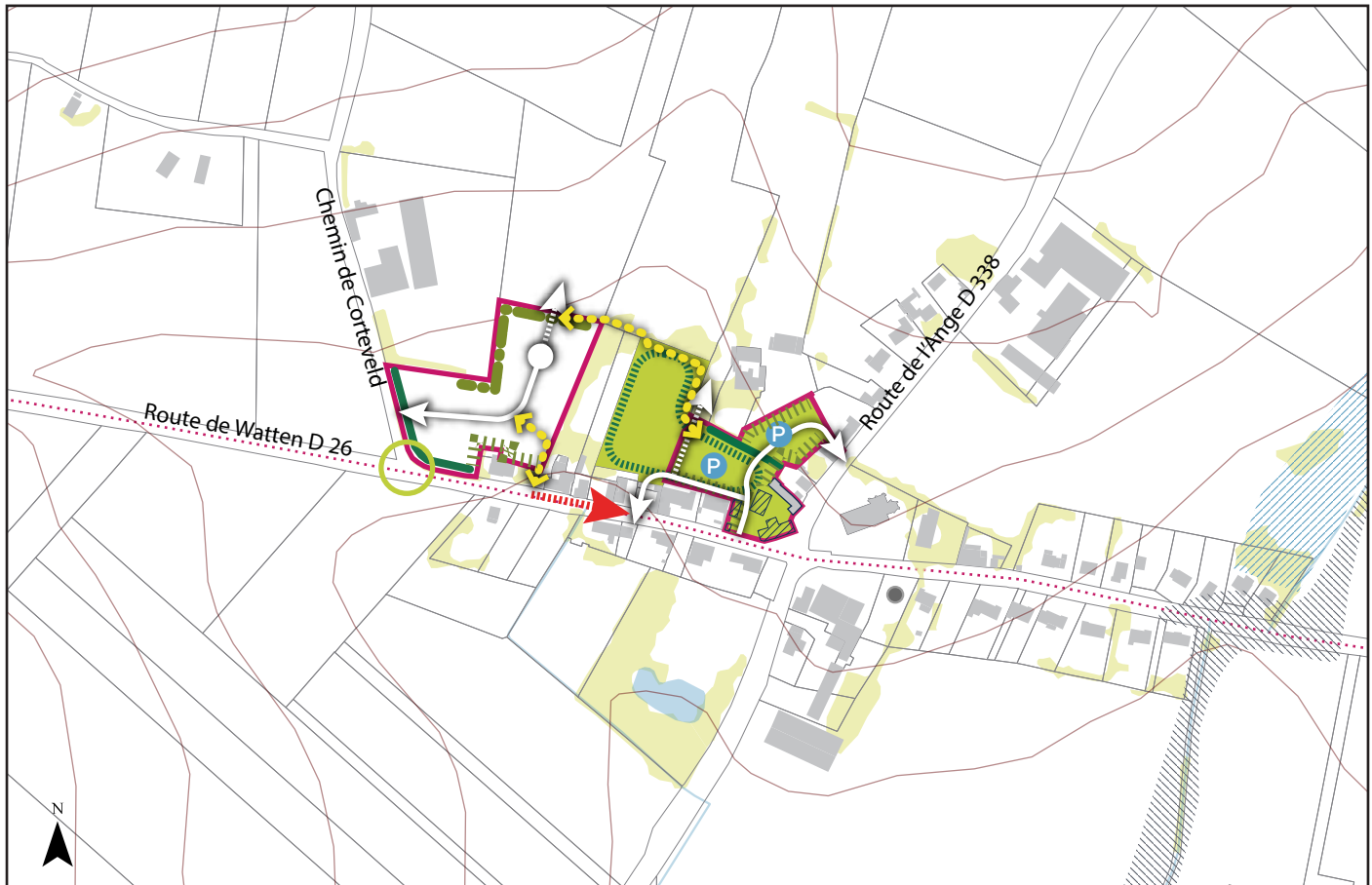
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se trouve cependant dans le périmètre de protection de l'église Saint-Martin, inscrite au titre des Monuments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

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

# COMMUNE DE WEMAERS-CAPPEL

## I : ROUTE DE WATTEN

### 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	15 044 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements + Equipement
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	environ 10 000 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	15 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	12 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

**DESSERTE – MOBILITÉ** : Le projet impliquera la création de voies motorisées, dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

- Sur le secteur situé à l'ouest de l'opération : la voie principale assurera la liaison avec le chemin de Corteveld. Elle pourra aboutir en impasse. Les emprises permettant de prolonger les voies au nord seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme. Une liaison douce assurera la connexion avec la route de Watten (RD 26).

- Sur le secteur situé à l'ouest de l'opération : la voie principale assurera la liaison entre la route de Watten (RD 26) et la route de l'Ange (RD338). Une liaison douce assurera la connexion avec le secteur d'Habitat à l'Ouest.

**PROGRAMME** : Le programme de logement sera réalisé sur le secteur situé à l'ouest. 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 12 logements.

Le secteur situé à l'est de l'opération sera dédié à des équipements publics et espaces de stationnement.

### INSERTION DU PROJET :

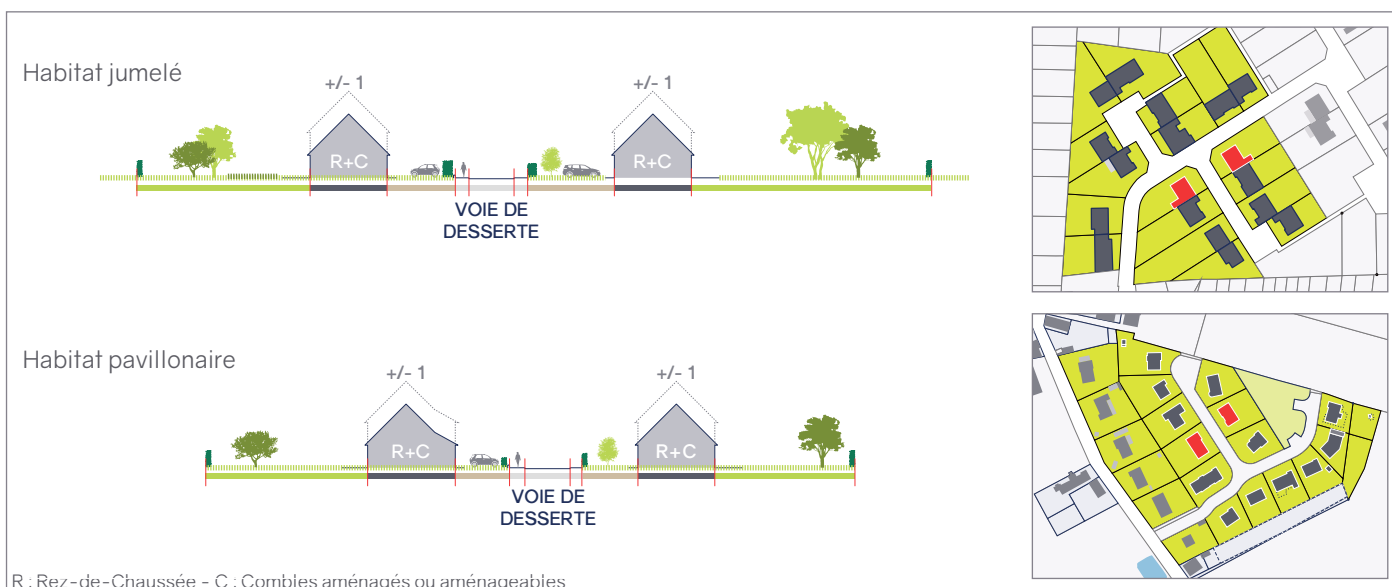
- Sur le secteur situé à l'ouest la frange nord fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville - campagne. Les linéaires de haies et plantations existantes sur la limite à l'est le long du chemin de Corteveld seront maintenus. La transition avec les espaces bâtis existants fera l'objet d'un traitement végétal.

- Sur le secteur situé à l'est : les linéaires de haies et plantations existantes seront maintenus.

- 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 dispositifs de géothermie sur sonde, voire sur nappe. L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour de l'église Saint-Martin inscrite au titre des Monuments Historiques.

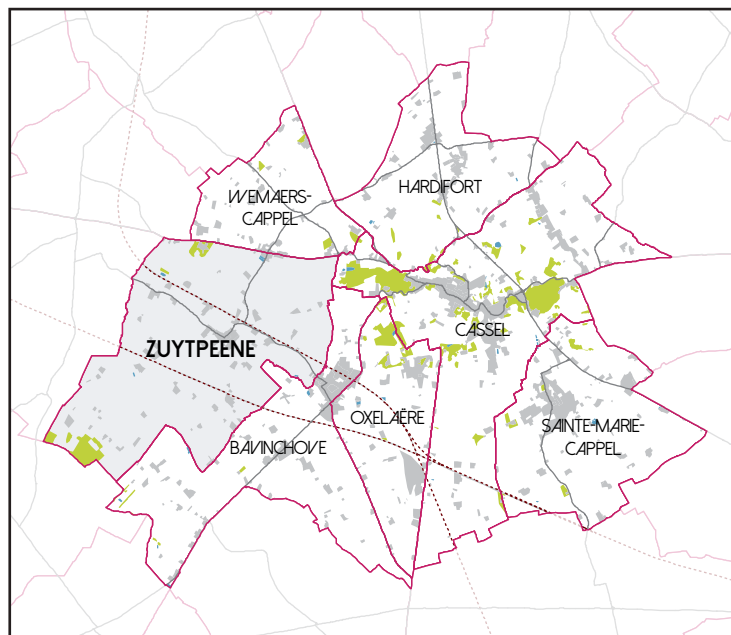
## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES





# PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

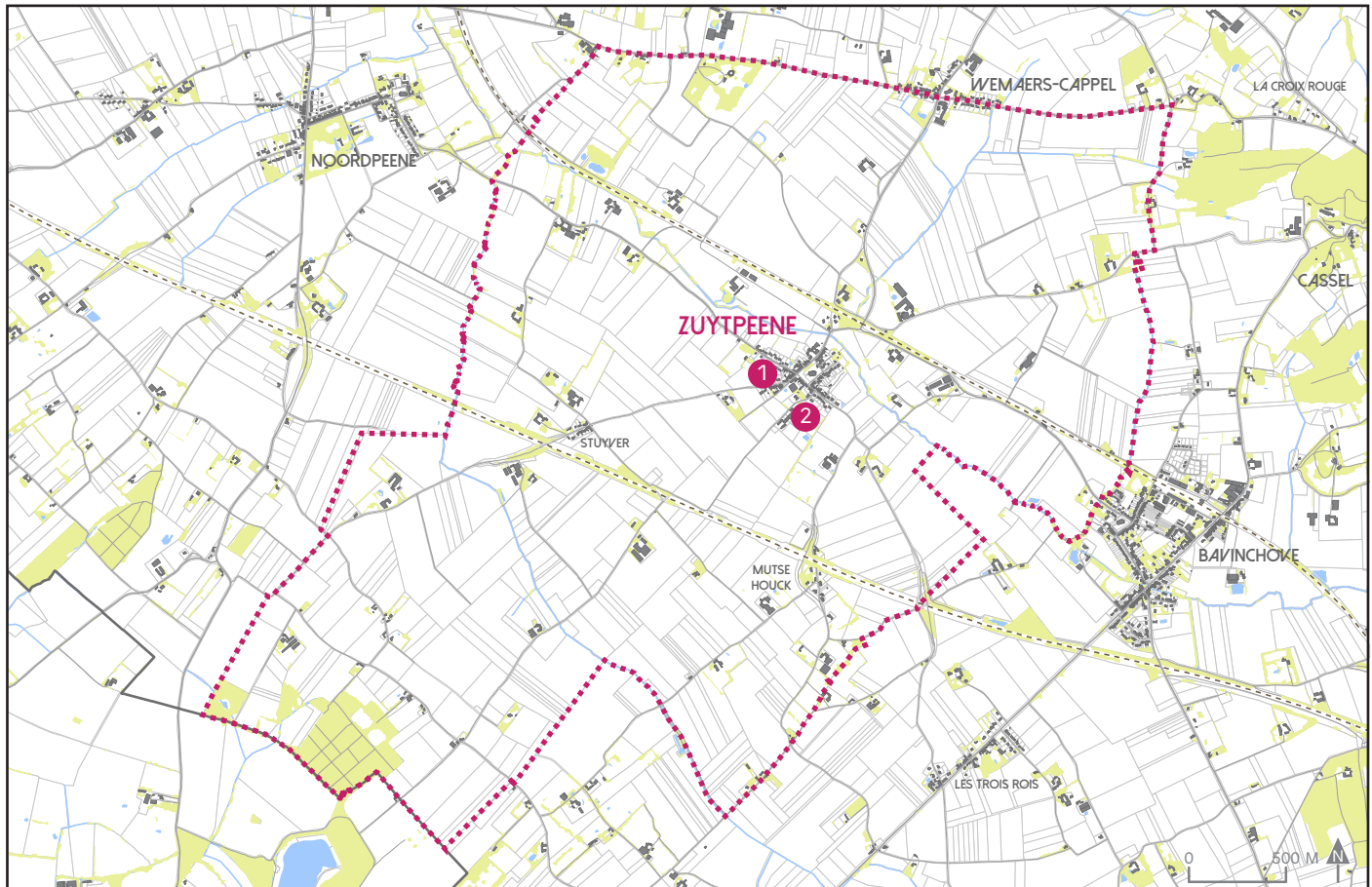
## COMMUNE DE ZUYTPEENE



# COMMUNE DE ZUYTPEENE

## ENTITÉ GARE DE CASSEL-BAVINCHOVE - COMMUNES ALENTOURS

### 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 DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : Route de Saint-Omer	18 408 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat	22
2 : Chemin du Moulin Sud	9 709 m <sup>2</sup>	Extension	Habitat	12

### PHASAGE DES OPÉRATIONS

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

- 1<sup>ère</sup> opération : route de Saint-Omer
- 2<sup>nd</sup> opération : chemin du Moulin sud

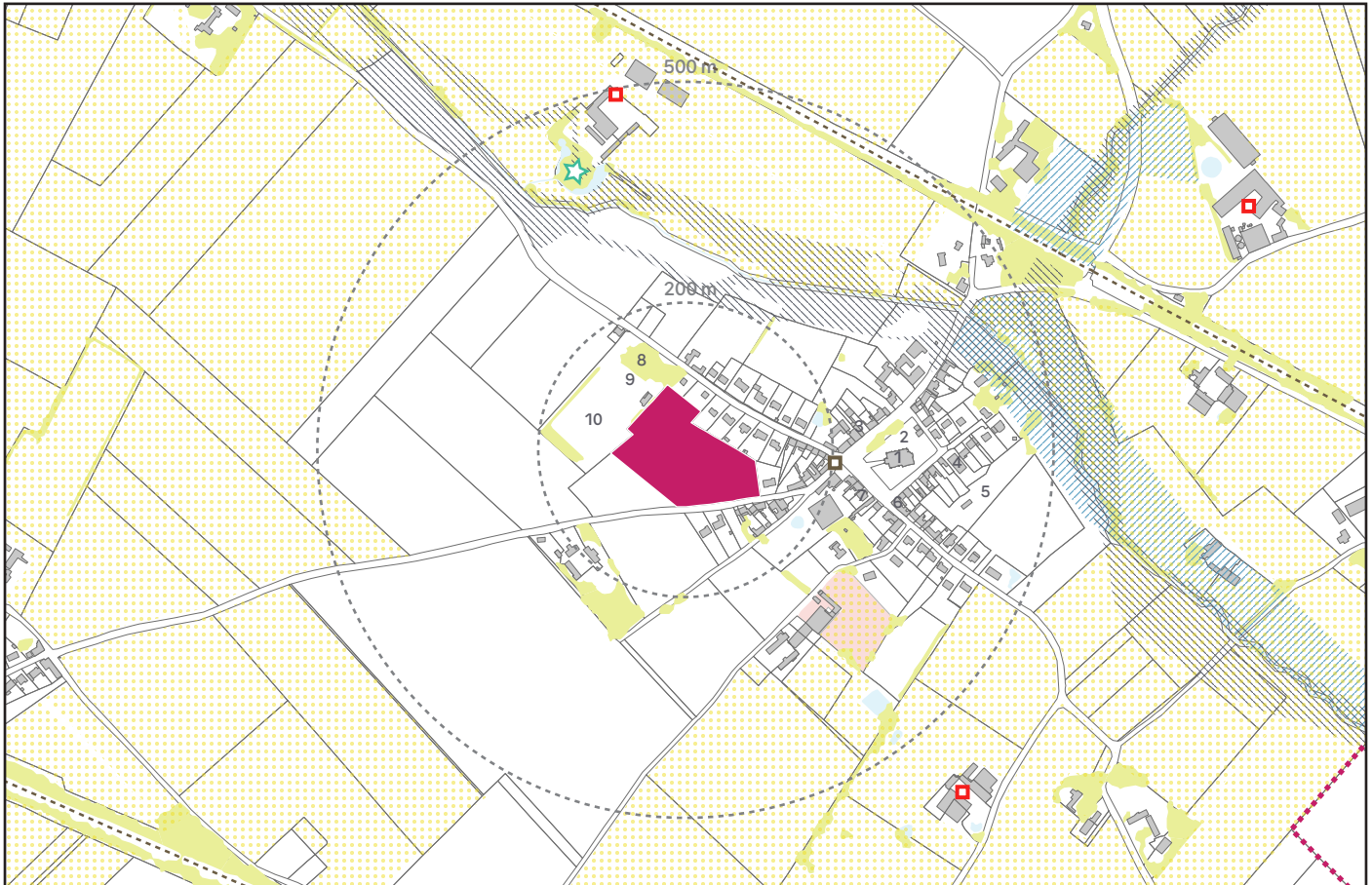
L'opération identifiée chemin du Moulin sud pourra être engagée après commercialisation à 70% des logements programmés sur l'opération route de Saint-Omer.



# COMMUNE DE ZUYTPEENE

## I : ROUTE DE SAINT-OMER

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- |                             |  |                           |                        |
|-----------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| 1 Équipement / Commerce     | □ Limites intercommunales              | 1 Eglise                  | 6 Restaurant           |
| ■ Gare / Halte ferroviaire  | □ Limites communales                   | 2 Cimetière               | 7 Mairie               |
| ■ Arrêt de bus              | □ Limites parcellaires                 | 3 Ecole primaire publique | 8 Aire de jeux         |
| ■ Bâti agricole ICPE        | ■ Bâti                                 | 4 Salle des fêtes         | 9 City stade           |
| ★ Site inscrit              | ■ Végétation                           | 5 Camping                 | 10 Terrain de football |
| ★ 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

< 200 M
Arrêt «Place» Ligne 128 Arc-en-Ciel

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Motte féodale

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Aire de jeux	City stade
Terrain de football	

< 500 M	
Eglise	Cimetière
Ecole primaire	Salle des fêtes
Camping	Restaurant
Mairie	

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au sud-ouest de la commune, en continuité du tissu urbain existant. Les principaux équipements sportifs se situent à moins de 200 m du site tout comme l'arrêt de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre la ville d'Hazebrouck.

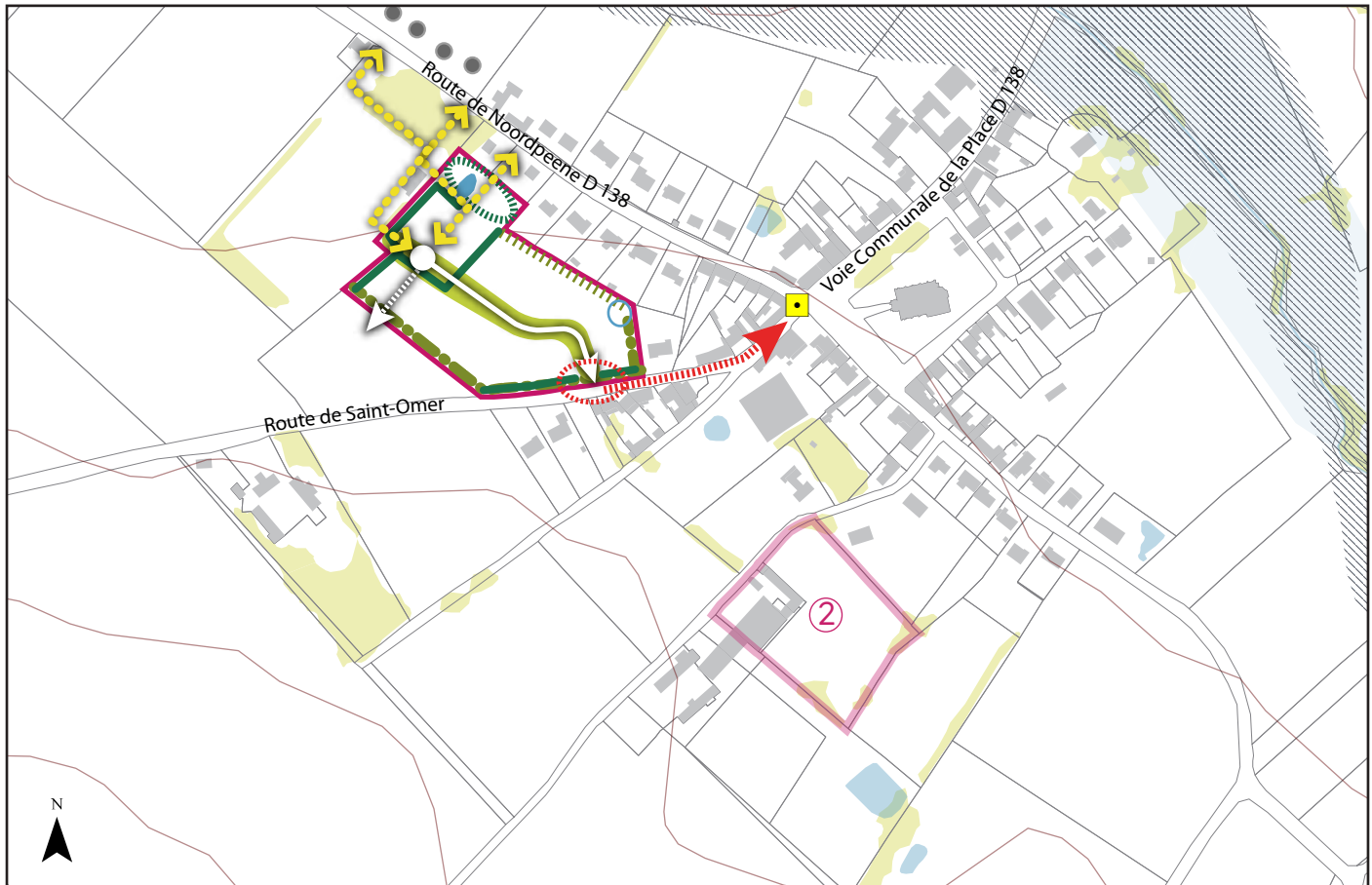
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans le périmètre de protection de la motte féodale inscrite au titre des monuments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

## I : ROUTE DE SAINT-OMER

### 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

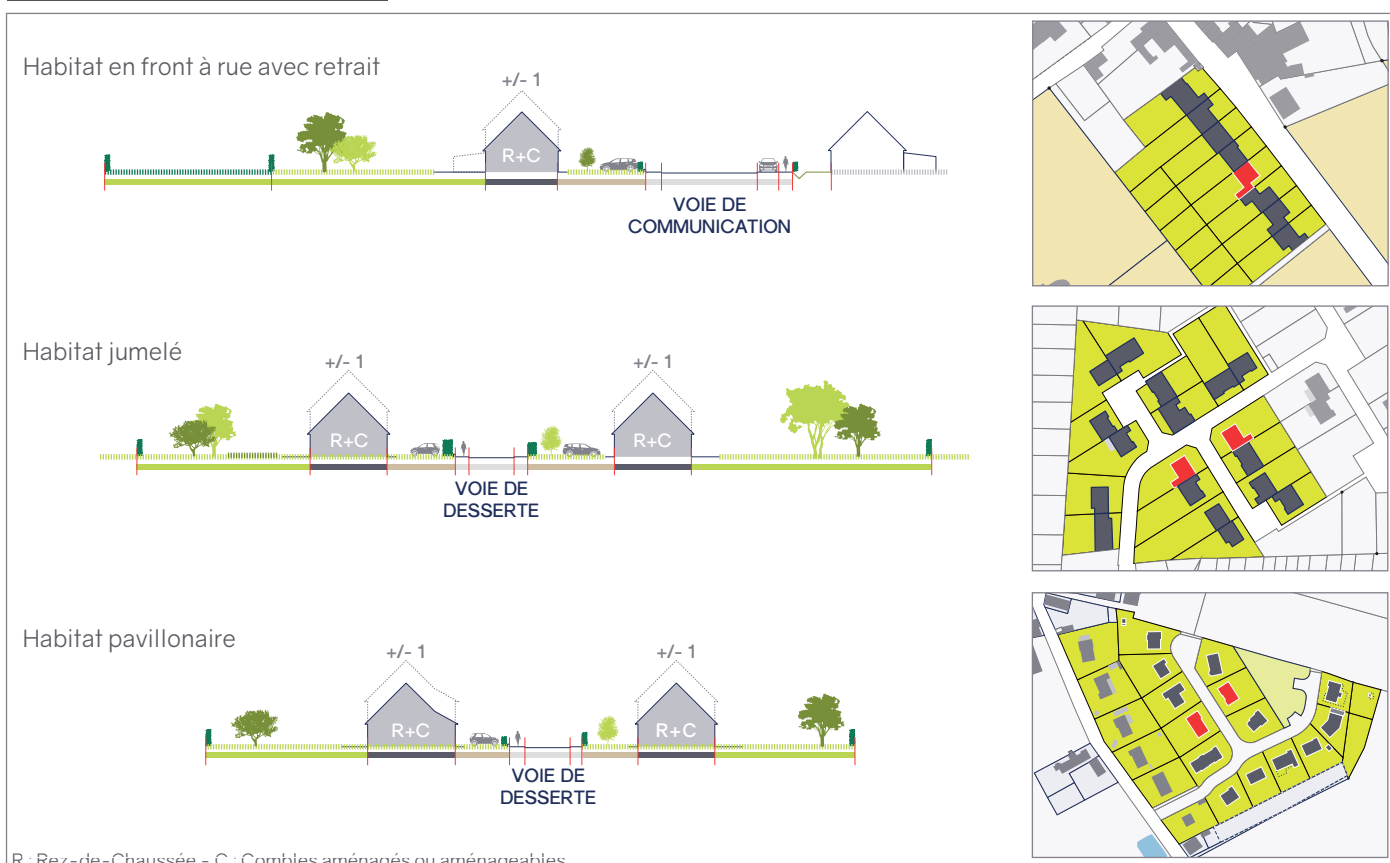
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	18 408 m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	18 408 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	15 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	23 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

**DESSERTE – MOBILITE** : Le projet impliquera la création d'une voie motorisée, dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. La voie sera réalisée depuis la route de Saint-Omer. Elle pourra aboutir en impasse. Les emprises permettant de prolonger les voies au Nord seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme. Des liaisons douces assureront la connexion avec la route de Noordpeene (RD 138).

## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



**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 23 logements. Le programme prévoira la réalisation d'un espace collectif paysager.

**INSERTION DU PROJET** : Les linéaires de haies et plantations existants sur les limites Nord et Sud du site seront maintenus. La voirie principale fera l'objet d'un accompagnement paysager.

La limite Ouest du secteur fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville-campagne.

La transition avec les espaces bâtis limitrophes fera l'objet d'un traitement paysager.

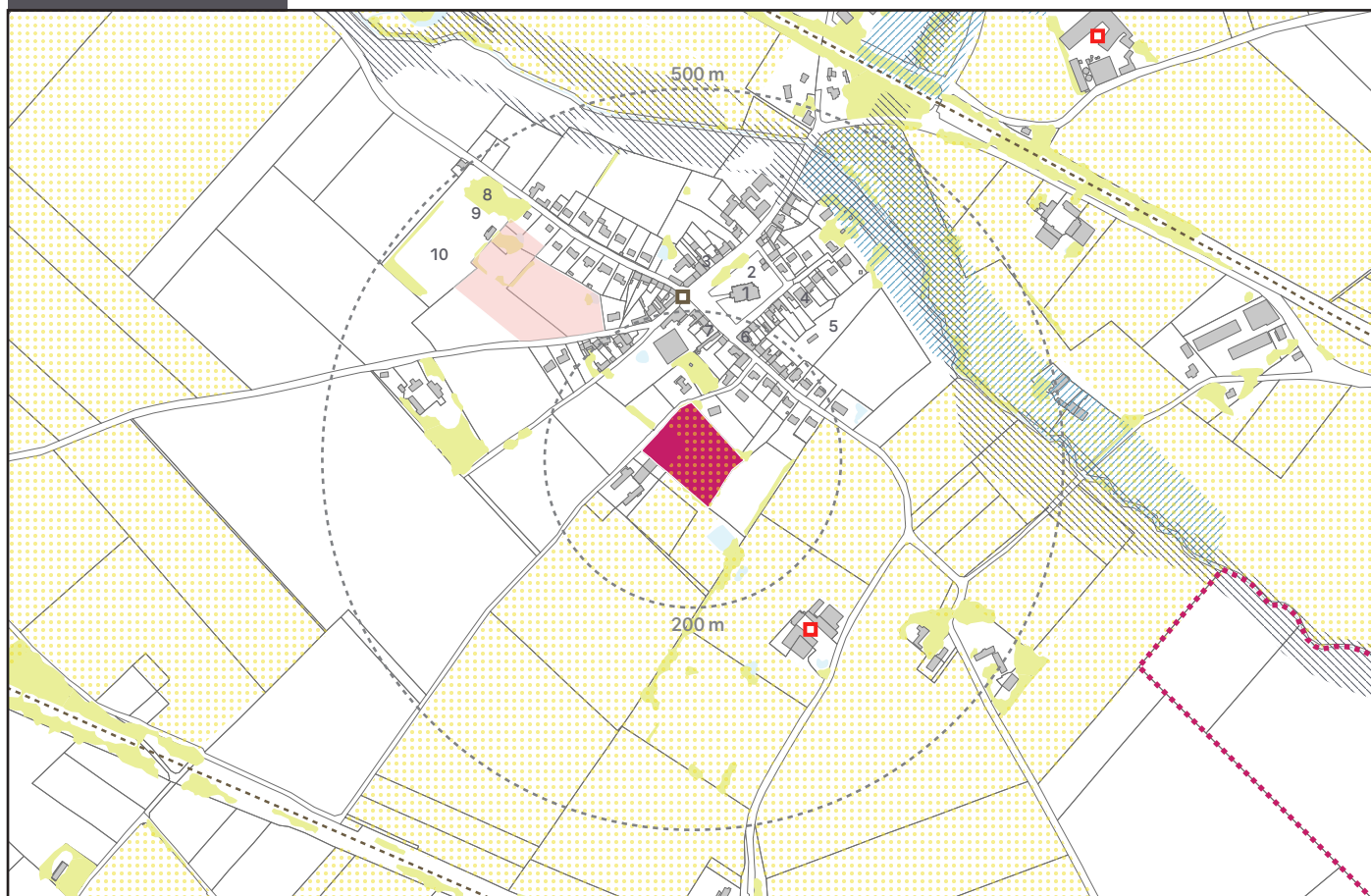
L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat mitoyen avec retrait, l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé.

**ENERGIE** : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires et de dispositifs de géothermie sur sonde, voire sur nappe. L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour de la motte féodale inscrite au titre des monuments historiques.

# COMMUNE DE ZUYTPEENE

## 2 : CHEMIN DU MOULIN SUD

### LOCALISATION DU SITE



### LÉGENDE

- |                             |  |                           |                        |
|-----------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| 1 Équipement / Commerce     | □ Limites intercommunales              | 1 Eglise                  | 6 Restaurant           |
| ■ Gare / Halte ferroviaire  | □ Limites communales                   | 2 Cimetière               | 7 Mairie               |
| ■ Arrêt de bus              | □ Limites parcellaires                 | 3 Ecole primaire publique | 8 Aire de jeux         |
| ■ Bâti agricole ICPE        | ■ Bâti                                 | 4 Salle des fêtes         | 9 City stade           |
| ★ Site inscrit              | ■ Végétation                           | 5 Camping                 | 10 Terrain de football |
| ★ 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

< 500 M
Arrêt «Place» Ligne 128 Arc-en-Ciel

## PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
/

## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Oui	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

## ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Mairie	Restaurant

< 500 M	
Salle des fêtes	Camping
Aire de jeux	City stade
Terrain de football	Eglise
Cimetière	Ecole primaire

## SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au Sud de la commune, en continuité du tissu urbain existant. Il se compose d'un site de renouvellement urbain et d'un secteur d'extension urbaine. Les principaux équipements et services publics de la commune (école, mairie, équipements sportifs) se situent à moins de 500 m du site tout comme l'arrêt de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre la ville d'Hazebrouck.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental mais est cependant identifié comme parcelle à enjeux agricoles dans le diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture.

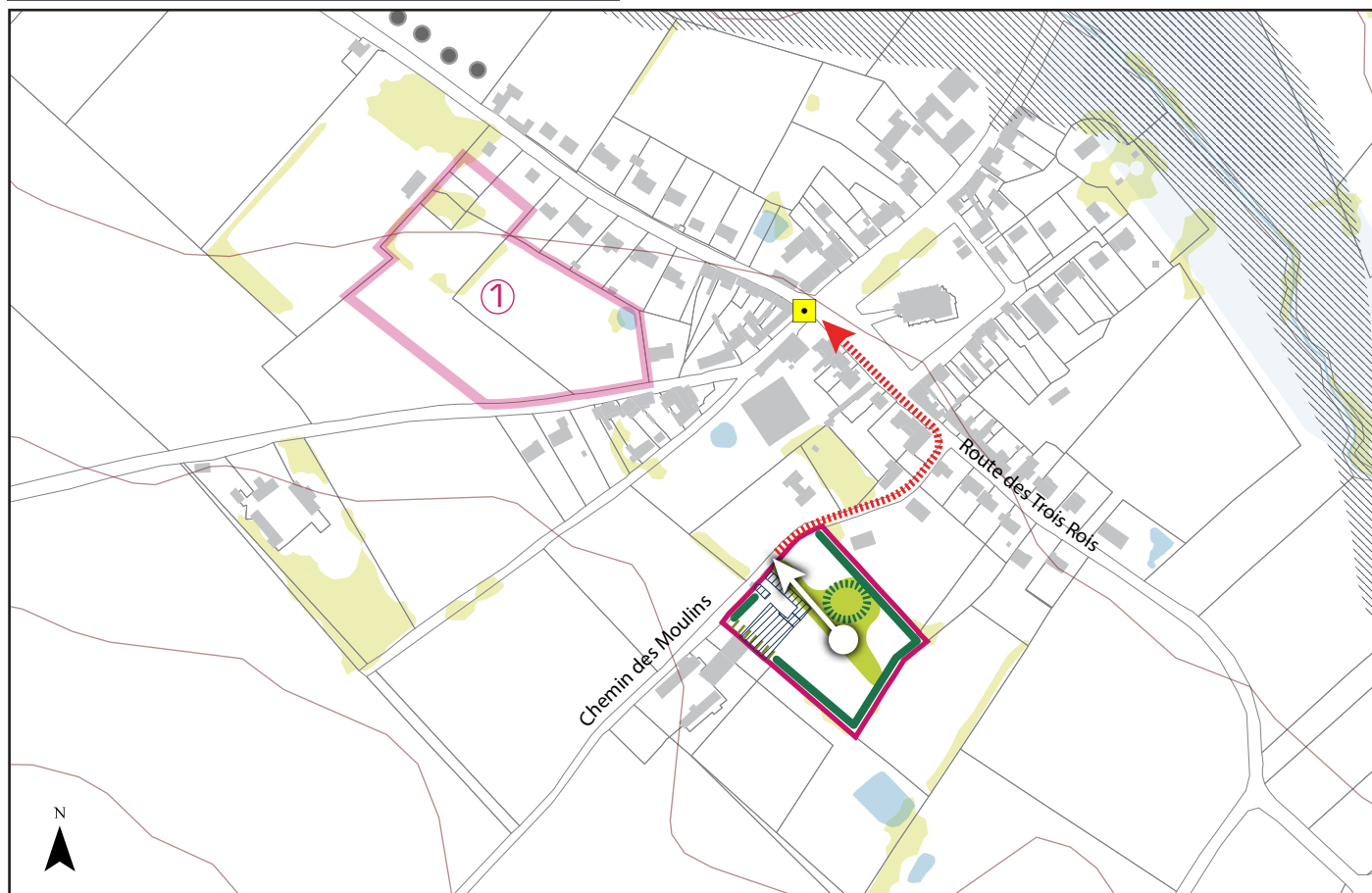
L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde, voire à la géothermie sur nappe.



# COMMUNE DE ZUYTPEENE

## 2 : CHEMIN DU MOULIN SUD

### 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

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	9 709 m <sup>2</sup> dont 1 860 m <sup>2</sup> en renouvellement urbain
<b>PROGRAMMATION</b>	Logements
<b>SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT</b>	9 709 m <sup>2</sup>
<b>DENSITÉ MINIMALE*</b>	15 logements / ha
<b>NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER</b>	12 logements
<b>PART DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	/

\*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

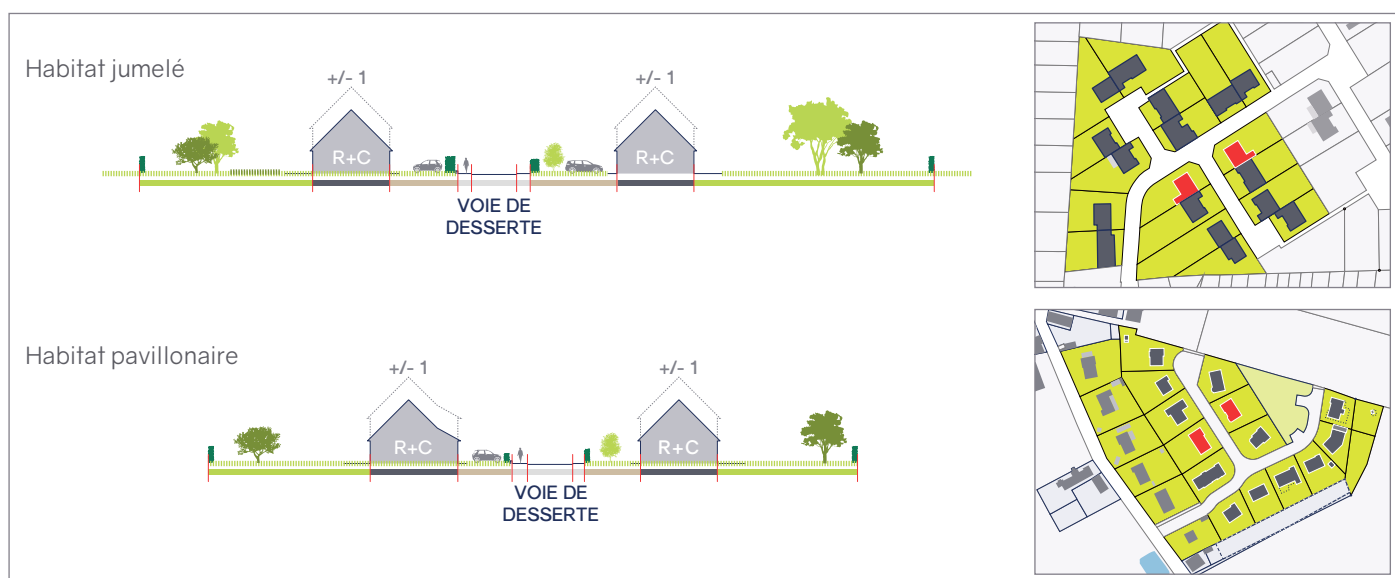
**DESSERTE – MOBILITE** : Le projet impliquera la création d'une voie motorisée, dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. La voie principale desservira le chemin des Moulins. Elle pourra aboutir en impasse.

**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 15 logements. Le programme prévoira la réalisation d'un espace collectif paysager.

**INSERTION DU PROJET** : Les linéaires de haies et plantations présents aux limites du site seront maintenus. Les bâtiments existants pourront être démolis. L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé.

**ENERGIE** : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation, de panneaux solaires et de dispositifs de géothermie sur sonde, voire sur nappe.

## FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



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