

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

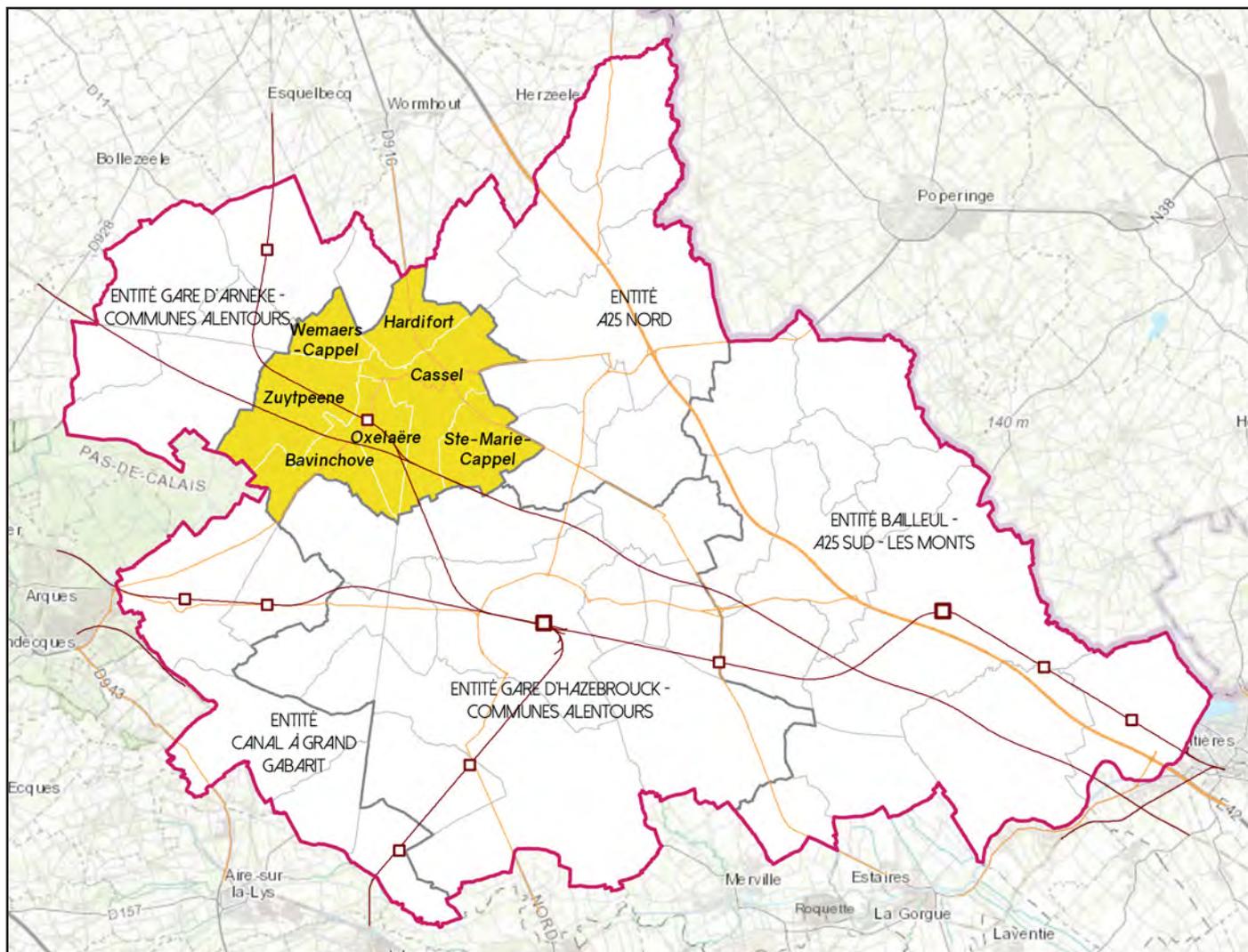
ENTITE CASSEL - COMMUNES ALENTOURS

PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

SOMMAIRE

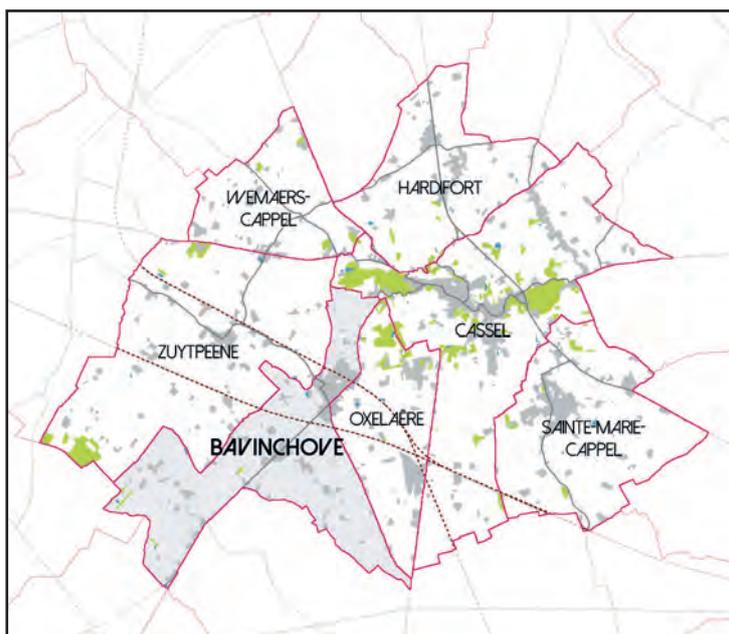
Commune de Bavinchove.....	p 5
Commune de Cassel.....	p 16
Commune d'Hardifort.....	p 28
Commune d'Oxelaère.....	p 52
Commune de Sainte-Marie-Cappel.....	p 60
Commune de Wemaers-Cappel.....	p 80
Commune de Zuytpeene.....	p 92

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



PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

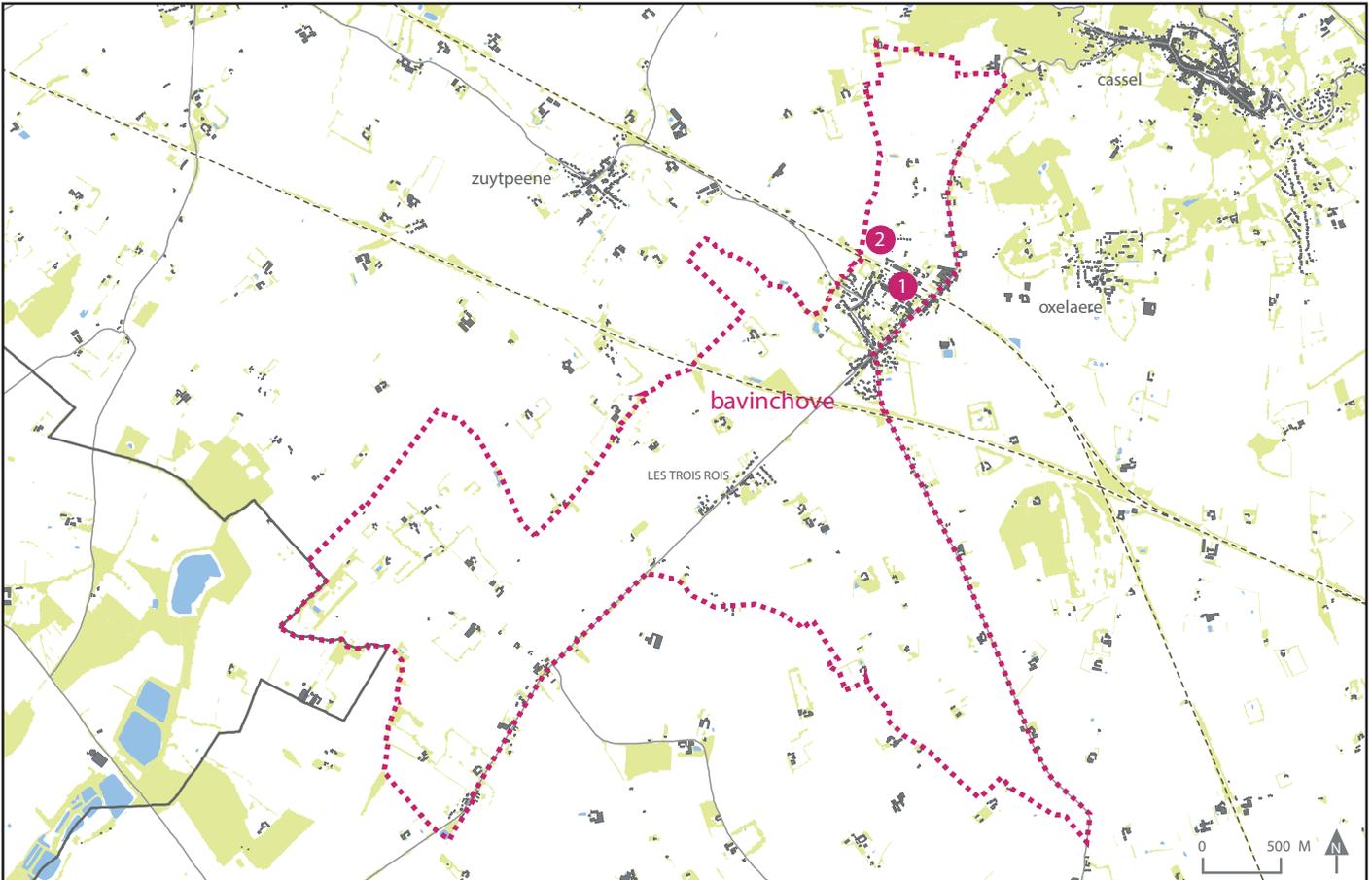
COMMUNE DE BAVINCHOVE



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

- ❶ 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
1 : Secteur Gare	34 431 m ²	Renouvellement urbain	Habitat / Equipements / Economie
2 : Rue de Cassel	25 937 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS

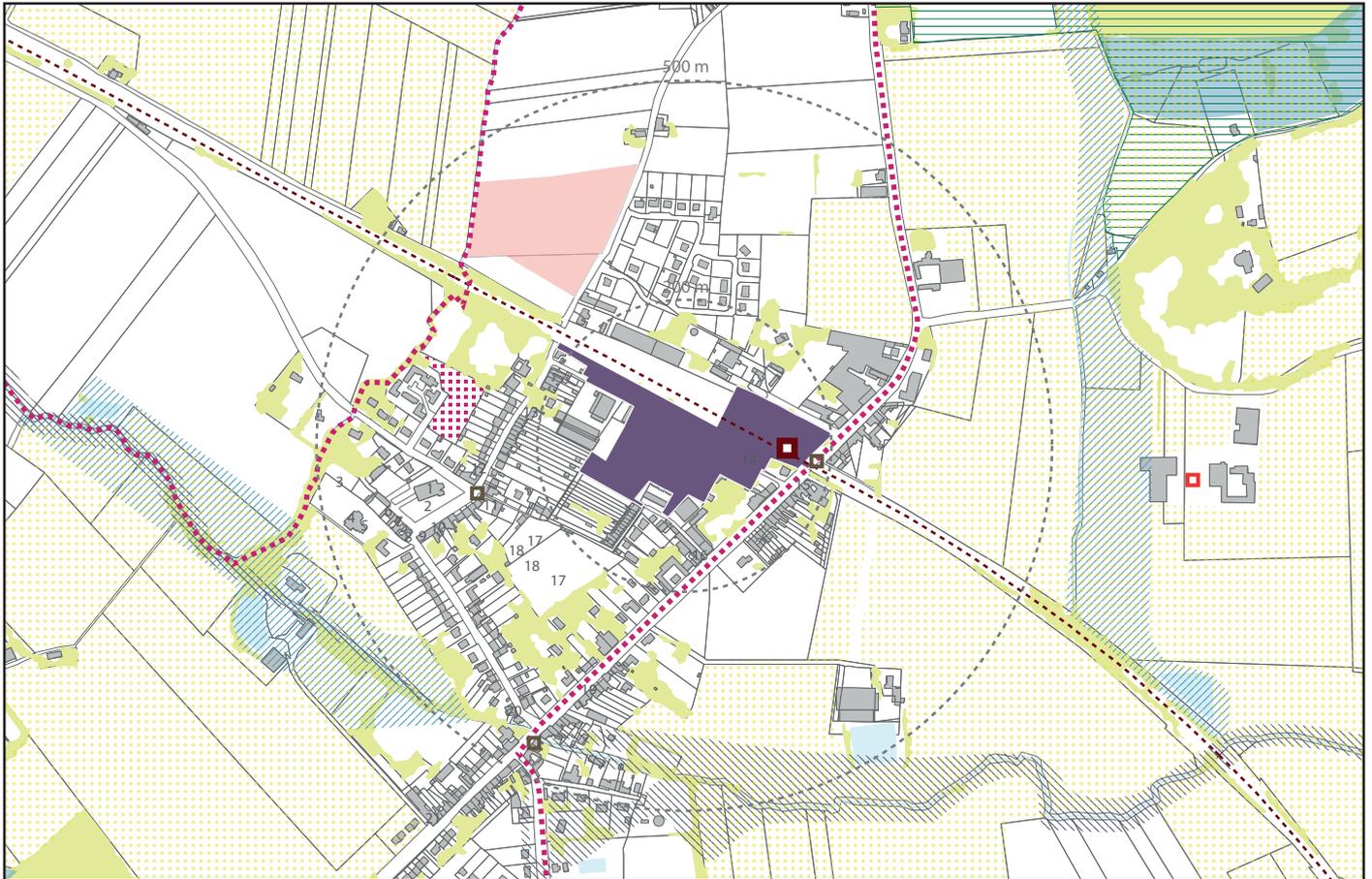
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Secteur Gare	Approbation du PLUI-H	L'opération du secteur Gare pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.
2 : Rue de Cassel	À partir de 6 ans	La phase 1 de l'opération identifiée rue de Cassel pourra être engagée à moyen terme (6 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération du secteur Gare.
		La mise en oeuvre de la phase 2 est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE BAVINCHOVE

1 : 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 au niveau 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.

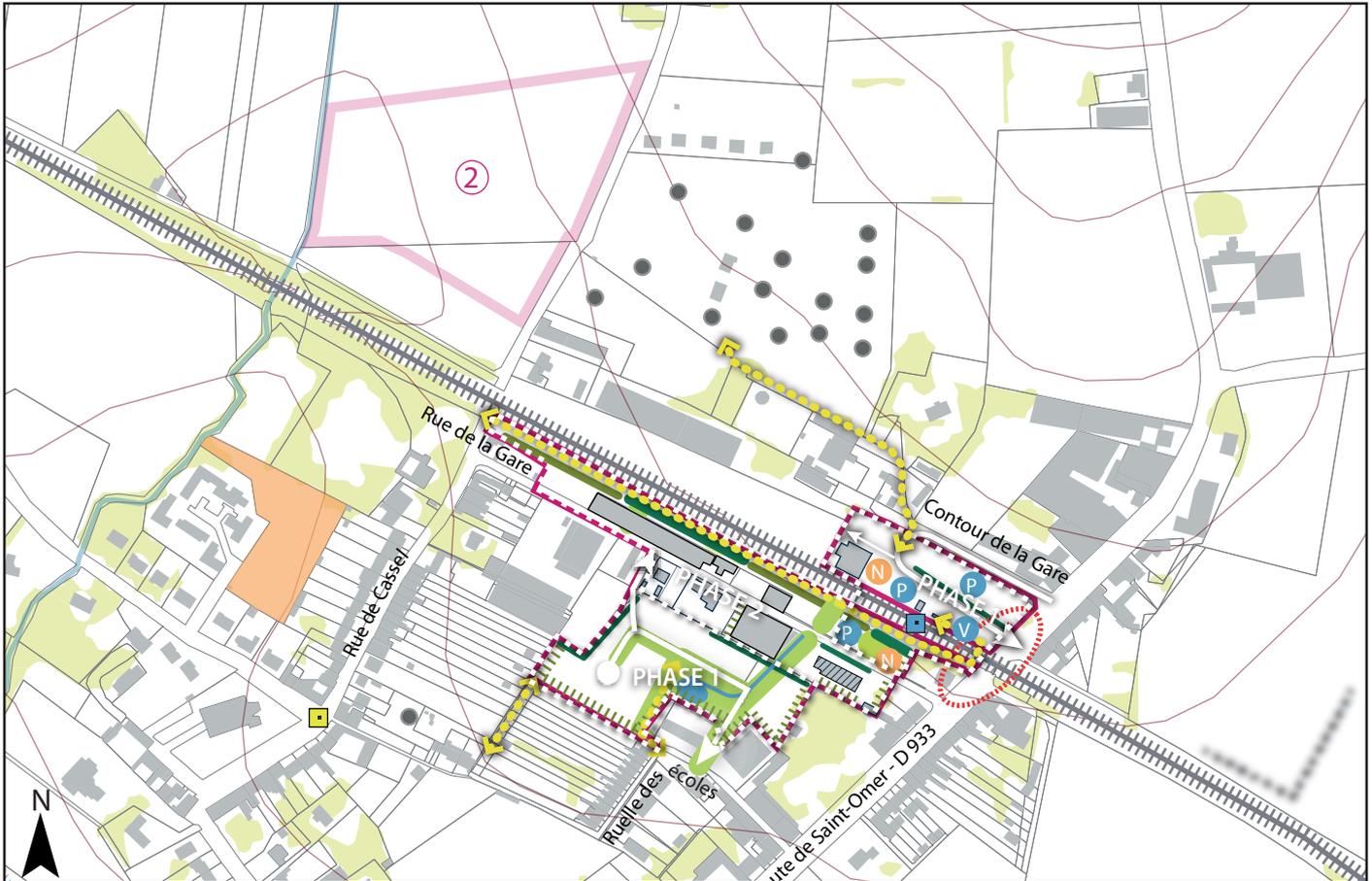
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

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

COMMUNE DE BAVINCHOVE

1 : SECTEUR GARE

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 possiblement 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
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	32 790 m ² dont 22 300 m ² en renouvellement urbain
PROGRAMMATION	Logements + Equipements + Activités économiques
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	environ 10 000 m ²
DENSITÉ MINIMALE	19 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	19 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	15% soit 3 logements

- 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.
- Au nord de la voie ferrée, l'accès au site se fera en sens unique depuis la rue du contour de la Gare.

PROGRAMME : L'opération assurera une mixité de fonctions : logements, équipements et activités économiques. Les programmes de logements assureront une densité minimale de 19 logements à l'hectare. L'opération devra prévoir à terme un minimum de 19 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.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération du secteur Gare pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H. Son aménagement pourra être mené de manière phasée. 2 phases sont envisagées :

- La première phase débutera à l'est du site, de part et d'autre de la voie ferrée,
- La seconde phase sera menée dans le prolongement de la phase 1 à l'ouest, le long de la rue de la Gare.

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 : Au sud de la voie ferrée, la voie principale assurera une connexion avec la rue de la Gare. L'emprise permettant de prolonger la voirie à l'ouest du site sera préservée pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme. Des liaisons douces seront aménagées au sein de l'opération. Elles permettront :

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 conservés (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.

Formes urbaines préconisées

Habitat jumelé
 Site plan and cross-section showing two houses with ground level +/-1 and ground floor R+C, separated by a 'VOIE DE DESSERTE'.

Petit collectif
 Site plan and cross-section showing two multi-story buildings with ground level +/-2 and ground floor R+2+C, separated by a 'VOIE DE DESSERTE'.

Habitat pavillonnaire
 Site plan and cross-section showing two detached houses with ground level +/-1 and ground floor R+C, separated by a 'VOIE DE DESSERTE'.

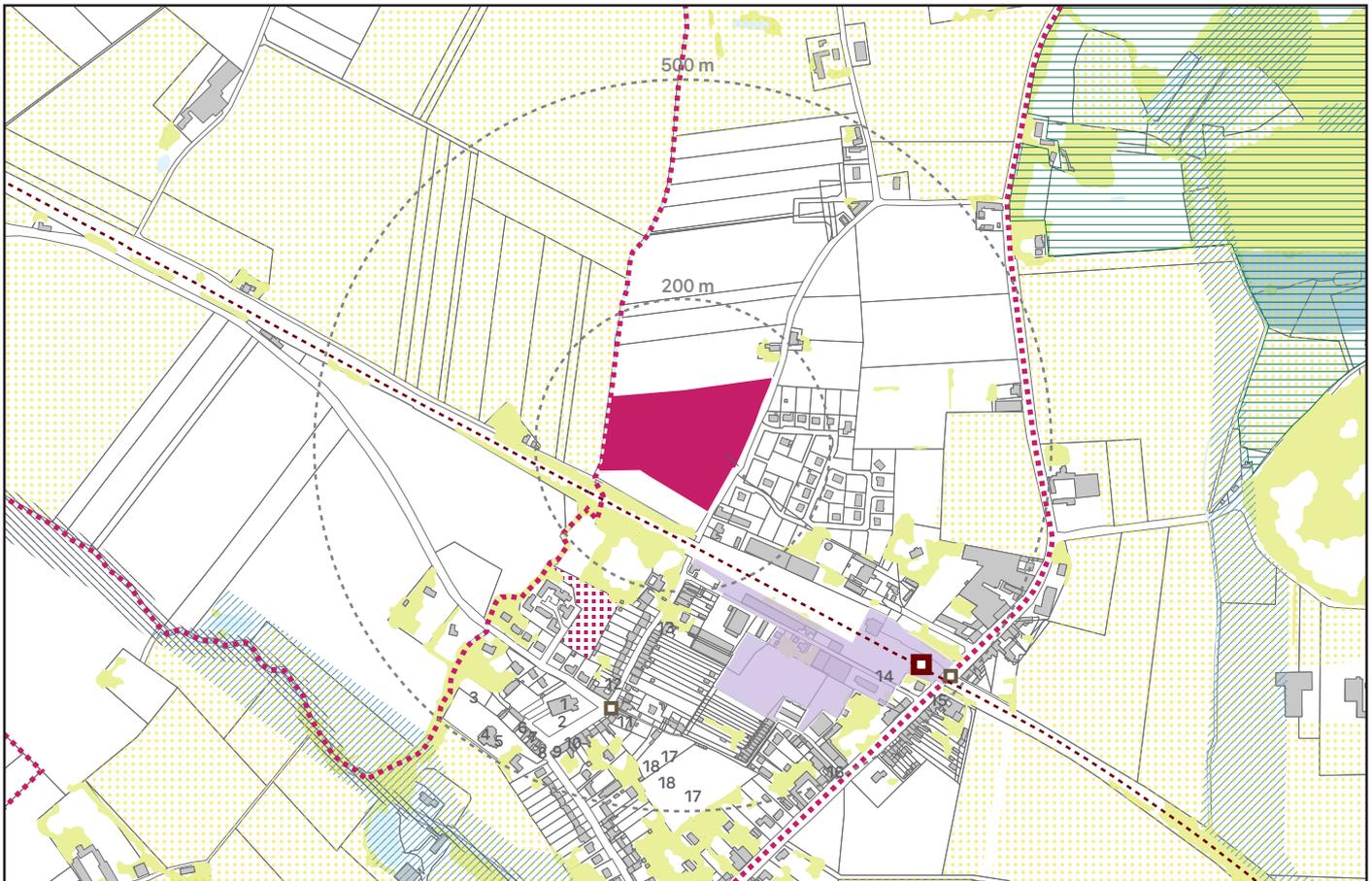
Habitat en front à rue
 Site plan and cross-section showing a row of houses with ground level +/-1 and ground floor R+1+C, separated by a 'VOIE DE COMMUNICATION'.

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

COMMUNE DE BAVINCHOVE

2 : RUE DE CASSEL

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

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

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

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
/

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

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

SYNTHÈSE

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

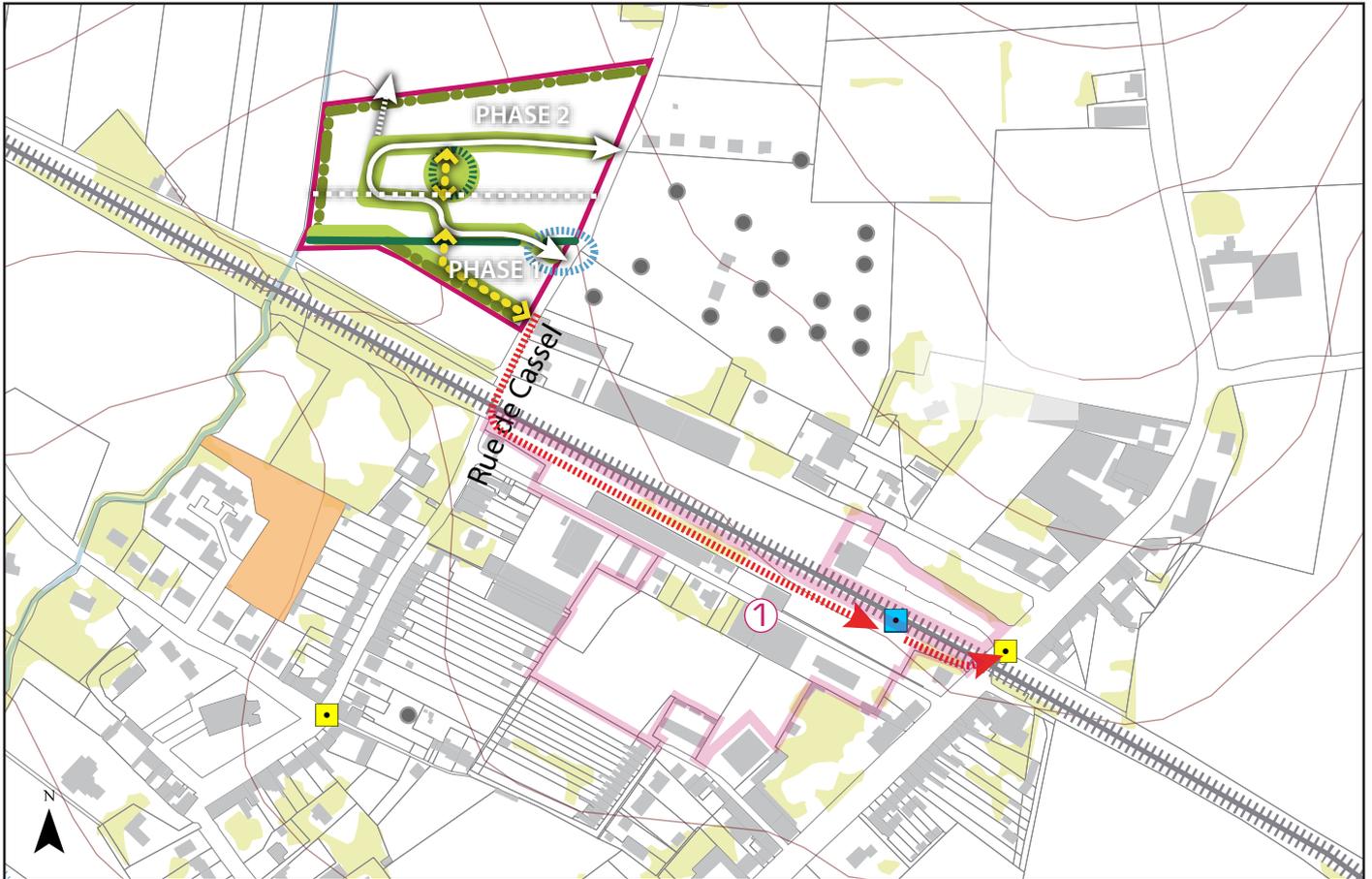
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 démolé
- Secteur à vocation de logement social
- Equipement

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	25 937 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	25 937 m ²
DENSITE MINIMALE	19 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	50 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée :
 - La phase 1 de l'opération identifiée rue de Cassel débutera au sud du site. Elle pourra être engagée à moyen terme (6 ans après la date d'approbation du PLUI -H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération du secteur Gare.
 - La phase 2 sera menée dans le prolongement de la phase 1, au nord du site. Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

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 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. Une emprise permettant de prolonger la voie nord du site sera préservée 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 19 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 50 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 :

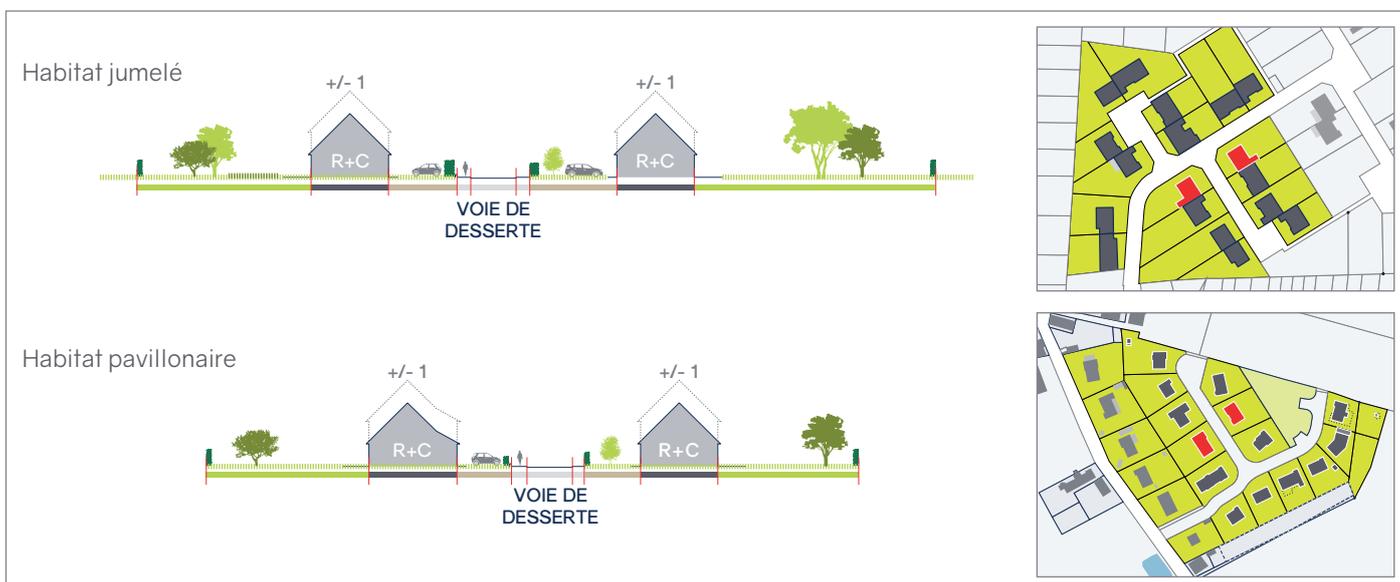
- Phase 1 : la limite sud du site fera l'objet d'un traitement paysager assurant un éloignement de la voie ferrée. Les linéaires de haies et plantations présents seront préservés.

- 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.

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

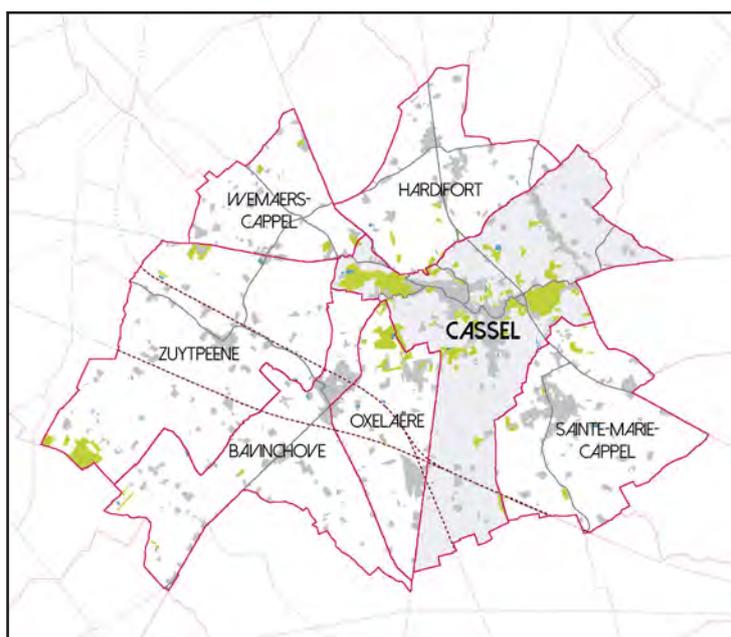
FORMES URBAINES PRECONISEES



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

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

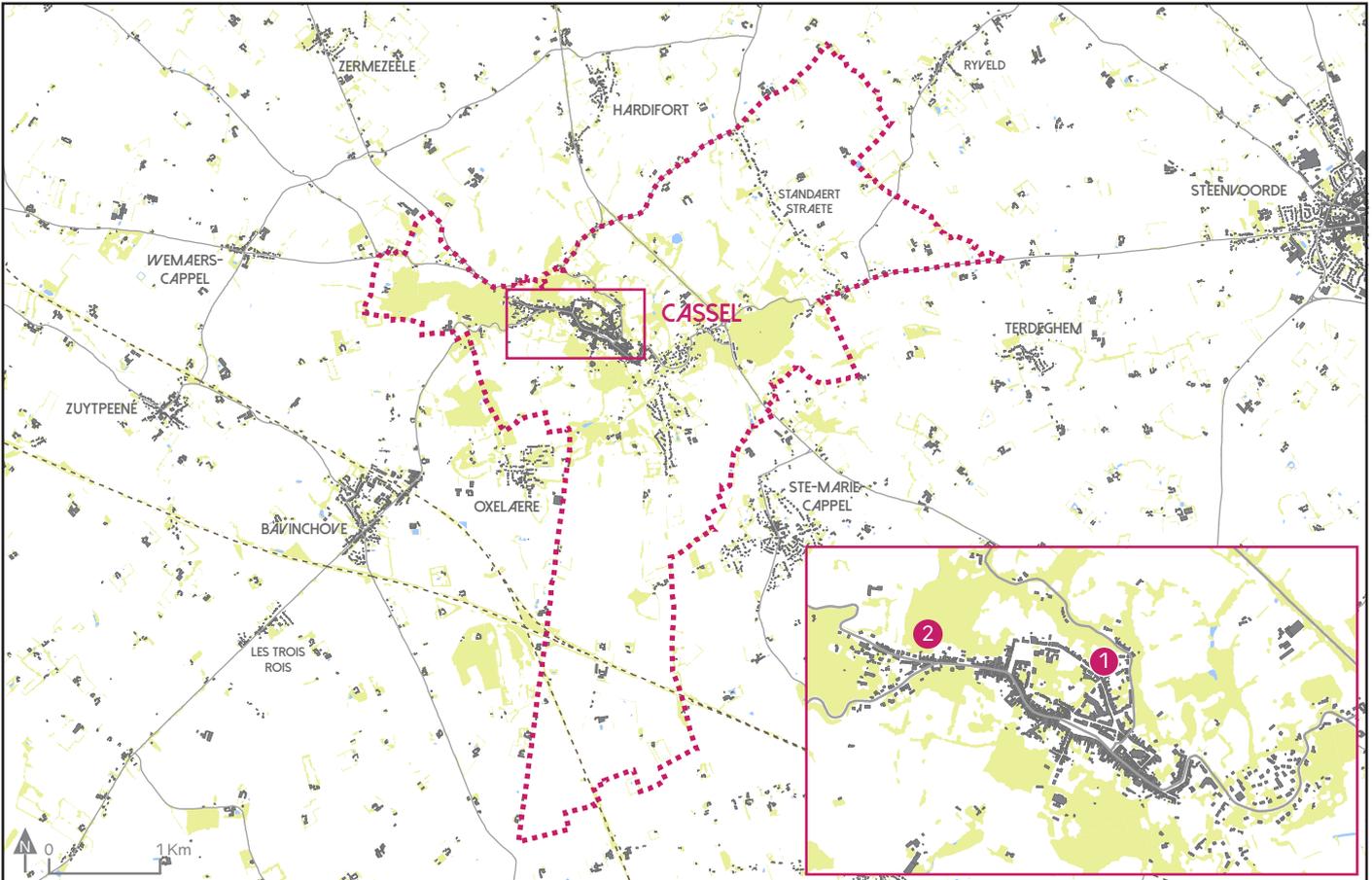
COMMUNE DE CASSEL



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
1 : Rue Profonde	2 025 m ²	Extension	Habitat
2 : Rue de Watten	21 551 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS

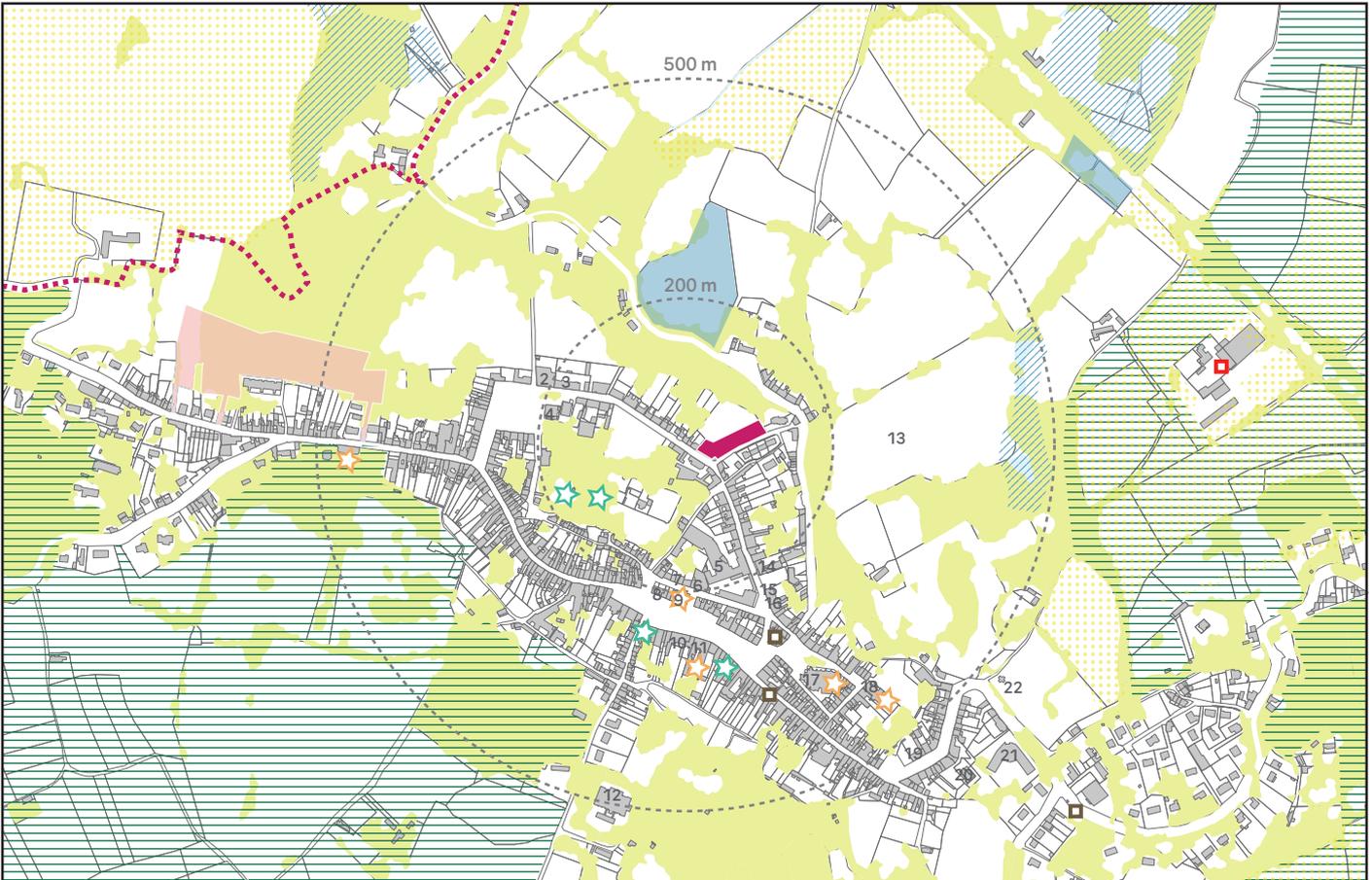
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Rue Profonde	À partir de 3 ans	L'opération identifiée rue Profonde pourra être engagée à court terme (3 ans après la date d'approbation du PLUI-H).
2 : Rue de Watten	Phase 1 : À partir de 3 ans	La phase 1 de l'opération identifiée rue de Watten pourra être engagée à court terme (3 ans après la date d'approbation du PLUI-H).
	Phase 2 : À partir de 6 ans	La phase 2 de l'opération identifiée rue de Watten pourra être engagée à moyen terme (6 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE CASSEL

I : 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.

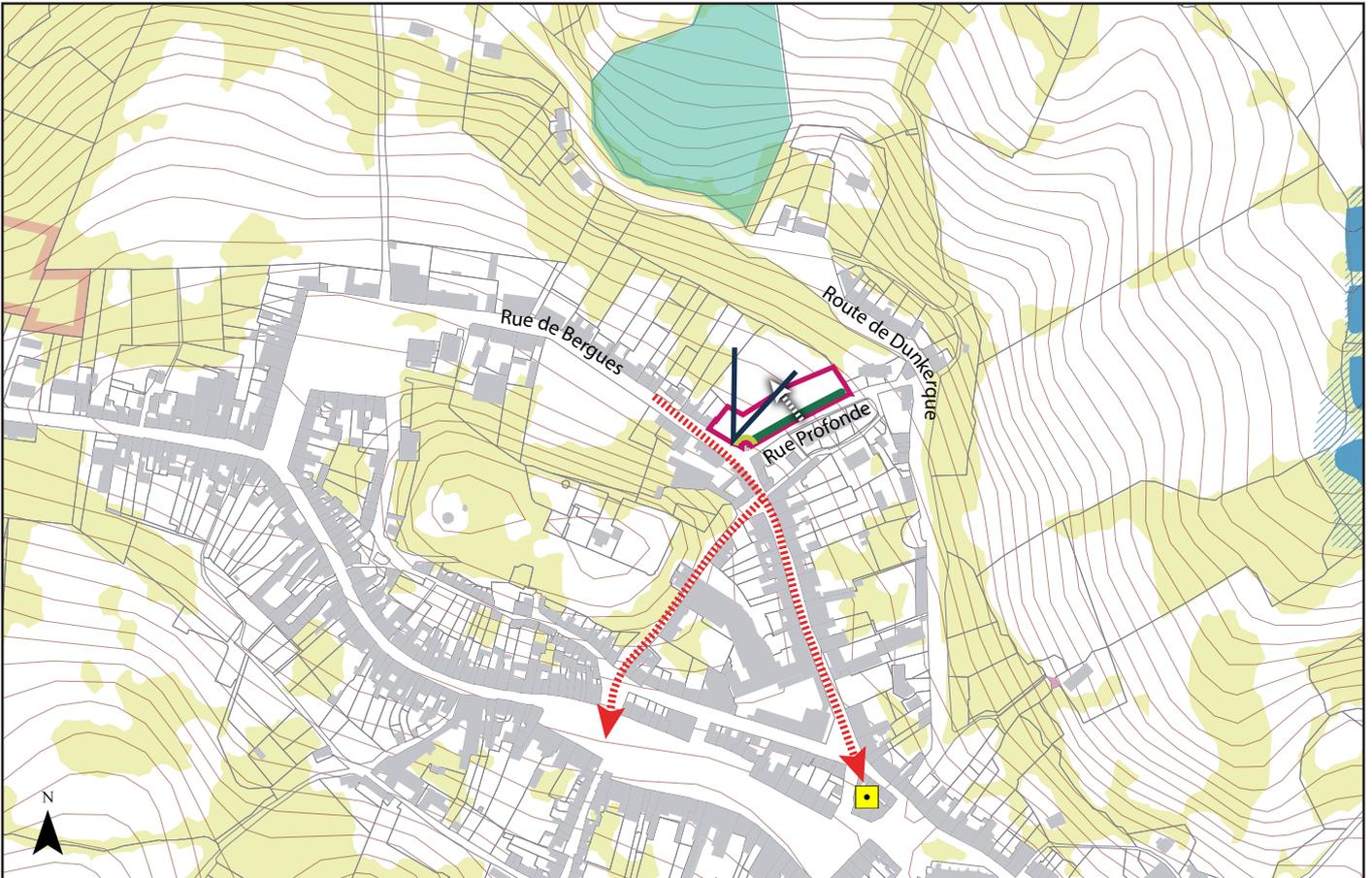
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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

I : RUE PROFONDE

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

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

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	2 025 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	2 025 m ²
DENSITE MINIMALE	24 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	5 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

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

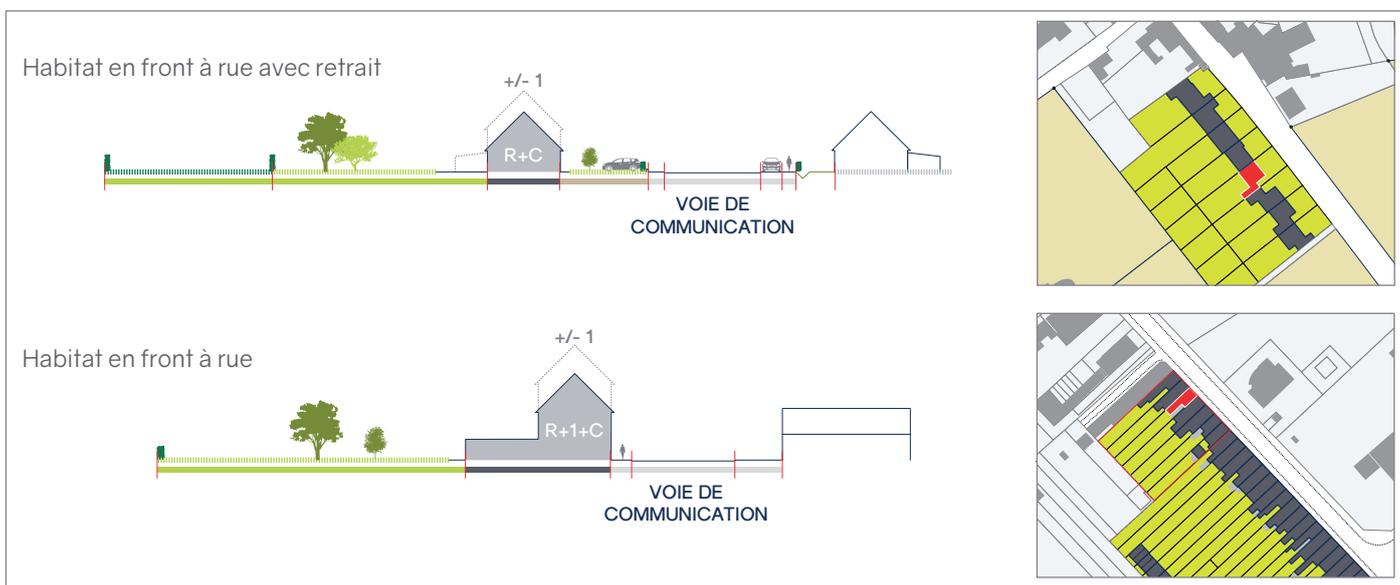
DESSERTE – MOBILITÉ : L'accès motorisé se fera depuis la rue de Bergues et la rue Profonde. Depuis la rue Profonde, une emprise permettant la création d'une voie au nord du site sera préservée.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 24 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 5 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 de raccordement au réseau de gaz. L'installation de panneaux solaires devra être compatibles avec les enjeux de préservation des paysages et du patrimoine.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

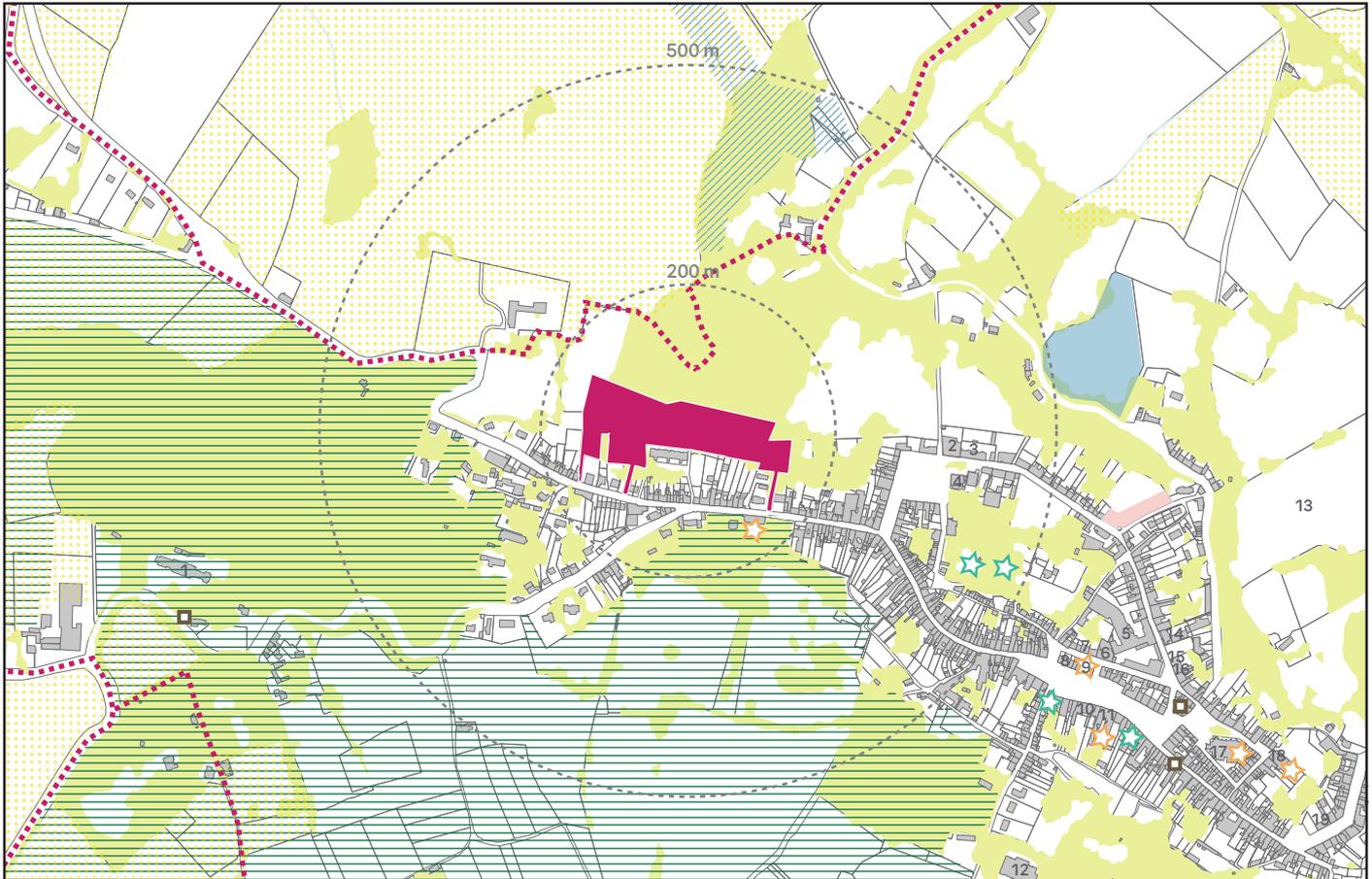


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

COMMUNE DE CASSEL

2 : RUE 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.

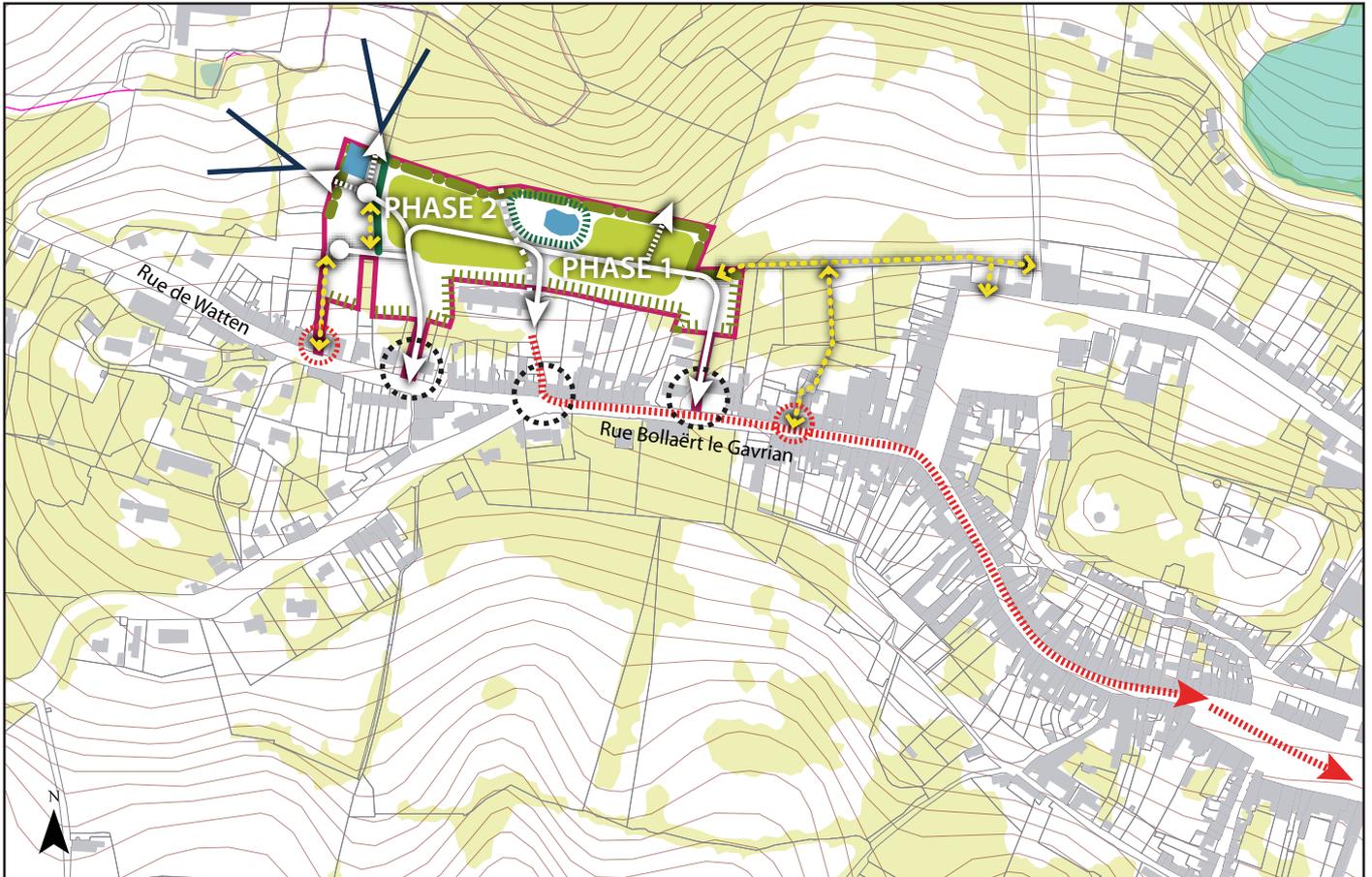
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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

2 : RUE DE WATTEN

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 démolli
- Secteur à vocation de logement social
- Equipement

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

PROGRAMMATION

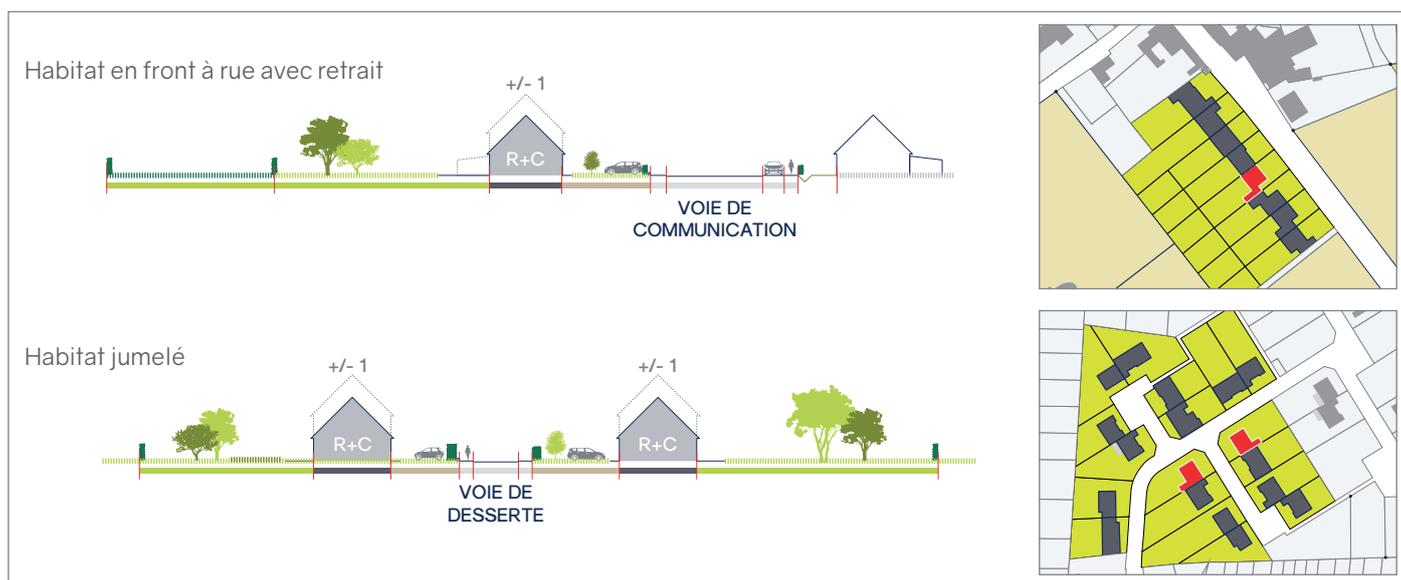
SUPERFICIE TOTALE	21 551 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	21 551 m ²
DENSITE MINIMALE	19 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	41 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'aménagement sera être mené de manière phasée :
 - La phase 1 de l'opération identifiée rue de Watten débutera à l'est du site. Elle pourra être engagée à court terme (3 ans après la date d'approbation du PLUI-H).
 - La phase 2 sera menée dans le prolongement de la phase 1 à l'ouest du site. Elle pourra être engagée à moyen terme (6 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

DESSERTE – 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 Bollaert le Gavrian. Il conviendra d'assurer des conditions de visibilité au droit de ces carrefours afin d'assurer la sécurité des

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



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

usagers. Les emprises permettant de prolonger les voies au nord du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

- Phase 2 : La voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 1. Elle assurera une connexion avec la rue de Watten. Il conviendra d'assurer des conditions de visibilité au droit de ce carrefour afin d'assurer la sécurité des usagers. 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 Bollaert le Gavrian, la Place du général Vandamme et la rue de Watten.
 - D'assurer des déplacements piétons et cyclistes internes à l'opération.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 19 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 41 logements. La densité minimale sera respectée sur chaque phase.

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

- 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.

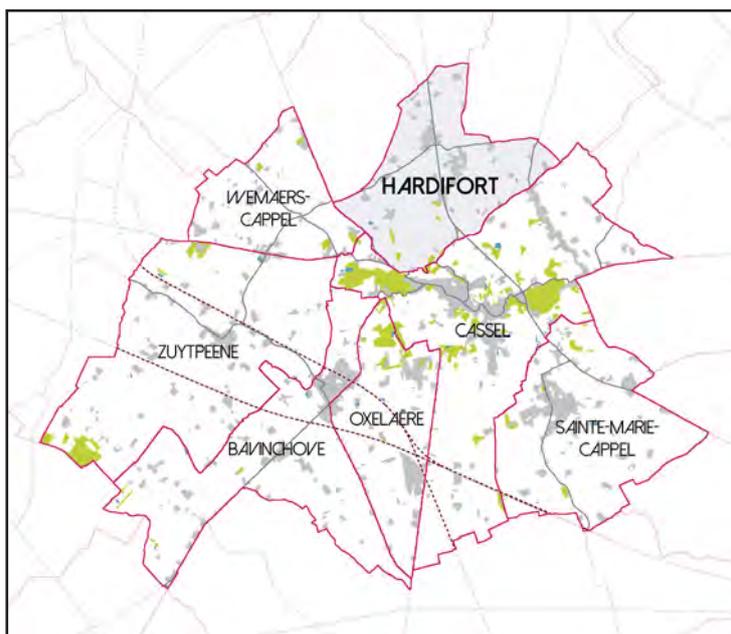
L'aménagement paysager au sein de l'opération s'appuiera sur les éléments végétaux existants.

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 compatibles avec les enjeux de préservation des paysages et du patrimoine.

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

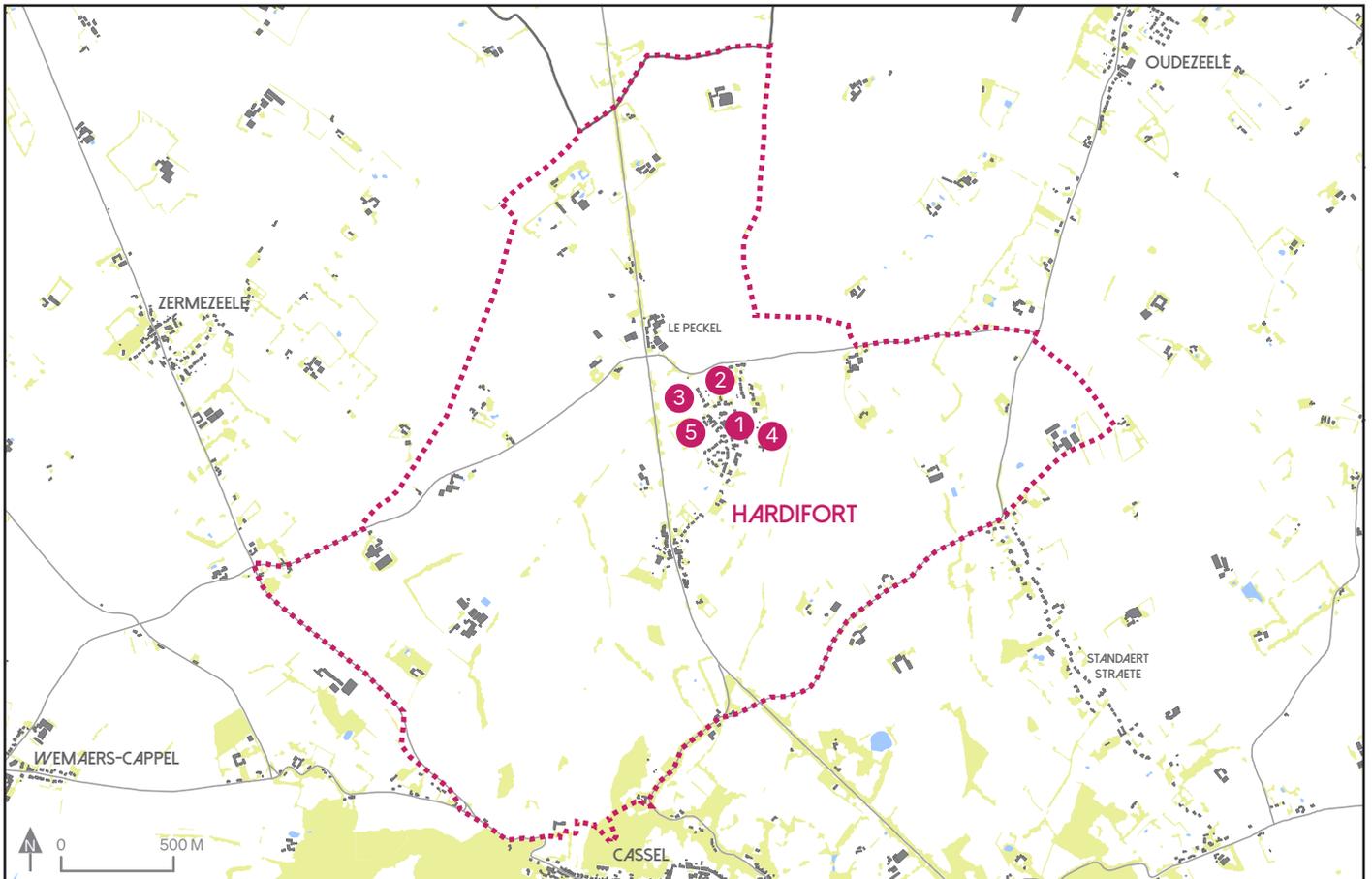
COMMUNE D'HARDIFORT



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
1 : Centre village	6 847 m ²	Renouvellement urbain	Habitat / Economie / Equipements
2 : Route d'Oudezeele	17 150 m ²	Extension	Habitat
3 : Route de la Place Nord	14 085 m ²	Extension	Habitat
4 : Route Wylder Straete	9 459 m ²	Extension	Habitat
5 : Route de la Place Sud	26 297 m ²	Extension	Equipement

PHASAGE DES OPÉRATIONS

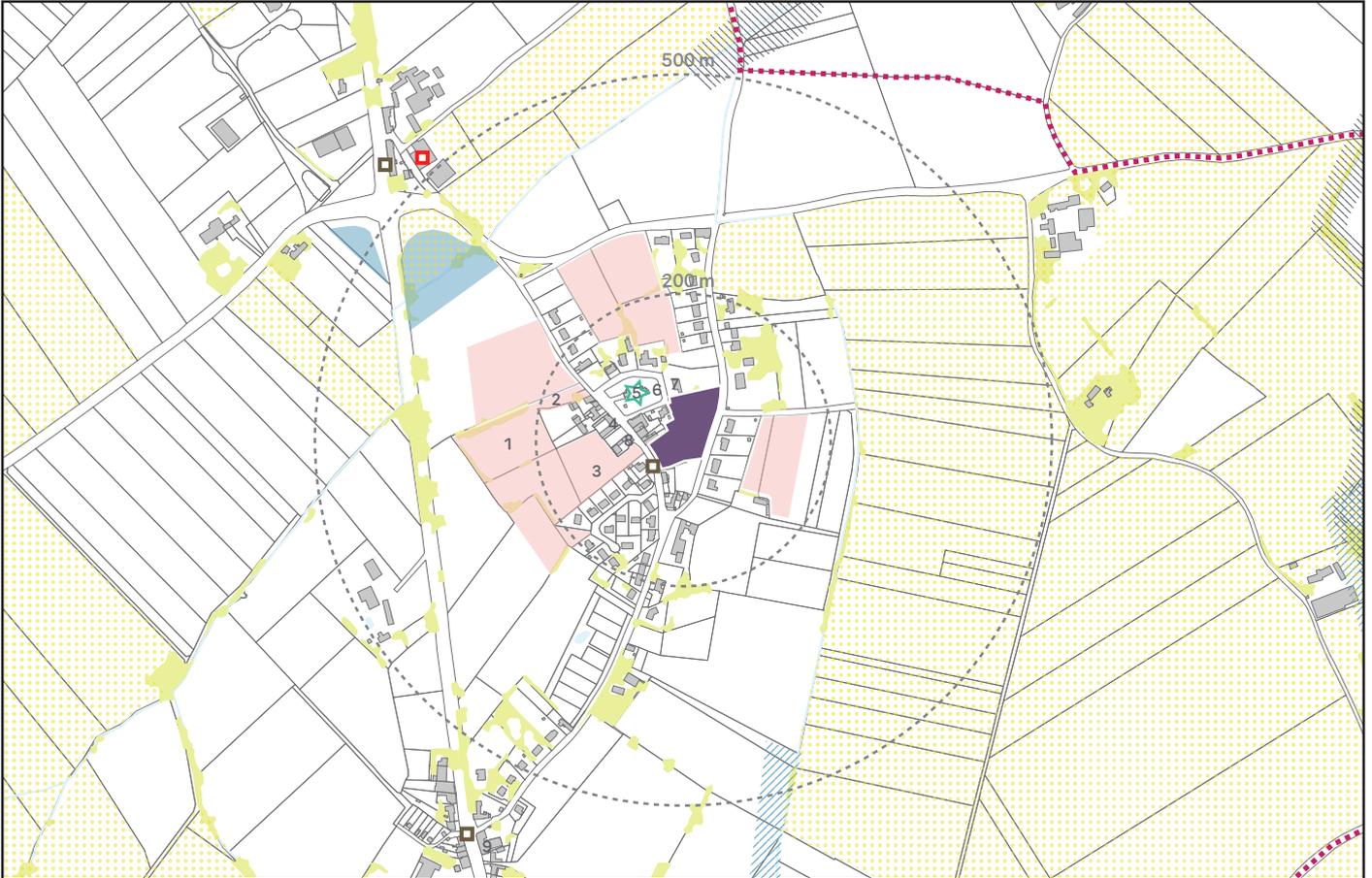
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Centre village	Engagée	L'opération identifiée Centre Village est engagée. Elle fait l'objet d'un permis d'aménager.
2 : Route d'Oudezeele	Approbation du PLUI-H	L'opération identifiée route d'Oudezeele pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.
3 : Route de la Place Nord	À partir de 6 ans	L'opération identifiée route de la Place Nord pourra être engagée à moyen terme (6 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération route d'Oudezeele.
4 : Route Wylder Straete	À partir de 12 ans	L'opération identifiée route Wylder Straete pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération route de la Place Nord.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

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

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Mairie	Eglise
Cimetière	Salle des fêtes
Ecole élémentaire	City stade
Boulodrome	

< 500 M	
Terrain de football	

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 est un site de renouvellement urbain, situé au coeur 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.

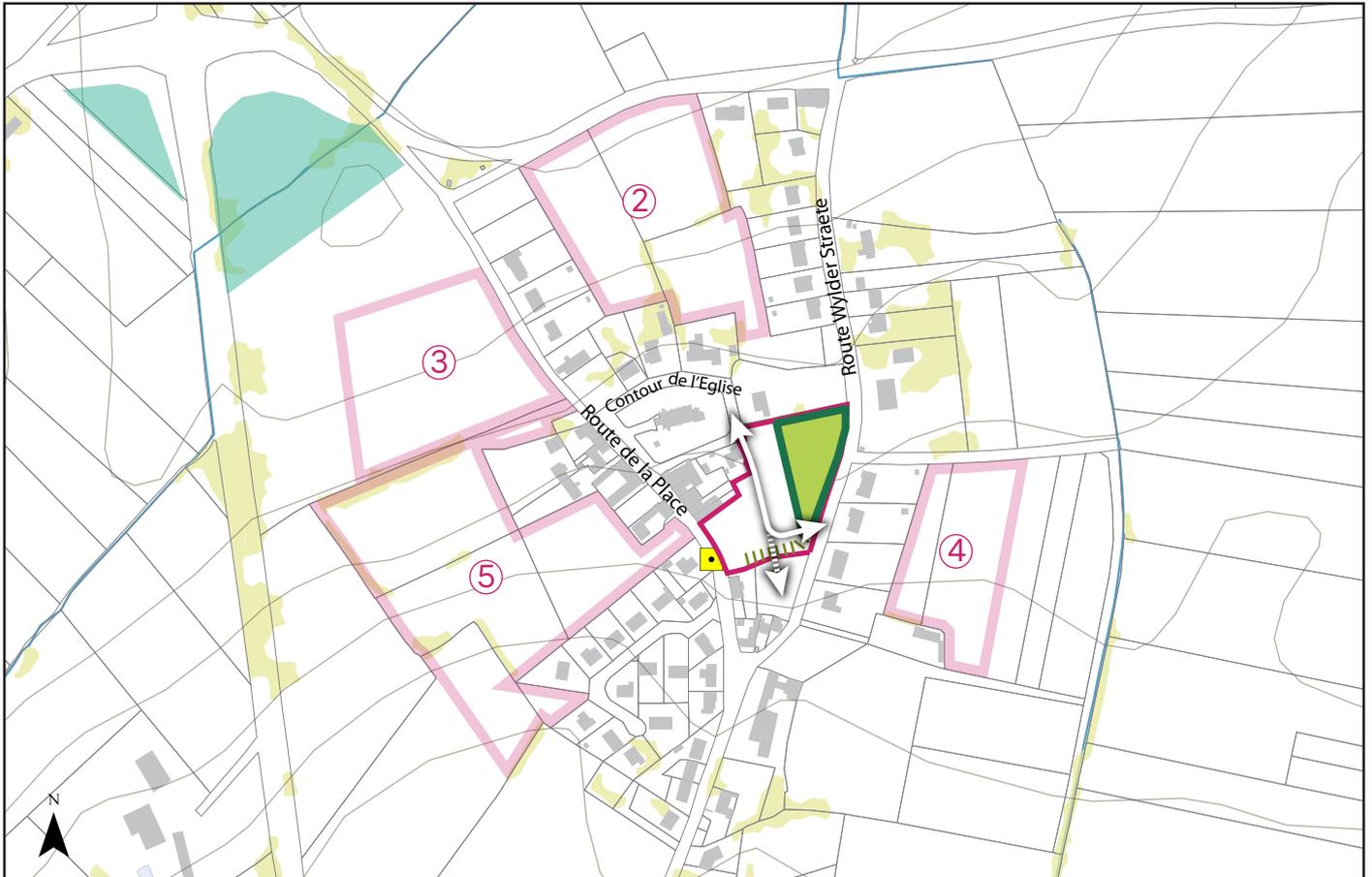
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles et par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 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
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	6 847 m ² en renouvellement urbain
PROGRAMMATION	Logements + Equipement + Activité économique
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	environ 2 000 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	3 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée Centre Village est engagée. Elle fait l'objet d'un permis d'aménager.

DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale entre la Wylder 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 : logements, équipements et activités économiques.

L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 3 logements.

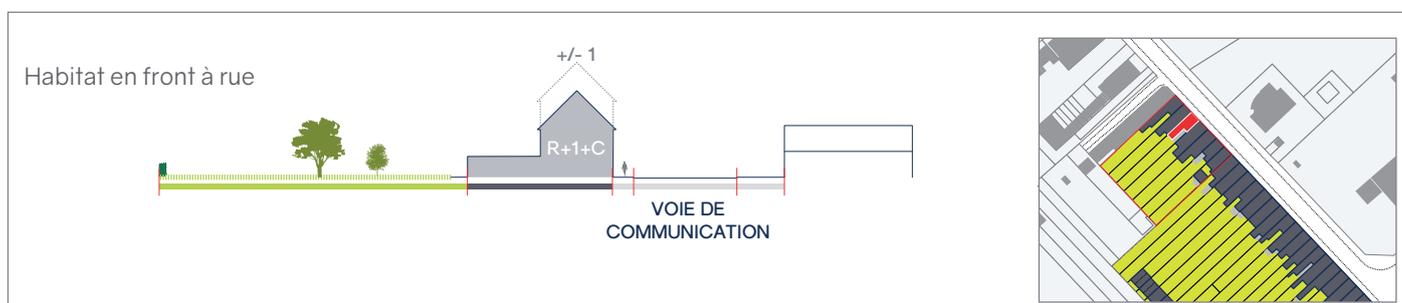
INSERTION DU PROJET : Un espace de nature sera conservé à l'est du site.

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 Klokhuis inscrit au titre des Monuments Historiques.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

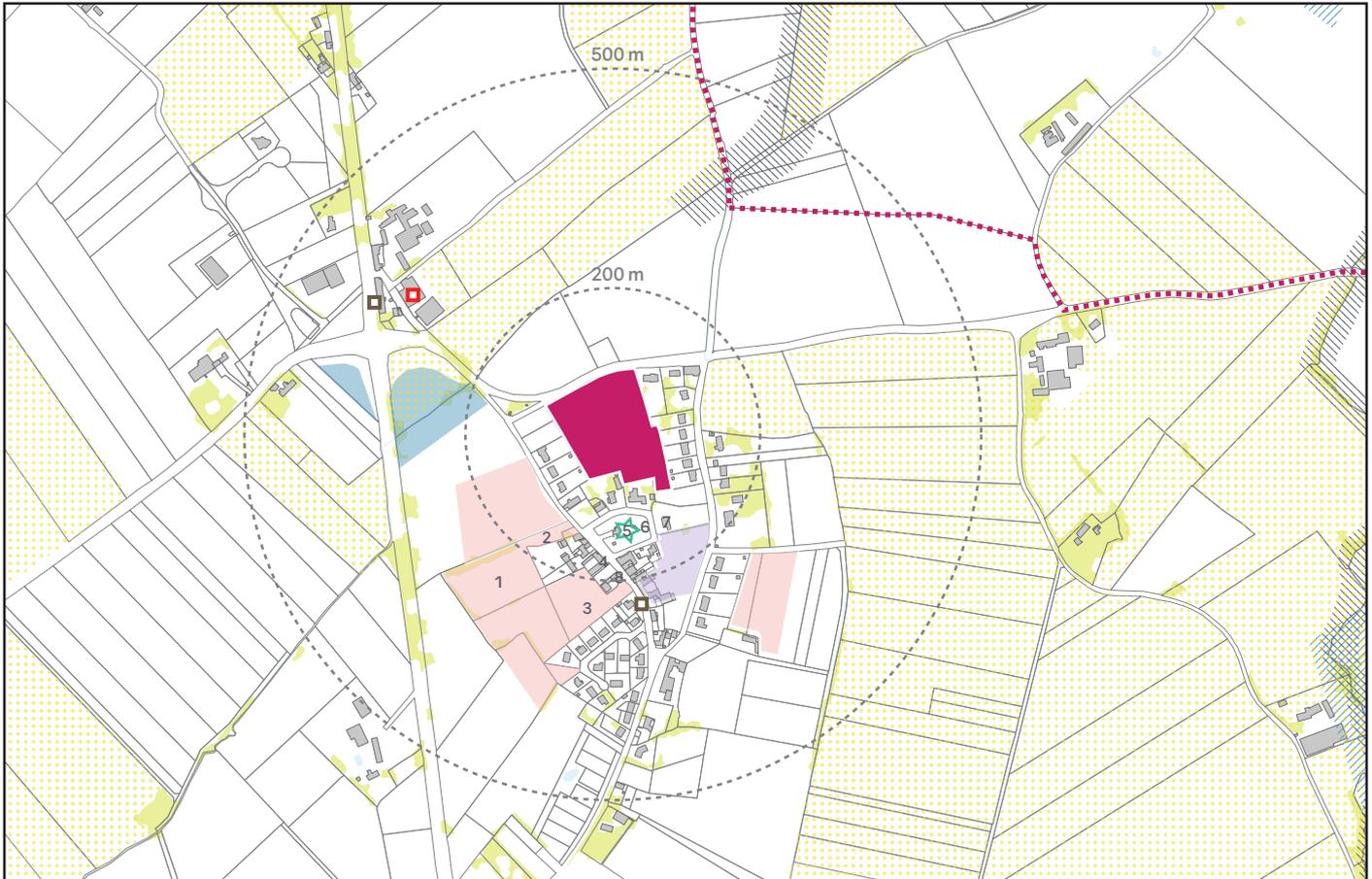


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

COMMUNE D'HARDIFORT

2 : ROUTE D'OUDEZEELE

LOCALISATION DU SITE



LÉGENDE

- | | | | |
|-----------------------------|--|-----------------------|---------------------|
| 1 Équipement / Commerce | ▭ 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

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

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Eglise	Cimetière
Mairie	Salle des fêtes
Ecole élémentaire	Boulodrome

< 500 M	
Terrain de football	City stade

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 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.

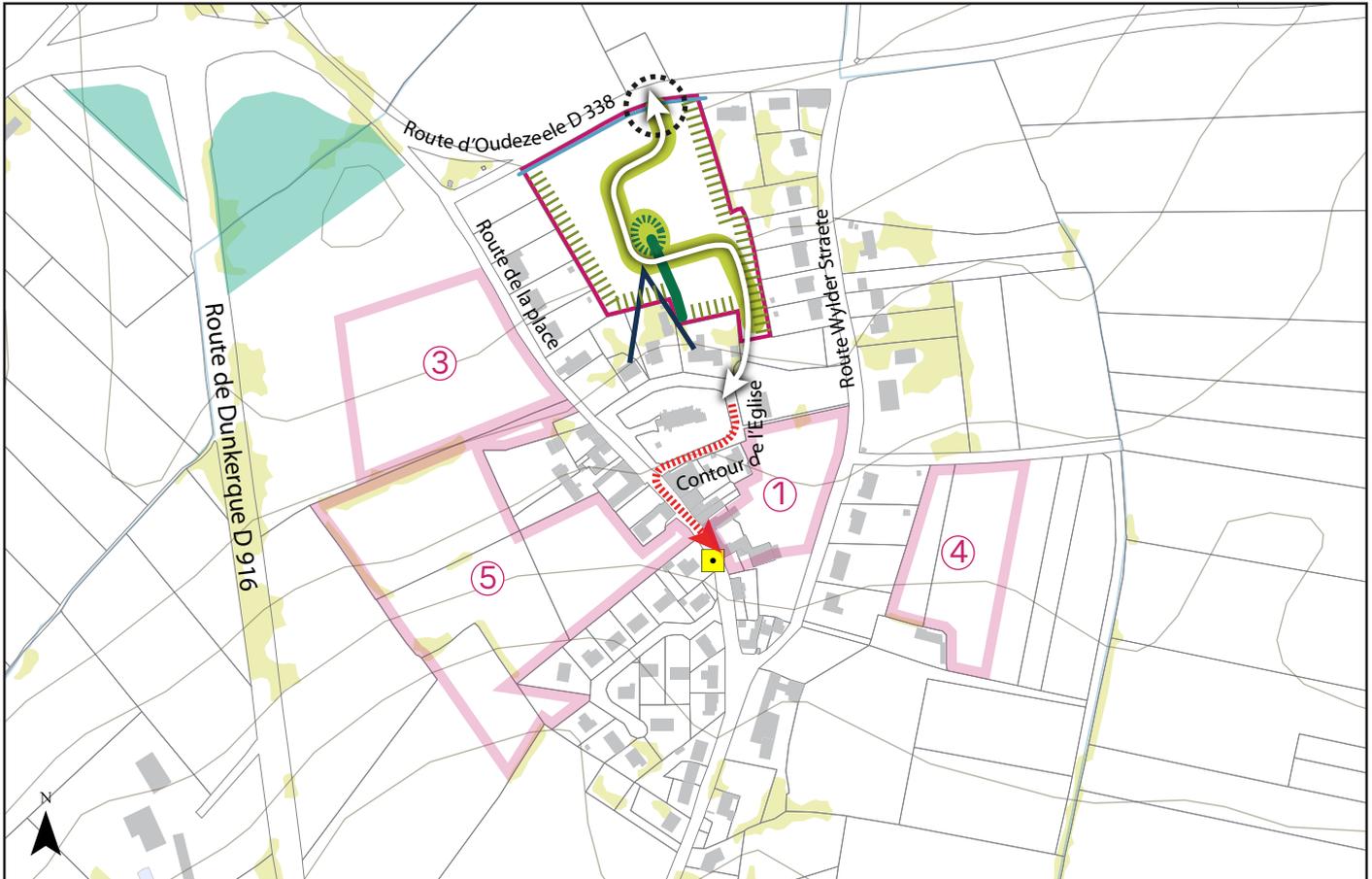
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles et par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 à priori non favorable à la géothermie.

COMMUNE D'HARDIFORT

2 : ROUTE D'OUDEZEELE

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

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

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	17 150 m ²
PROGRAMMATION	Logement
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	17 150 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	26 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

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

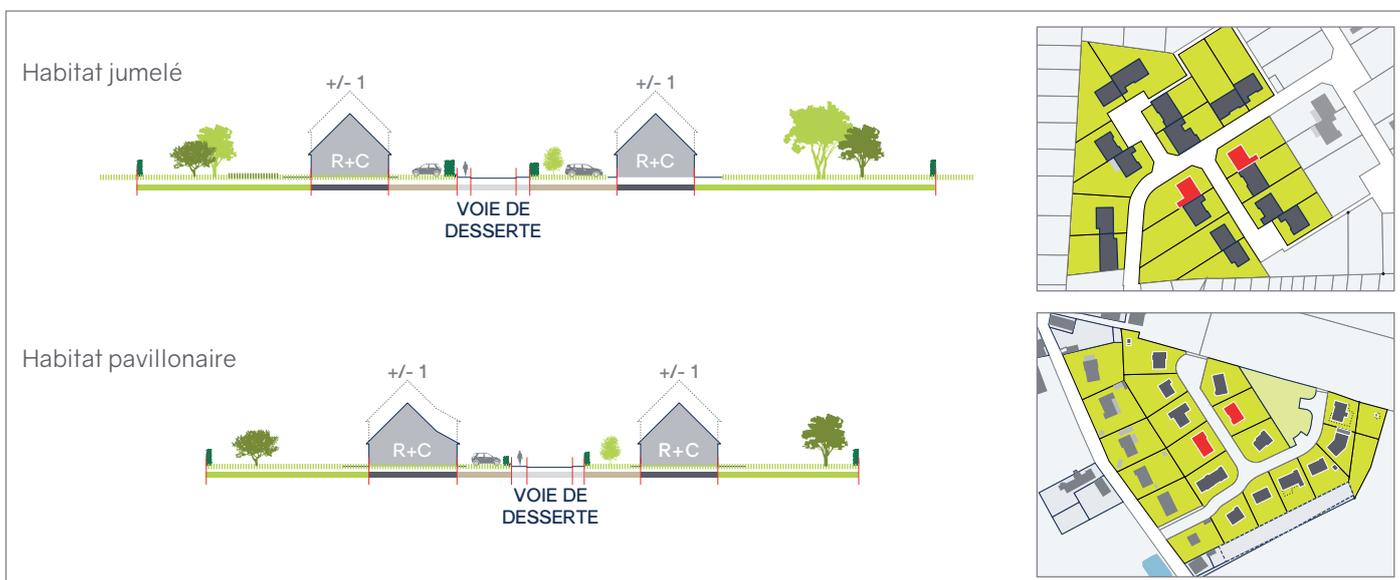
DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale reliant la route d'Oudezeele (RD 338) à la rue du Contour de l'Eglise. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. Il conviendra d'assurer les conditions de visibilité au droit du carrefour avec la RD 338 afin de préserver la sécurité des usagers.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 26 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 préservés. 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

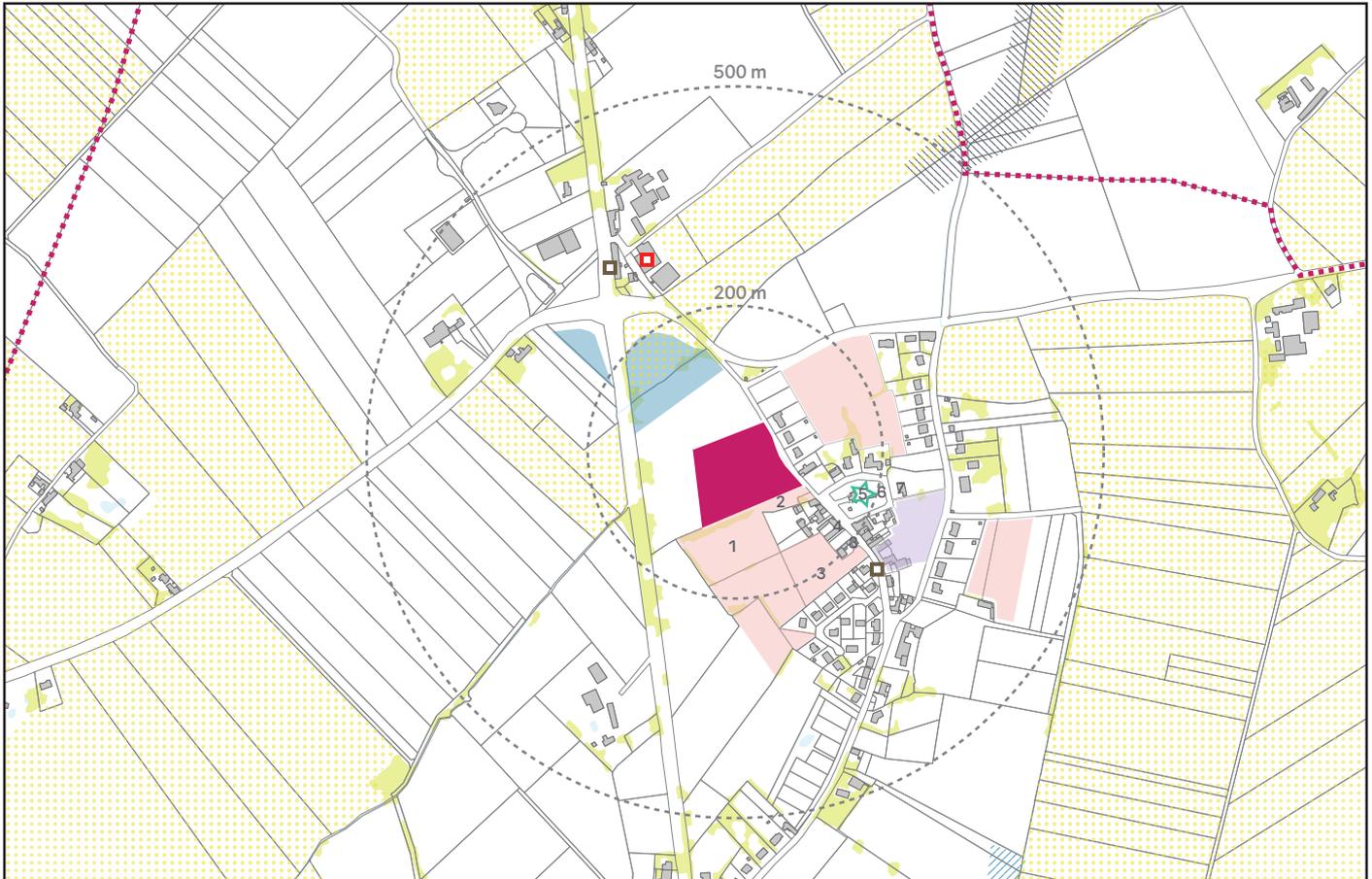


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

COMMUNE D'HARDIFORT

3 : ROUTE DE LA PLACE NORD

LOCALISATION DU SITE



LÉGENDE

- | | | | |
|-----------------------------|--|-----------------------|---------------------|
| 1 Équipement / Commerce | ▭ 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

< 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	?o,
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.

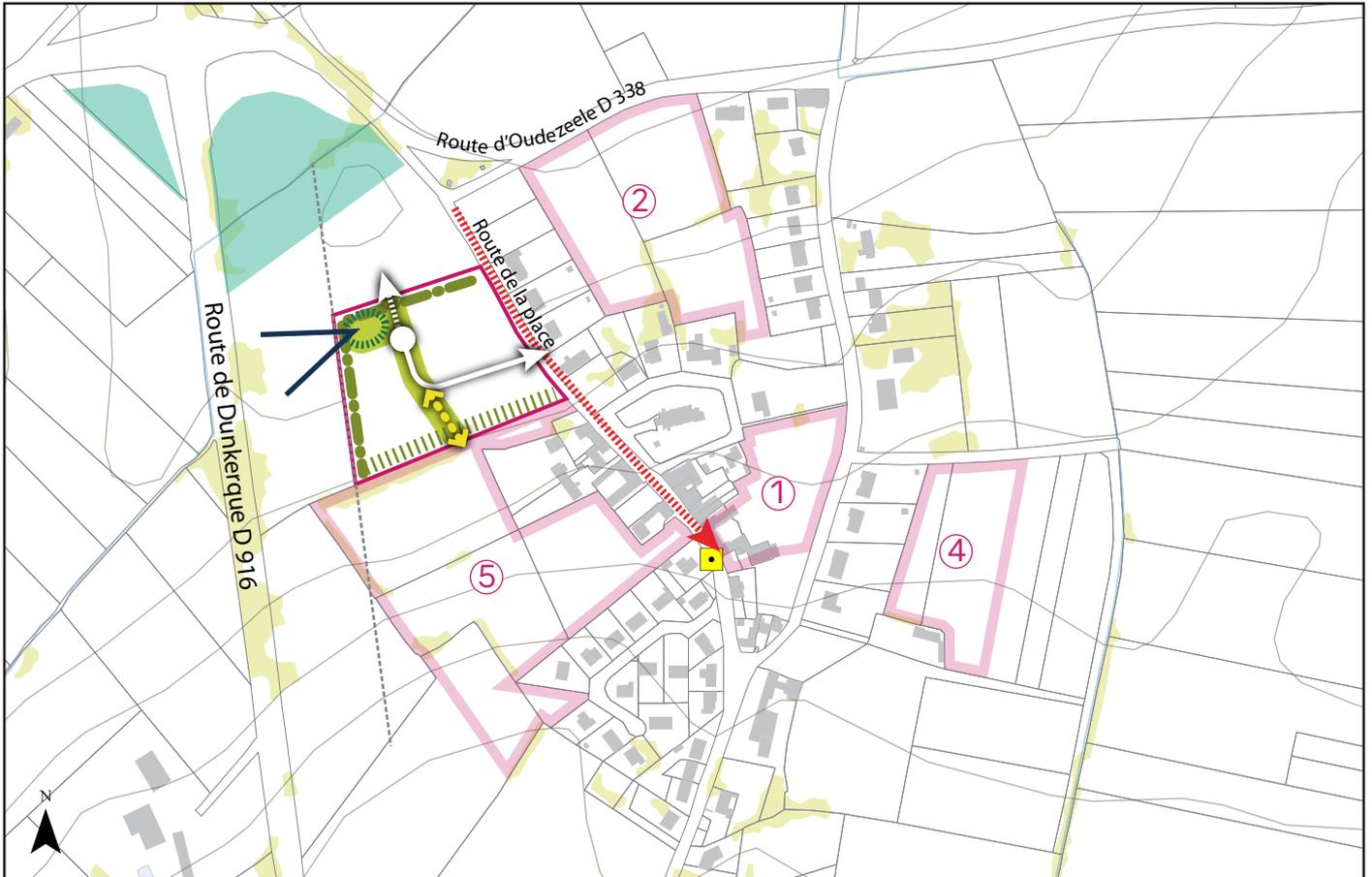
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles et par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Énergie 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

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

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

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	14 085 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	14 085 m ²
DENSITE MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	22 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée route de la Place Nord pourra être engagée à moyen terme (6 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération route d'Oudezeele.

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 et la réalisation à terme d'au moins 22 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

Habitat en front à rue avec retrait

Habitat jumelé

Habitat pavillonnaire

VOIE DE COMMUNICATION

VOIE DE DESSERTE

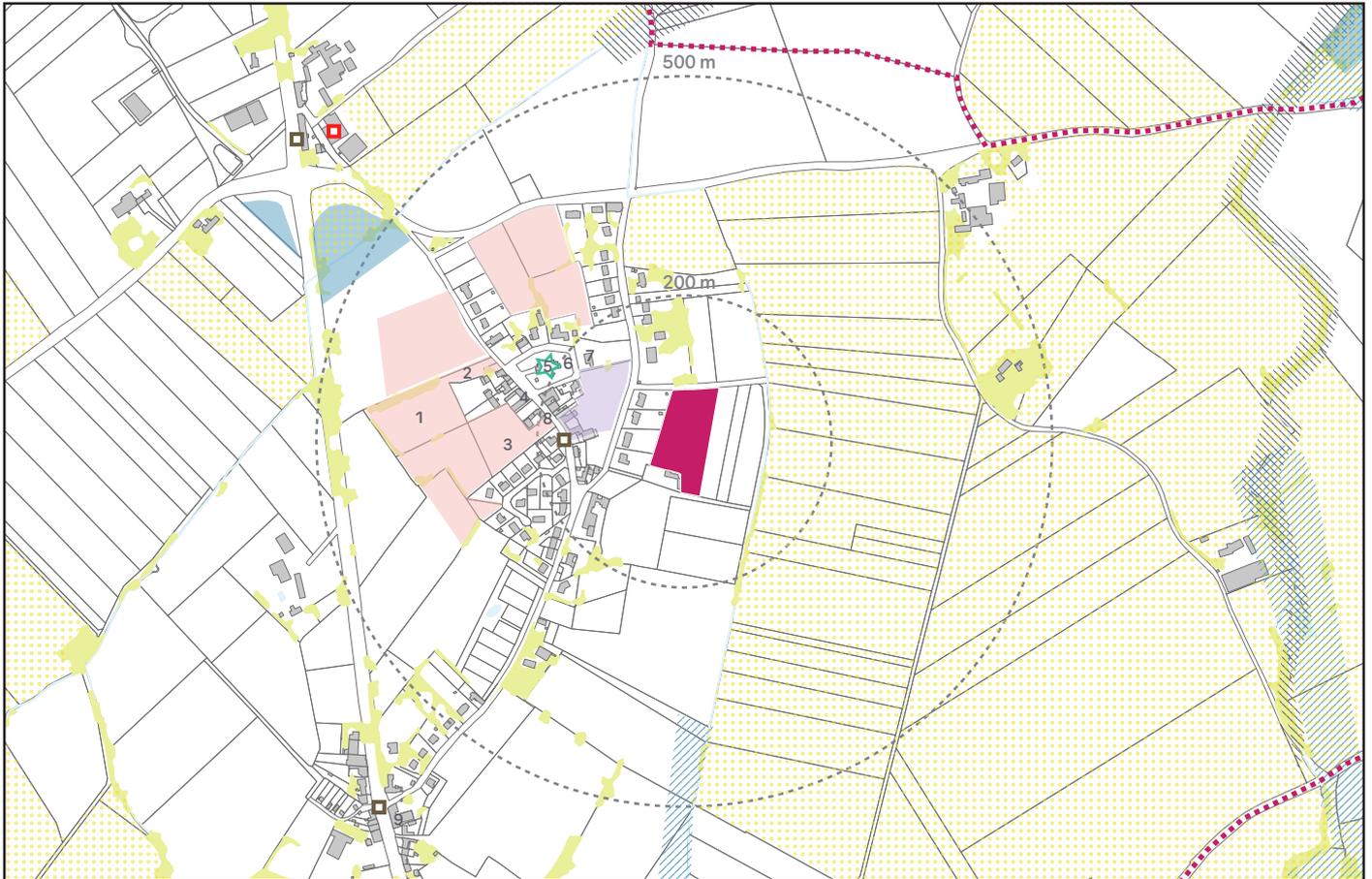
VOIE DE DESSERTE

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

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.

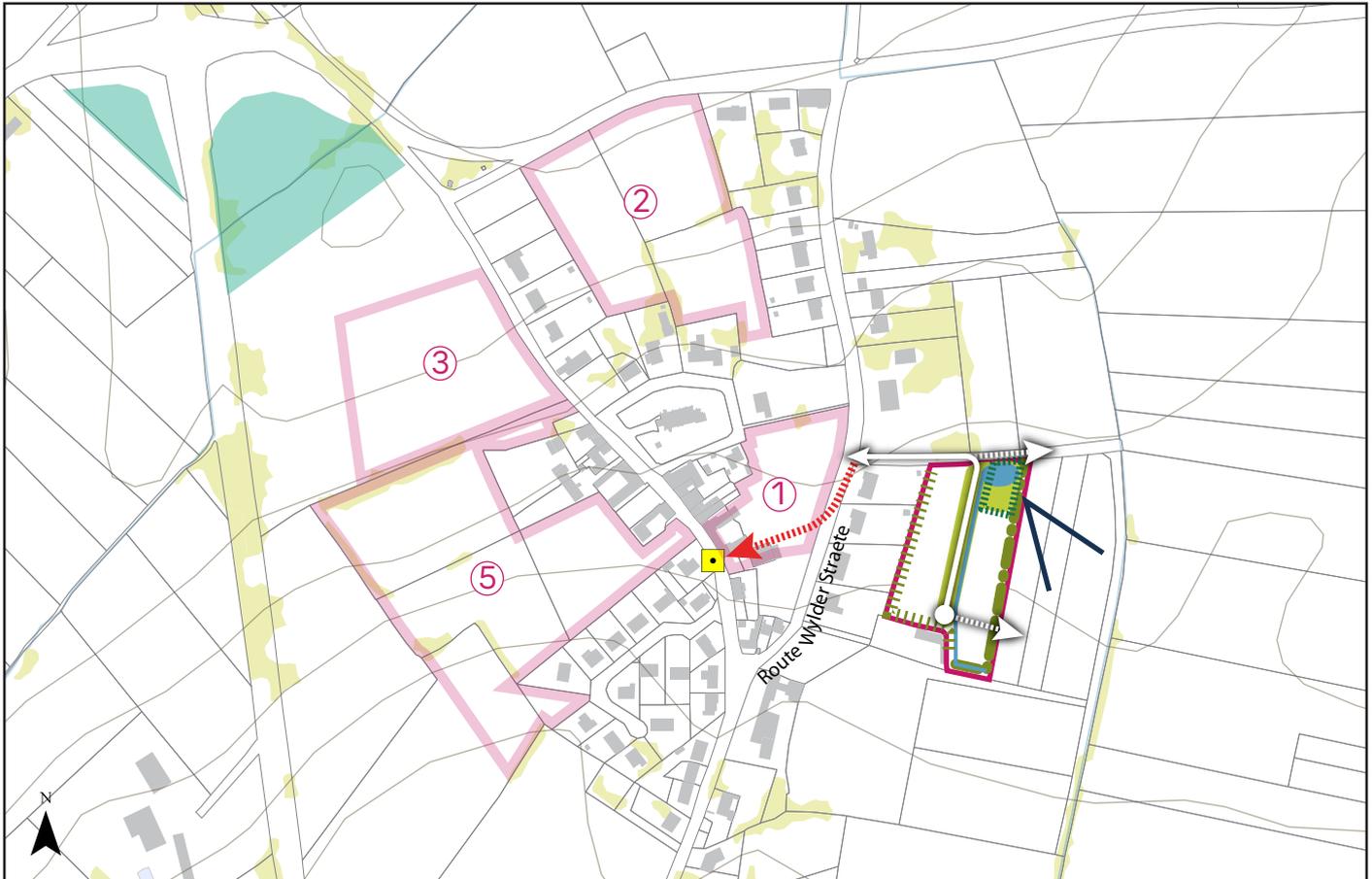
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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

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 démolli
- Secteur à vocation de logement social
- Equipement

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	9 459 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	9 459 m ²
DENSITE MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	15 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

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 et la réalisation à terme d'au moins 15 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.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

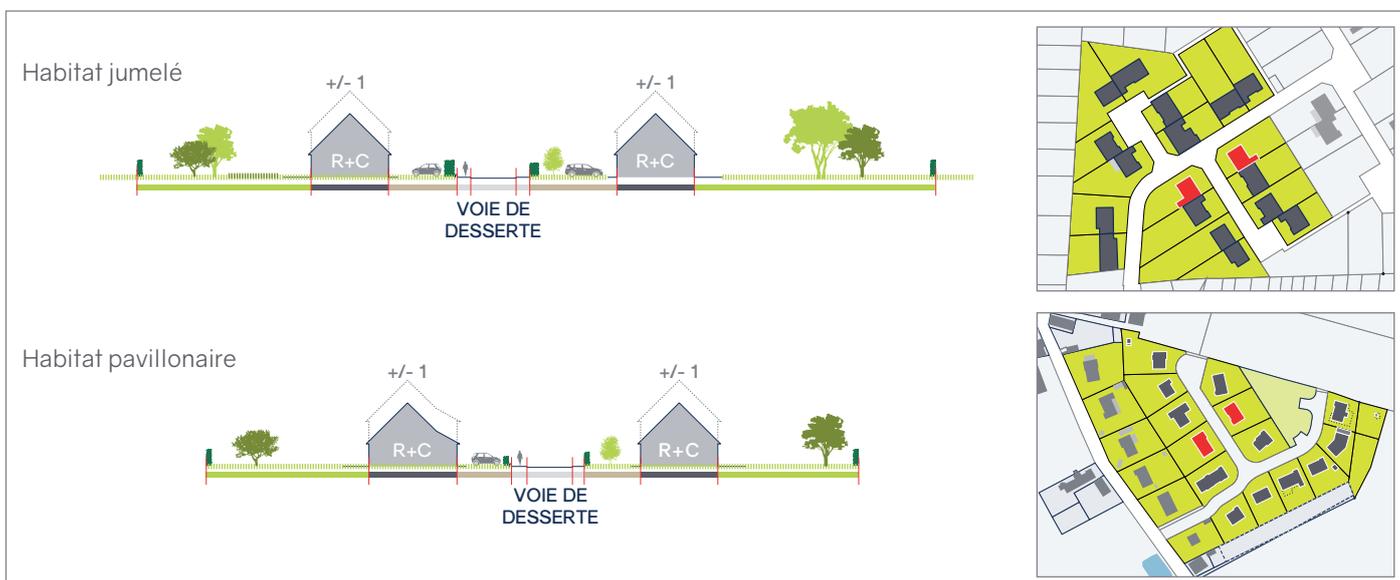
PHASAGE : L'opération identifiée route Wylder Straete pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération route de la Place Nord.

DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale assurant la connexion avec la Wylder Straete. Son traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

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 Wylder 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

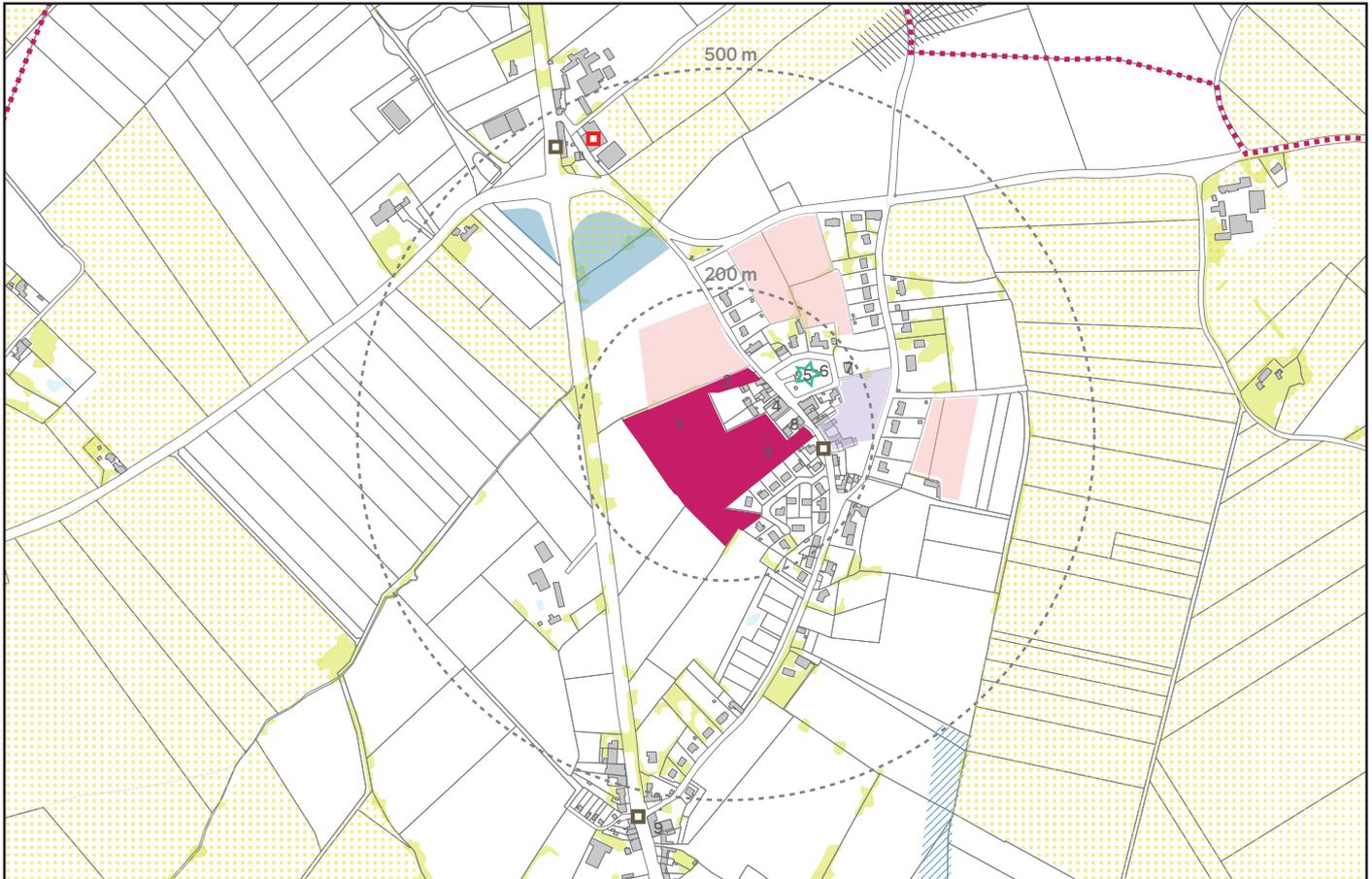


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

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

< 200 M
Arrêt «Centre» Ligne 127 Arc-en-Ciel
< 500 M
Arrêt «Peckel» Lignes 105 / 127 Arc-en-Ciel

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Terrain de football	Boulodrome
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 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.

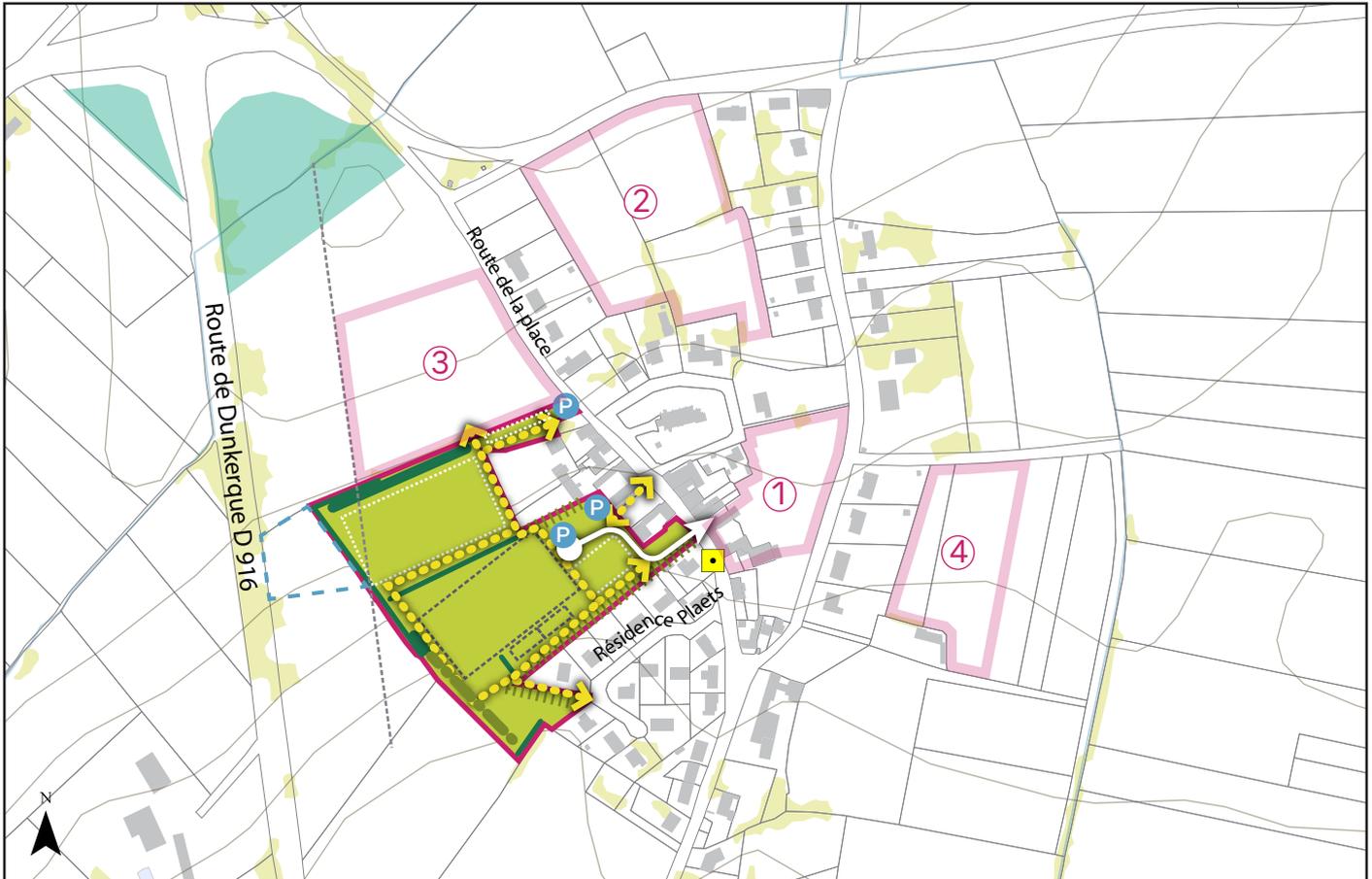
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles et par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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

COMMUNE D'HARDIFORT

5 : ROUTE DE LA PLACE SUD

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

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

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	26 297 m ²
PROGRAMMATION	Equipements sportifs
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	/
DENSITÉ MINIMALE	/
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	/
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

DESSERTE – 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.

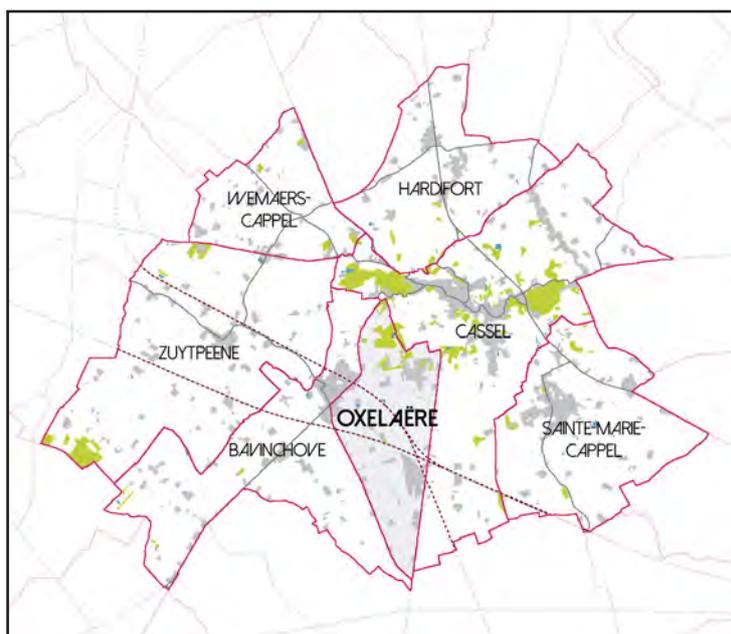
PROGRAMME : La programmation prévoit la réalisation d'équipements sportifs et d'espaces de stationnement.

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

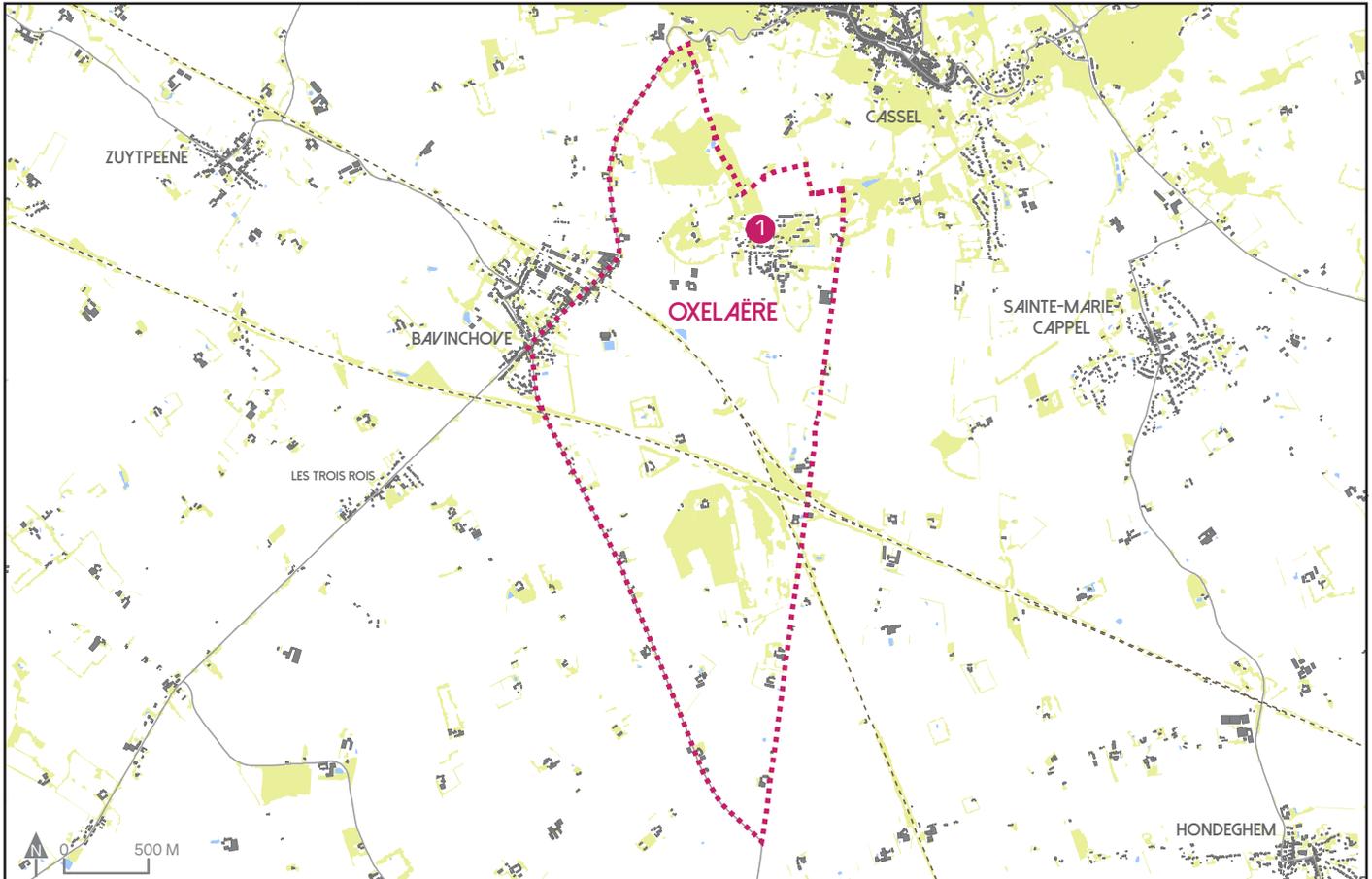
COMMUNE D'OXELAÈRE



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
1 : Rue de Saint-Omer	20 979 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS

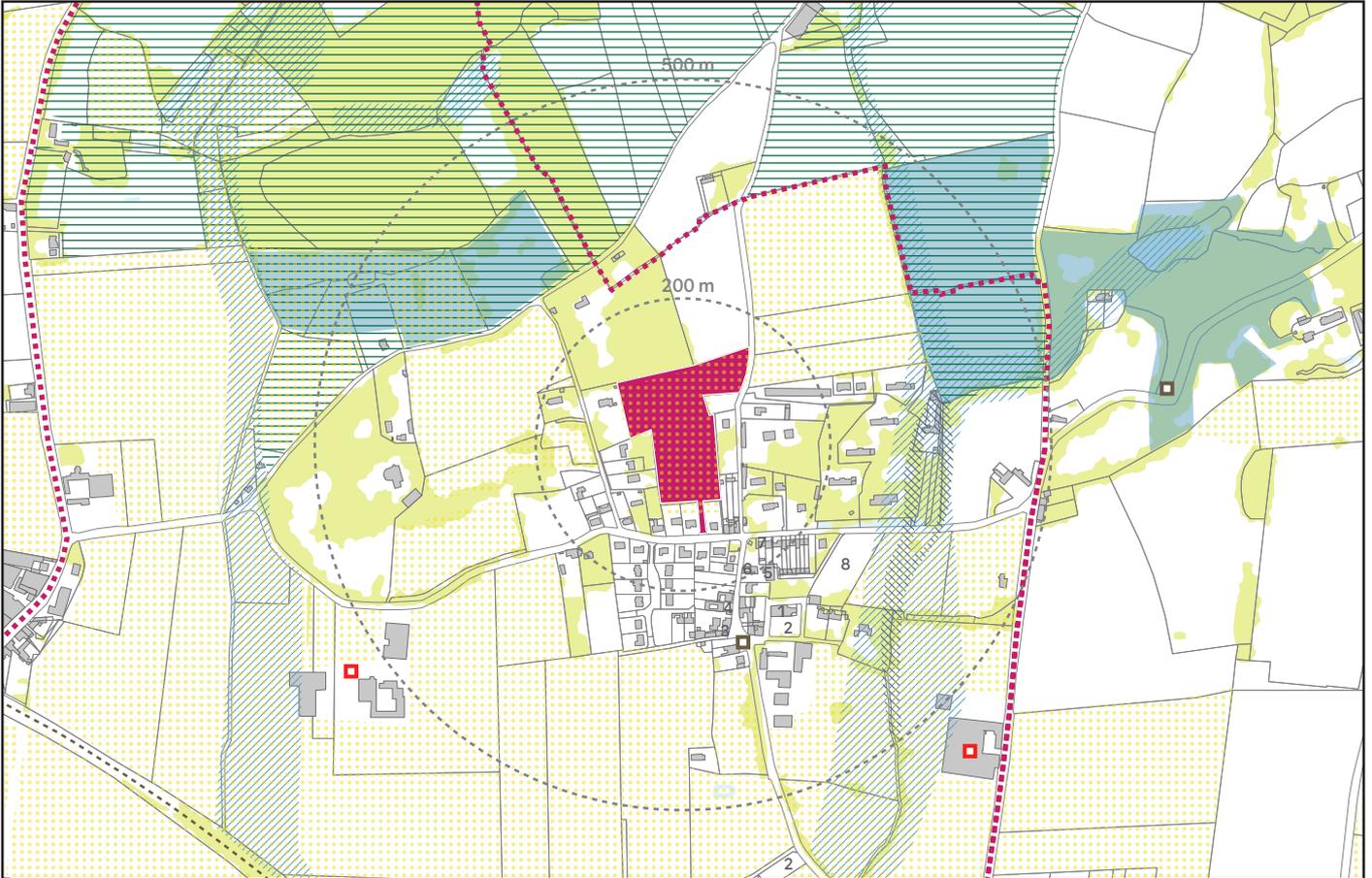
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Rue de Saint-Omer	Phase 1 et 2 : Approbation du PLUI-H	La phase 1 de l'opération identifiée rue de Saint-Omer pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.
		La mise en œuvre de la phase 2 est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.
	Phase 3 : A partir de 12 ans	La mise en œuvre de la phase 3 est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 2 et pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUI-H).

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

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

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Salle des fêtes	Ecole élémentaire
MAM	

< 500 M	
Mairie	Eglise
Cimetière	Bibliothèque
Terrain de football	

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

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.

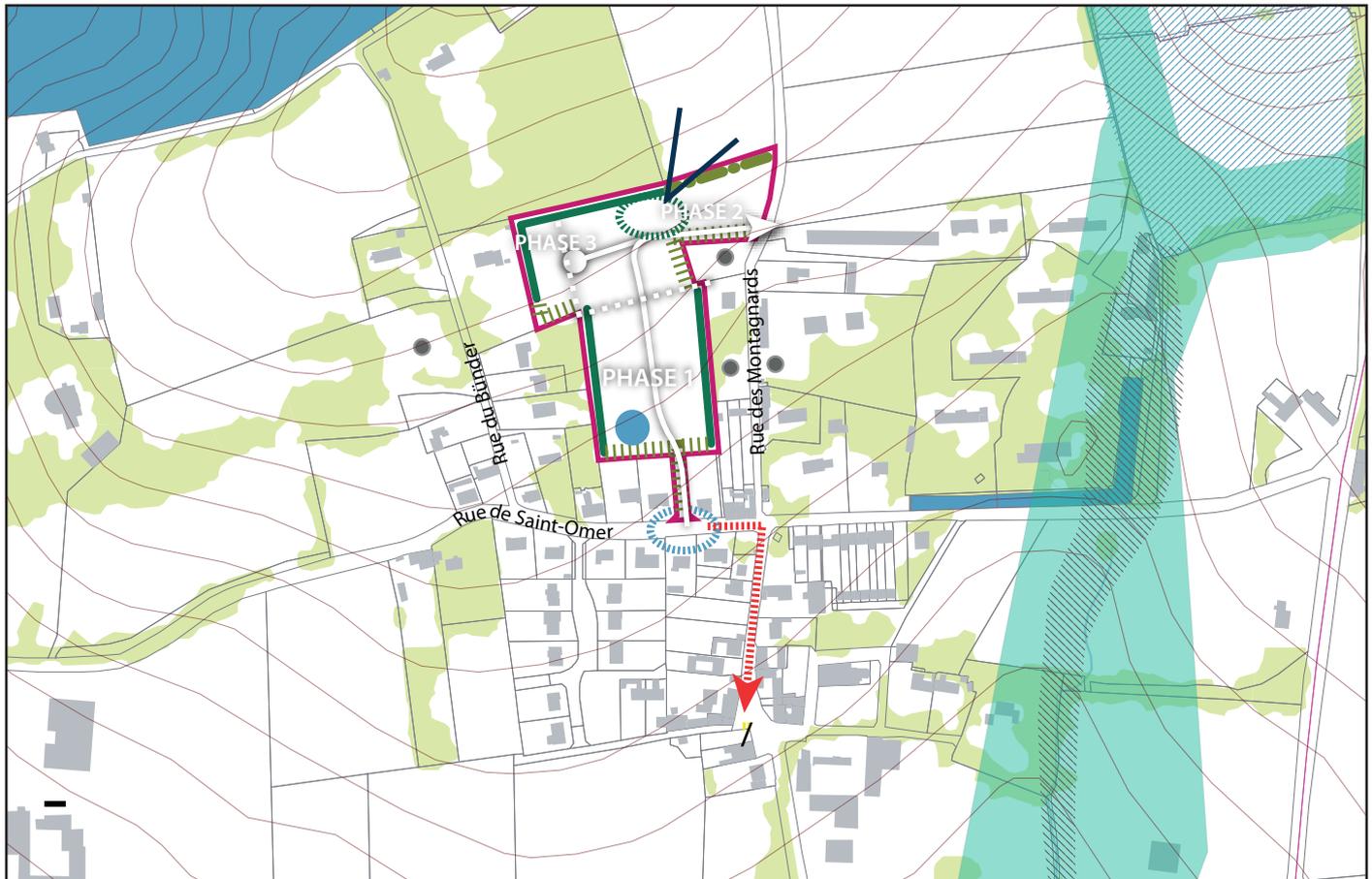
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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

1 : RUE 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
- Equipement

Environnement

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

Mobilité

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

programmation

SUPERFICIE TOTALE	20 979 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	20 979 m ²
DENSITE MINIMALE	17 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	36 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	25 %, soit 9 logements

- Phase 1 : la voie principale assurera la connexion avec la rue de Saint-Omer.
- 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 17 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 36 logements, dont au minimum 9 logements locatif social.

- 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.
- Phase 3 : suite de la production de logements.

principes d'aménagement du site

PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée :

- La phase 1 de l'opération identifiée rue de Saint-Omer débutera au sud du site. Elle pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.
- La phase 2 sera menée dans le prolongement de la phase 1, au nord du site. Sa mise en oeuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.
- La phase 3 pourra être engagée à long terme (au 12 ans du PLUI-H).

DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale en sens unique depuis la rue de Saint-Omer, dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

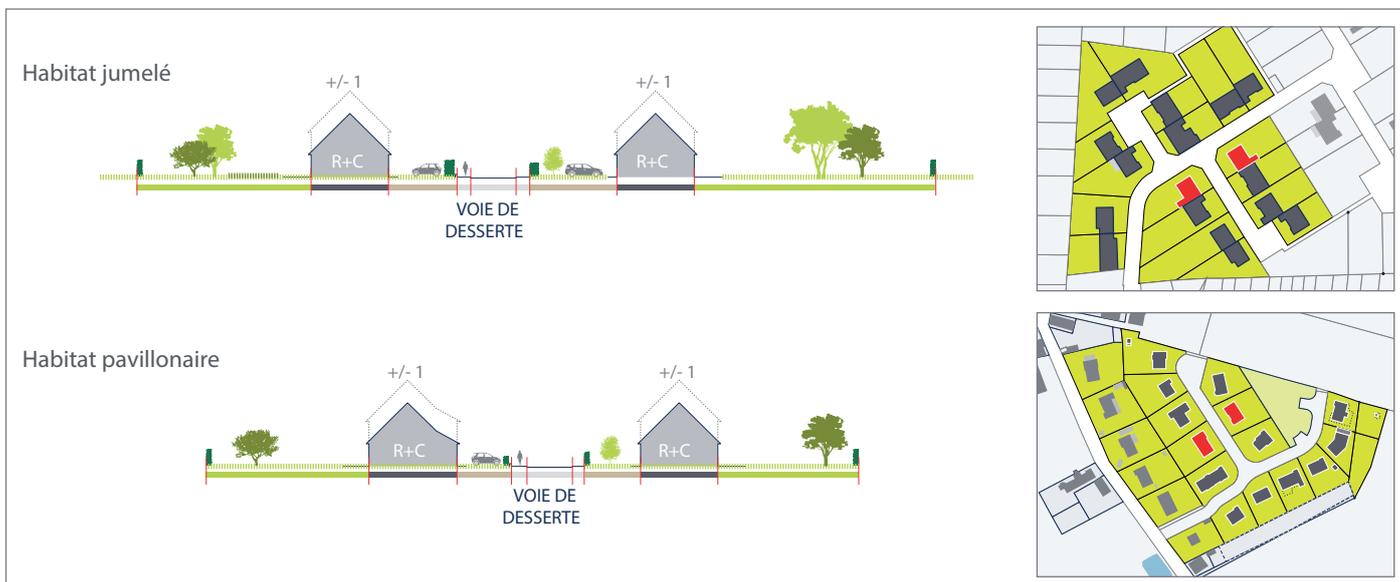
INSERTION DU PROJET :

- 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.

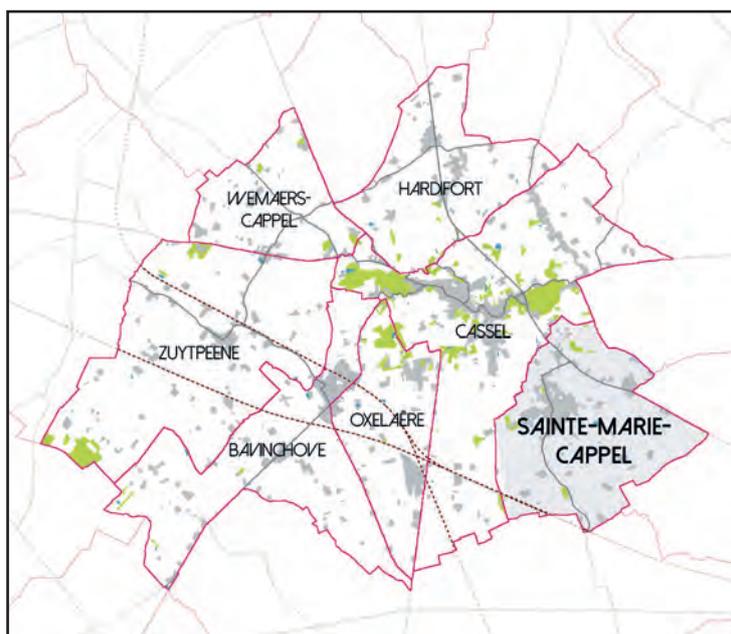
Formes urbaines préconisées



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

PLUI COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FLANDRE INTERIEURE

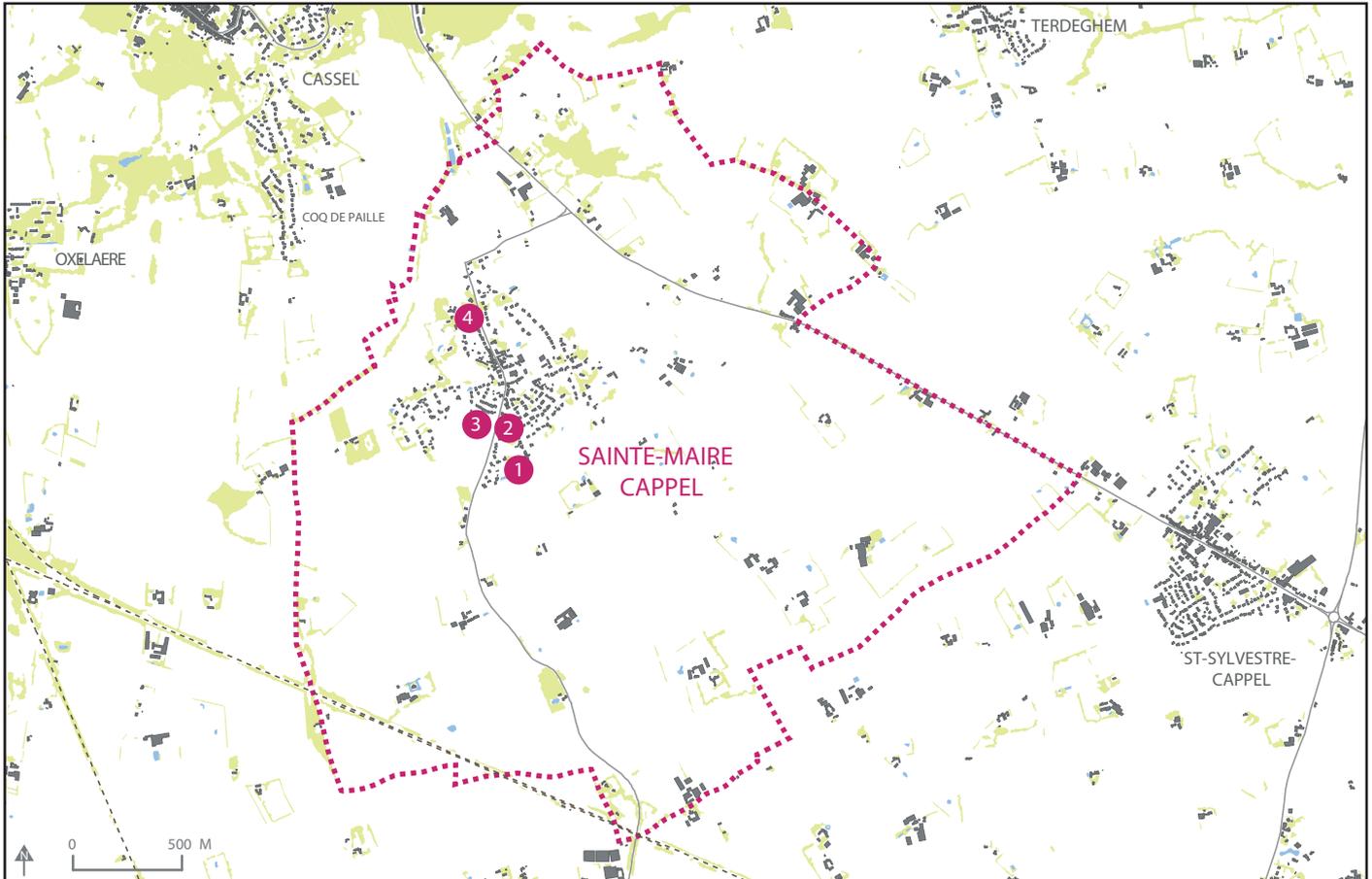
COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL



COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

ENTITE 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 DEVELOPPEMENT CONCERNE PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : Hofland Drève	6 327 m ²	Extension	Habitat
2 : Route d'Hondeghem Est	6 654 m ²	Extension	Habitat
3 : Route d'Hondeghem Ouest	22 556 m ²	Extension	Habitat
4 : Wyt Straete	10 140 m ²	Densification	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS

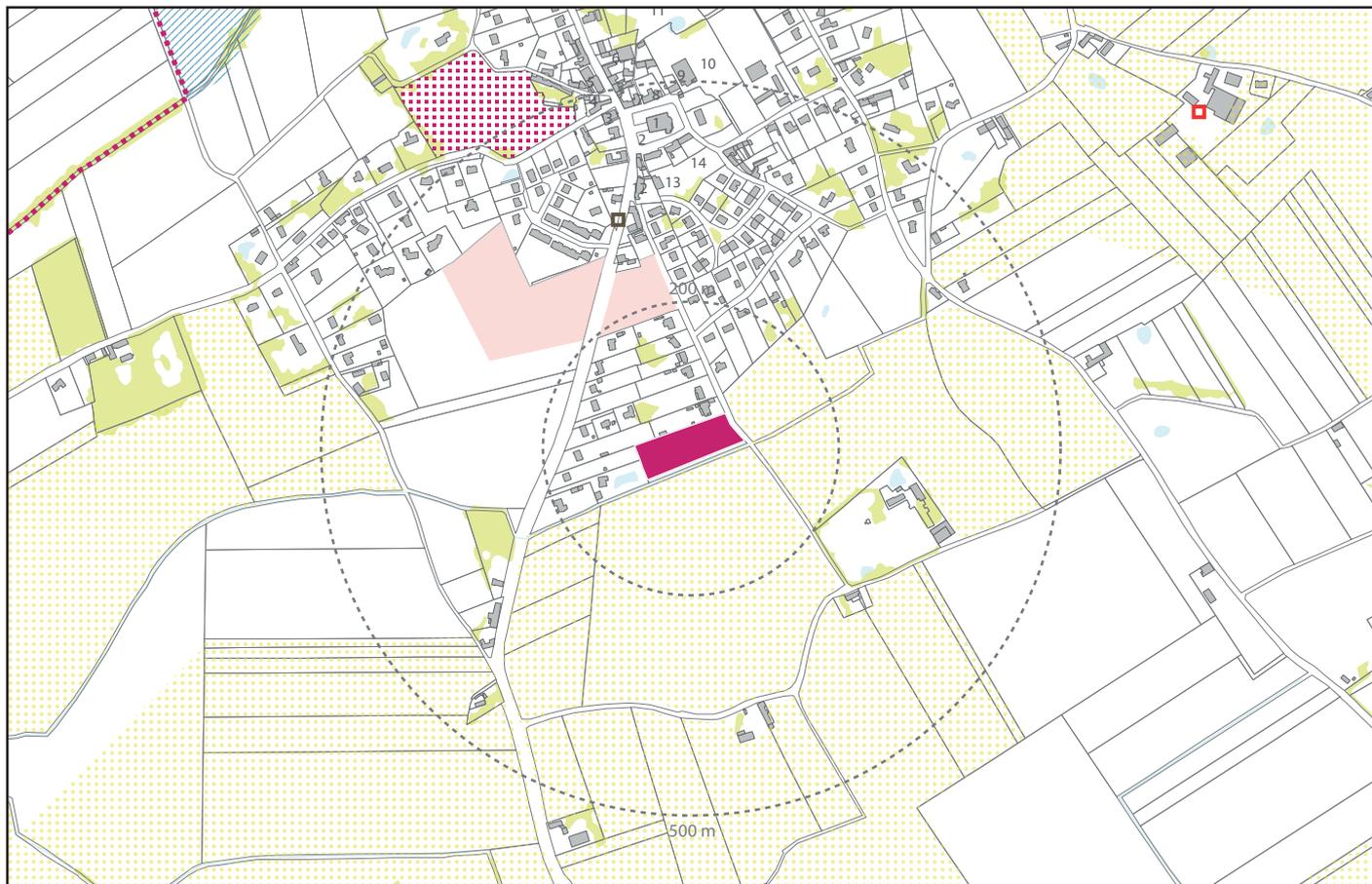
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Hofland Drève	Approbation du PLUI-H	L'opération identifiée rue Hofland Drève pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.
2 : Route d'Hondeghem Est	Approbation du PLUI-H	L'opération identifiée route d'Hondeghem Est pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.
3 : Route d'Hondeghem Ouest	À partir de 6 ans	La phase 1 de l'opération identifiée route d'Hondeghem Ouest pourra être engagée à moyen terme (6 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à l'achèvement de 70% des permis de construire des logements prévus sur les opérations route d'Hondeghem Est et rue de l'Hofland Drève.
	À partir de 12 ans	La mise en œuvre de la phase 2 est conditionnée à l'achèvement de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.
		La mise en œuvre de la phase 3 est conditionnée à l'achèvement de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 2.
4 : Wyt Straete	À partir de 9 ans	L'opération identifiée Wyt Straete pourra être engagée à long terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à l'achèvement de 70% des permis de construire des logements prévus sur les opérations route d'Hondeghem Est et rue de l'Hofland Drève.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

1 : HOFLAND DRÈVE

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 |
| ■ Réseau ferré | ■ OAP secteur en extension | 7 Bibliothèque | 14 Aire de jeux |
| ■ 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

Equipements et commerces

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

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

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.

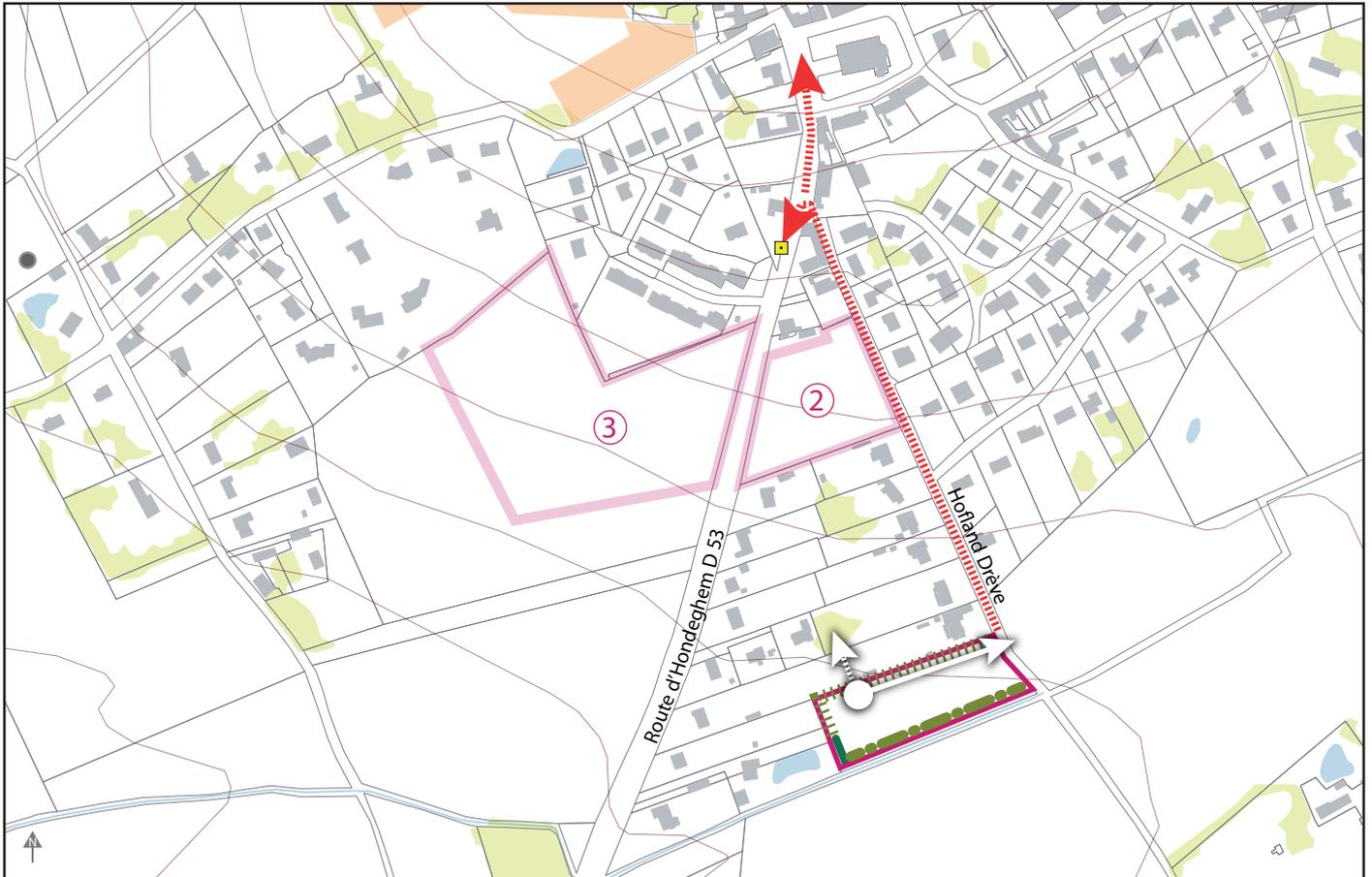
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche à proximité du site inscrit du Mont Cassel.

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

COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

1 : 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 démoli
- Secteur à vocation de logement social
- Equipement

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

Programmation

SUPERFICIE TOTALE	6 327 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	6 327 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	10 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

Principes d'aménagement du site

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

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.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 10 logements.

INSERTION DU PROJET : La transition avec les espaces bâtis situés au nord fera l'objet d'un traitement végétal. La frange sud marquant l'entrée de ville fera l'objet d'un traitement paysager. 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

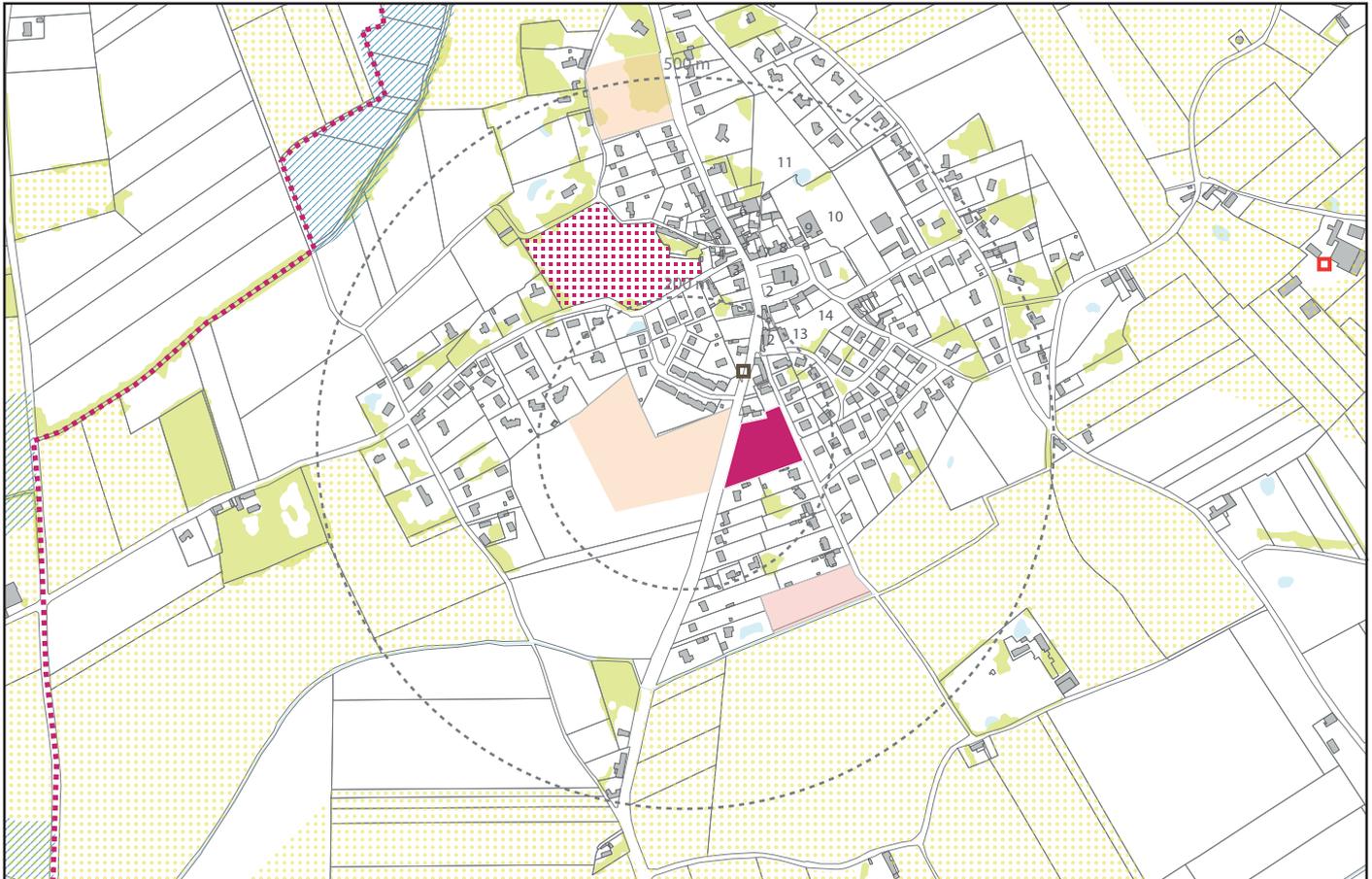


R : Rez-de-Chaussée - C : Comble aménagé ou aménageable

COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

2 : ROUTE D'HONDEGHEM EST

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

< 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

Equipements 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 coeur 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'Hazebroeck et Cassel.

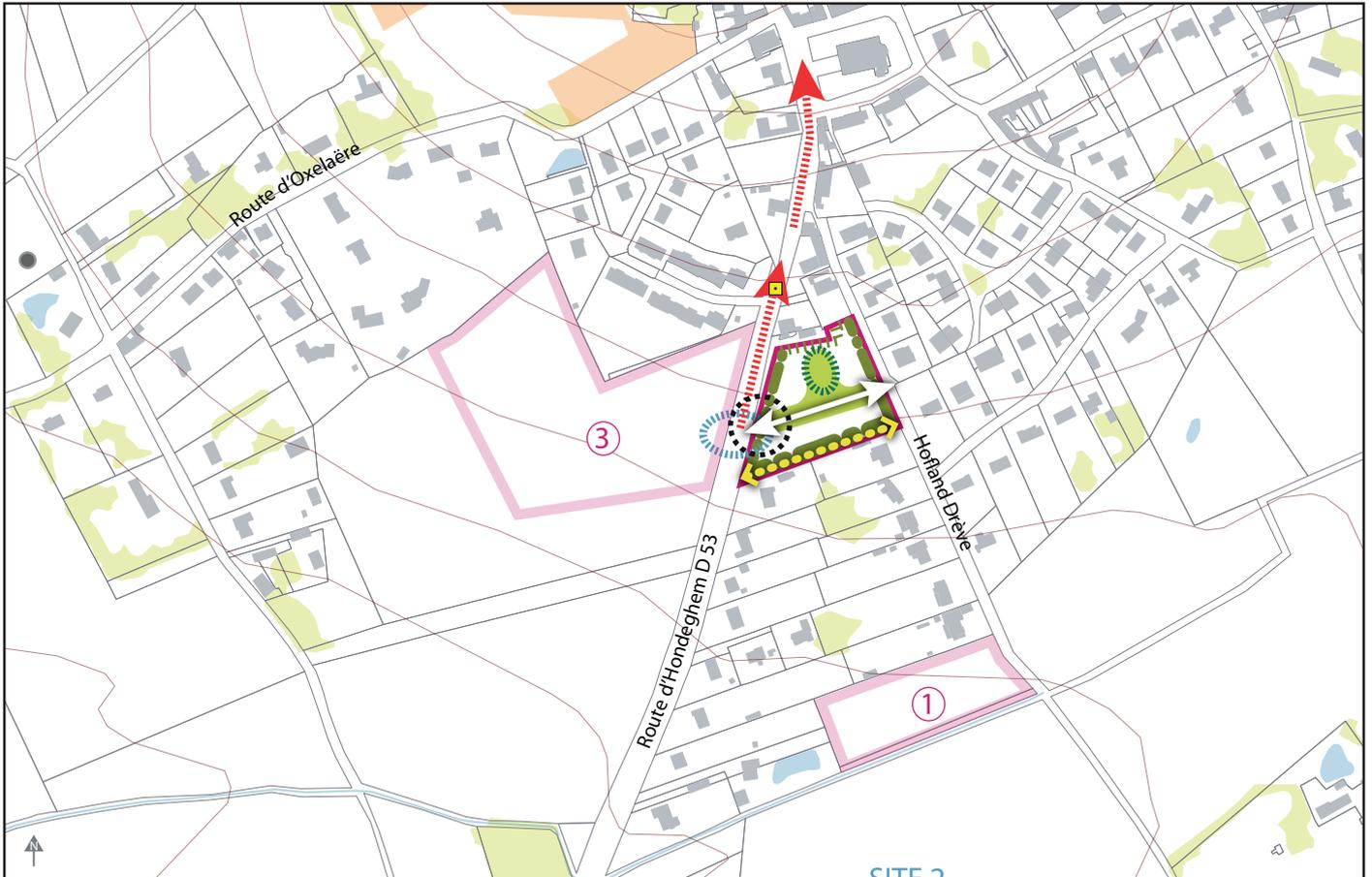
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeux dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche à proximité du site inscrit du Mont Cassel.

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

COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

2 : ROUTE D'HONDEGHEM EST

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
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	6 654 m ²
PROGRAMMATION	Logements dont un béguinage
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	6 654 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	10 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

la route d'Hondeghem (RD53) et l'Hofland Drève. Une liaison douce assurera la connexion entre la route d'Hondeghem et l'Hofland Drève au sud du site.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 10 logements. La densité minimale sera respectée dans chacune des phases.

En complément de la production de logements, la programmation prévoira la réalisation d'un espace collectif et d'un béguinage.

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

INSERTION DU PROJET : 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.

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.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

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

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

Formes urbaines préconisées

Habitat jumelé: Site plan and cross-section showing two houses (R+C) with a shared wall, situated on a 'VOIE DE DESSERTE'.

Béguinage: Site plan and cross-section showing a courtyard with a central path, situated on a 'VOIE DE DESSERTE'.

Habitat pavillonnaire: Site plan and cross-section showing individual houses (R+C) with setbacks, situated on a 'VOIE DE DESSERTE'.

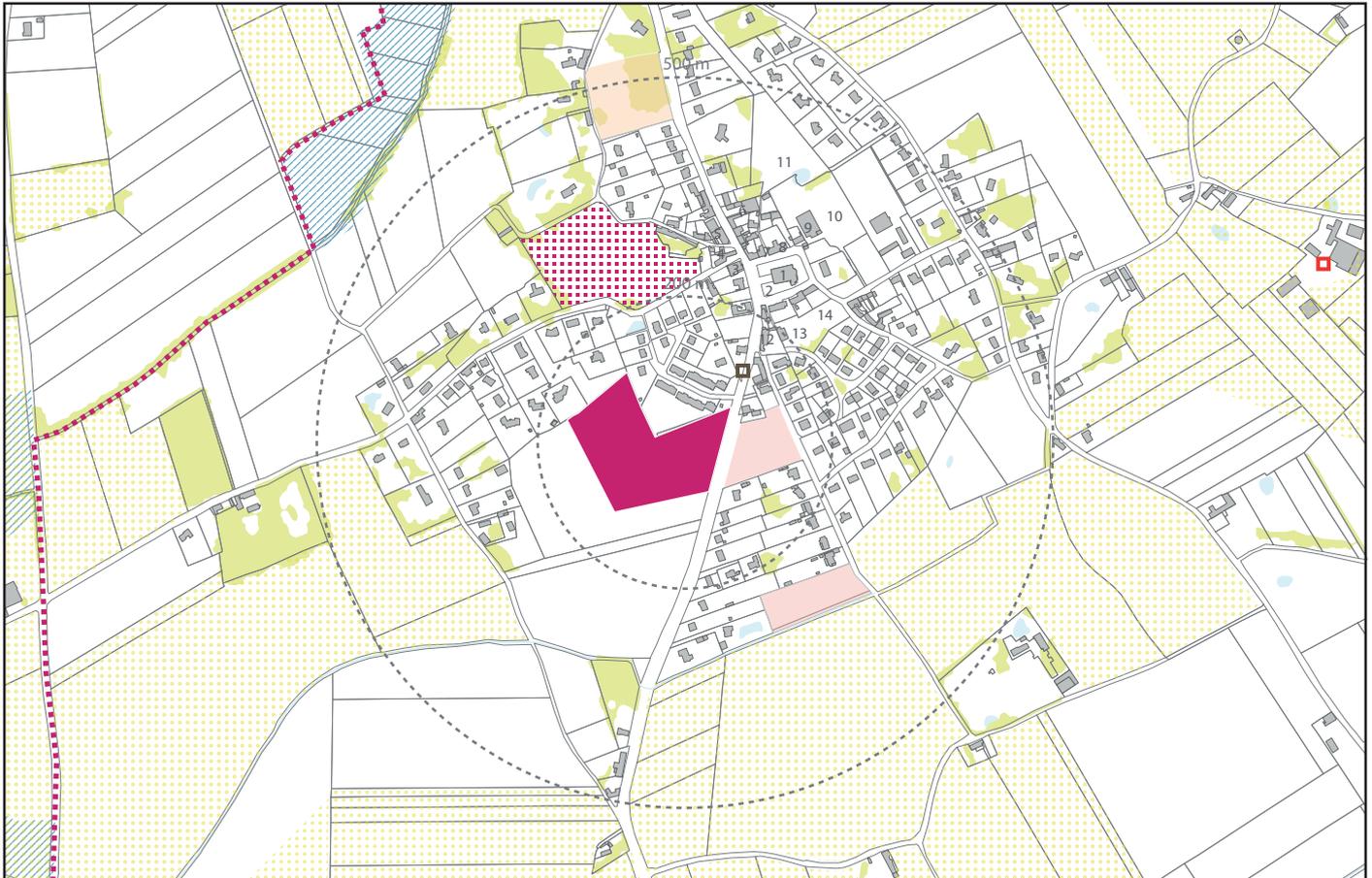
Habitat en front à rue avec retrait: Site plan and cross-section showing houses (R+C) with setbacks from the street, situated on a 'VOIE DE COMMUNICATION'.

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

COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

3 : ROUTE D'HONDEGHEM OUEST

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 | | |
| | ■ OAP secteur en renouvellement urbain | | |
| ▨ ZNIEFF de type 1 | | | |
| ■ Zone humide au SAGE | | | |
| ▨ Zone humide au SDAGE | | | |
| ▨ PPRI | | | |
| ⋯ Parcelle à enjeu agricole | | | |

Transports

< 200 M
Arrêt «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	

Equipements 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 coeur 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'Hazebroeck et Cassel.

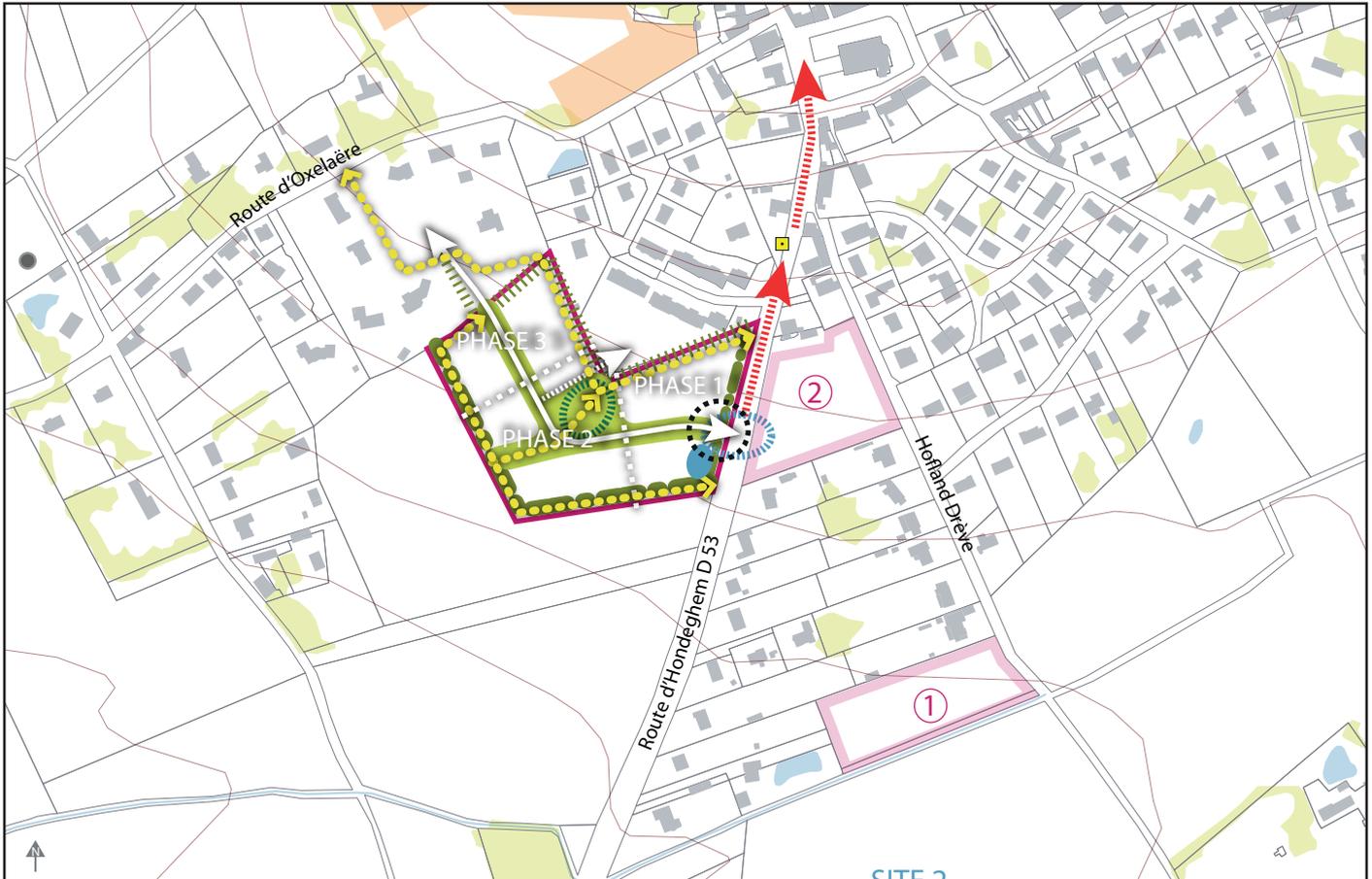
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeux dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche à proximité du site inscrit du Mont Cassel.

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

COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

3 : ROUTE D'HONDEGHEM OUEST

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
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

Programmation

SUPERFICIE TOTALE	22 556 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	22 556 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	34 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

Principes d'aménagement du site

PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée :

- La phase 1 de l'opération identifiée route d'Hondeghem Ouest débutera à l'est du site, le long de la route d'Hondeghem (RD53). Elle pourra être engagée à moyen terme (6 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à l'achèvement de 70% des permis de construire des logements prévus sur les opérations route d'Hondeghem Est et rue de l'Hofland Drève.
- La phase 2 sera menée dans le prolongement de la phase 1. Elle pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUIH). Sa mise en œuvre est conditionnée à l'achèvement de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.
- La phase 3 sera menée dans le prolongement de la phase 2 et permettra de rejoindre la route d'Oxelaère. Elle pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUIH). Sa mise en œuvre est conditionnée à l'achèvement de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 2.

DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée, dont le traitement devra permettre

Formes urbaines préconisées

Habitat jumelé

Habitat pavillonnaire

Habitat en front à rue avec retrait

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

une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

- Phase 1 : la voie principale assurera une liaison avec la route d'Hondeghem (RD53).
- Phase 2 : la voie principale sera menée dans le prolongement des aménagements de la phase 1.
- 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'Oxelaère. Des liaisons douces seront réalisées. Elles assureront à terme la connexion entre les routes d'Hondeghem et d'Oxelaère.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 34 logements. La densité minimale sera respectée dans chacune des phases.

- Phase 1 : La gestion des eaux de surfaces impliquera la réalisation d'un bassin de rétention.
- Phase 2 : En complément de la production de logements, la programmation prévoira la réalisation d'un espace collectif. Le raccordement au réseau gravitaire se fera prioritairement route d'Hondeghem.

INSERTION DU PROJET :

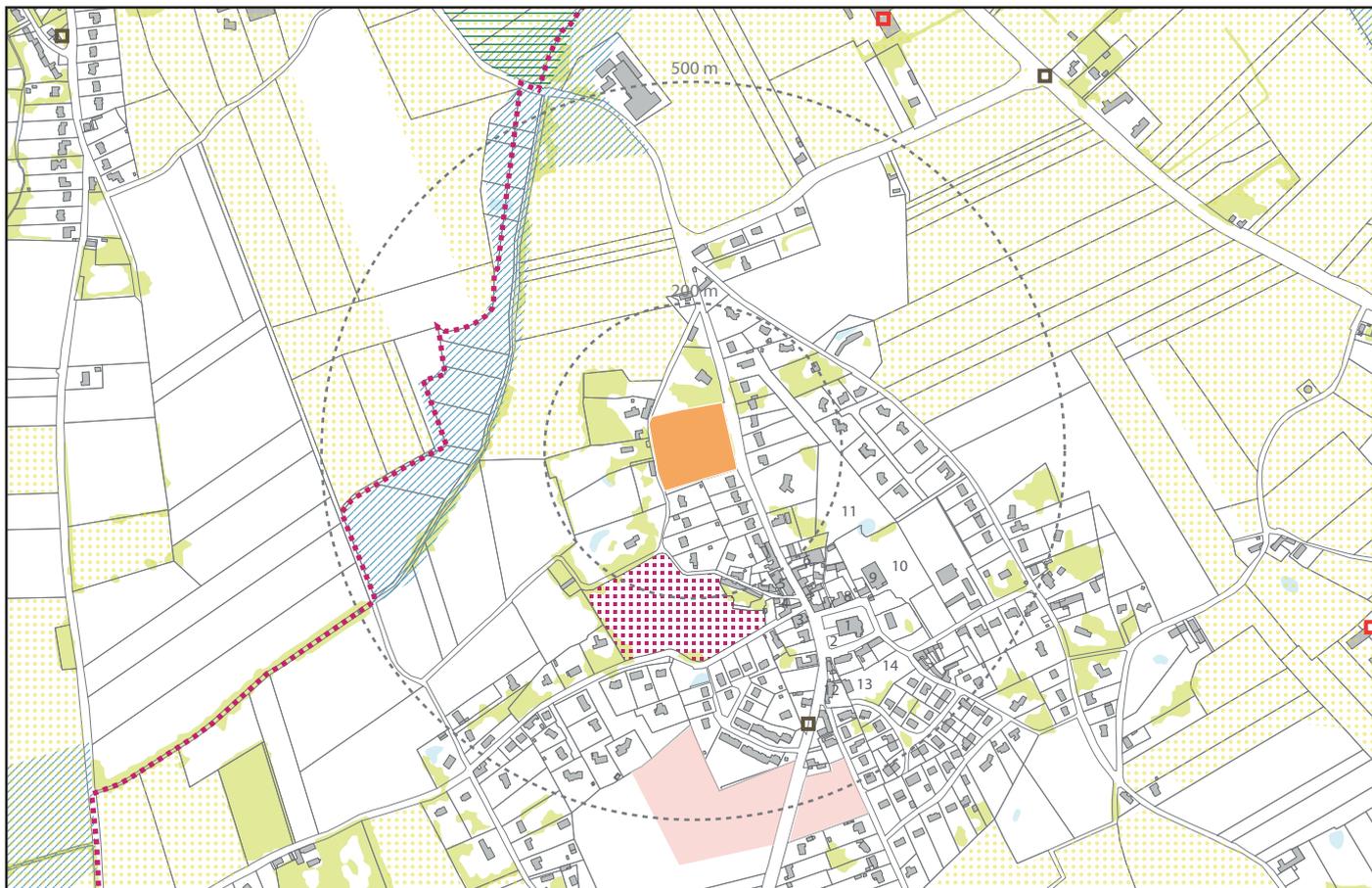
- Phase 1 : la frange sud du site fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne. La transition avec les espaces bâtis situés au nord fera l'objet d'un traitement végétal
 - Phases 2 et 3 : les franges sud et ouest du site feront l'objet d'un traitement paysager marquant 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.

COMMUNE DE SAINTE-MARIE-CAPPEL

4 : 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

Equipements 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

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

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.

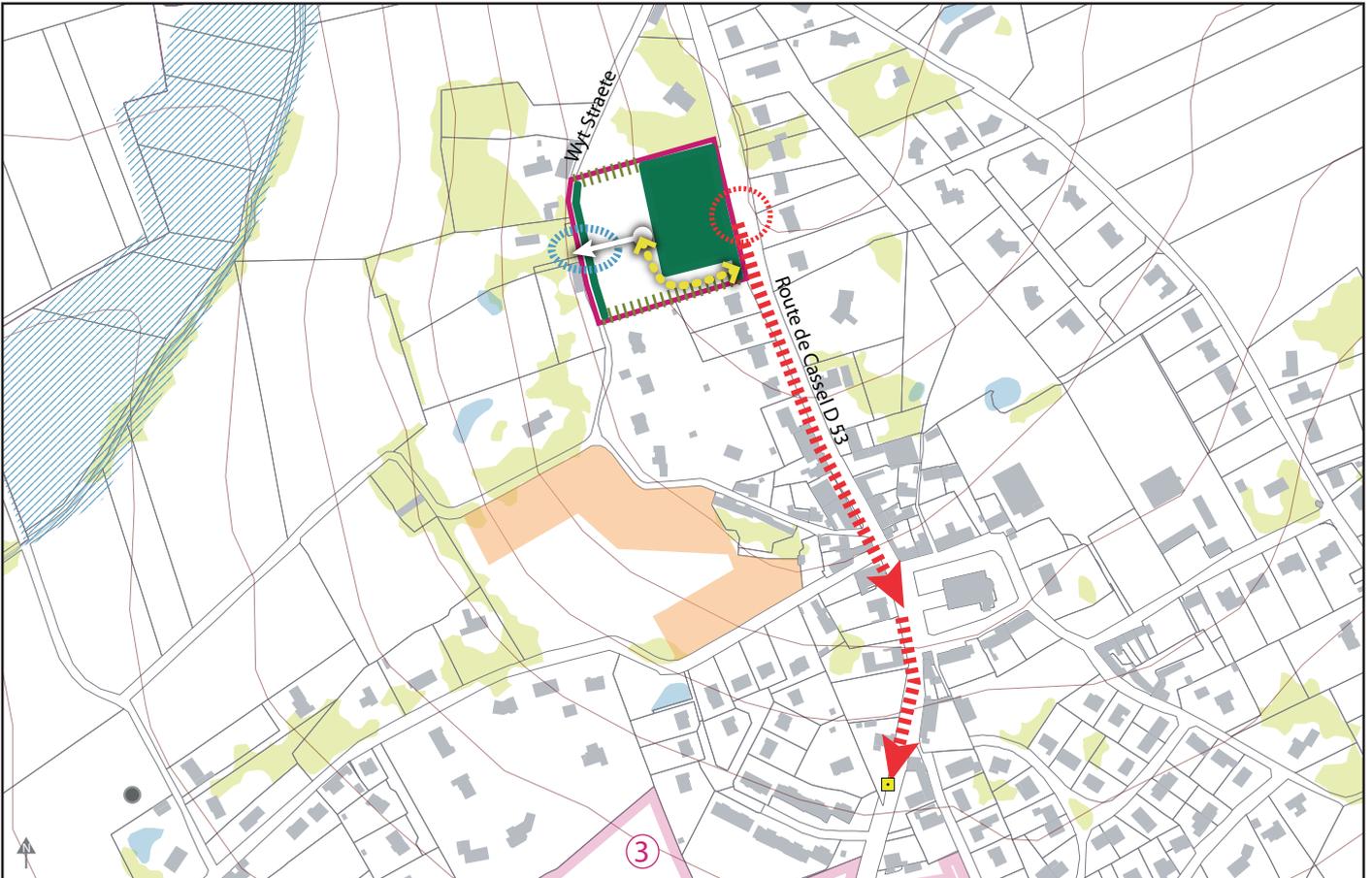
Le foncier concerné fait ne l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu agridans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche à proximité du site inscrit du Mont Cassel.

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

4 : 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
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Sécurisation des carrefours
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

Programmation

SUPERFICIE TOTALE	10 140 m ²
PROGRAMMATION	Logements + Coeur de nature
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	environ 5 000 m ²
DENSITE MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	8 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

Principes d'aménagement du site

PHASAGE : L'opération identifiée Wyt Straete pourra être engagée à long terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à l'achèvement de 70% des permis de construire des logements prévus sur les opérations route d'Hondeghem Est et rue de l'Hofland Drève.

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 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 et la réalisation à terme d'au moins 8 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'est 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.

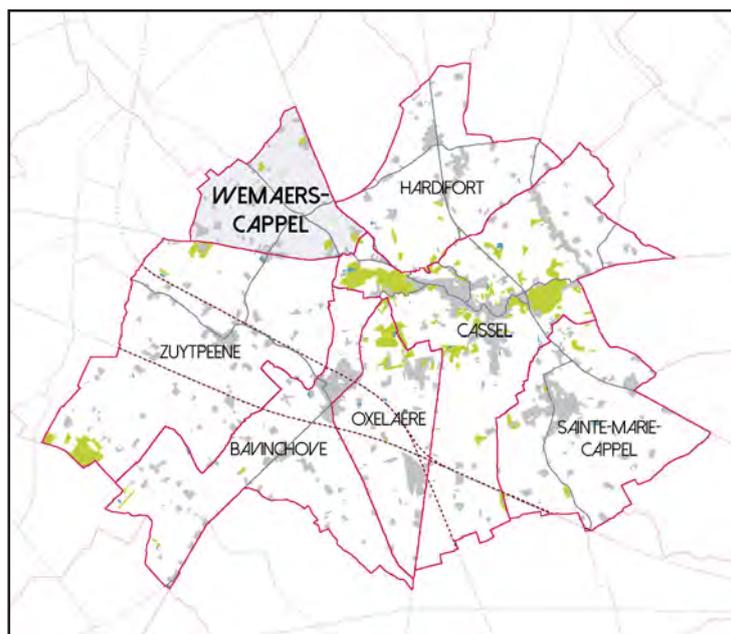
Formes urbaines préconisées



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

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

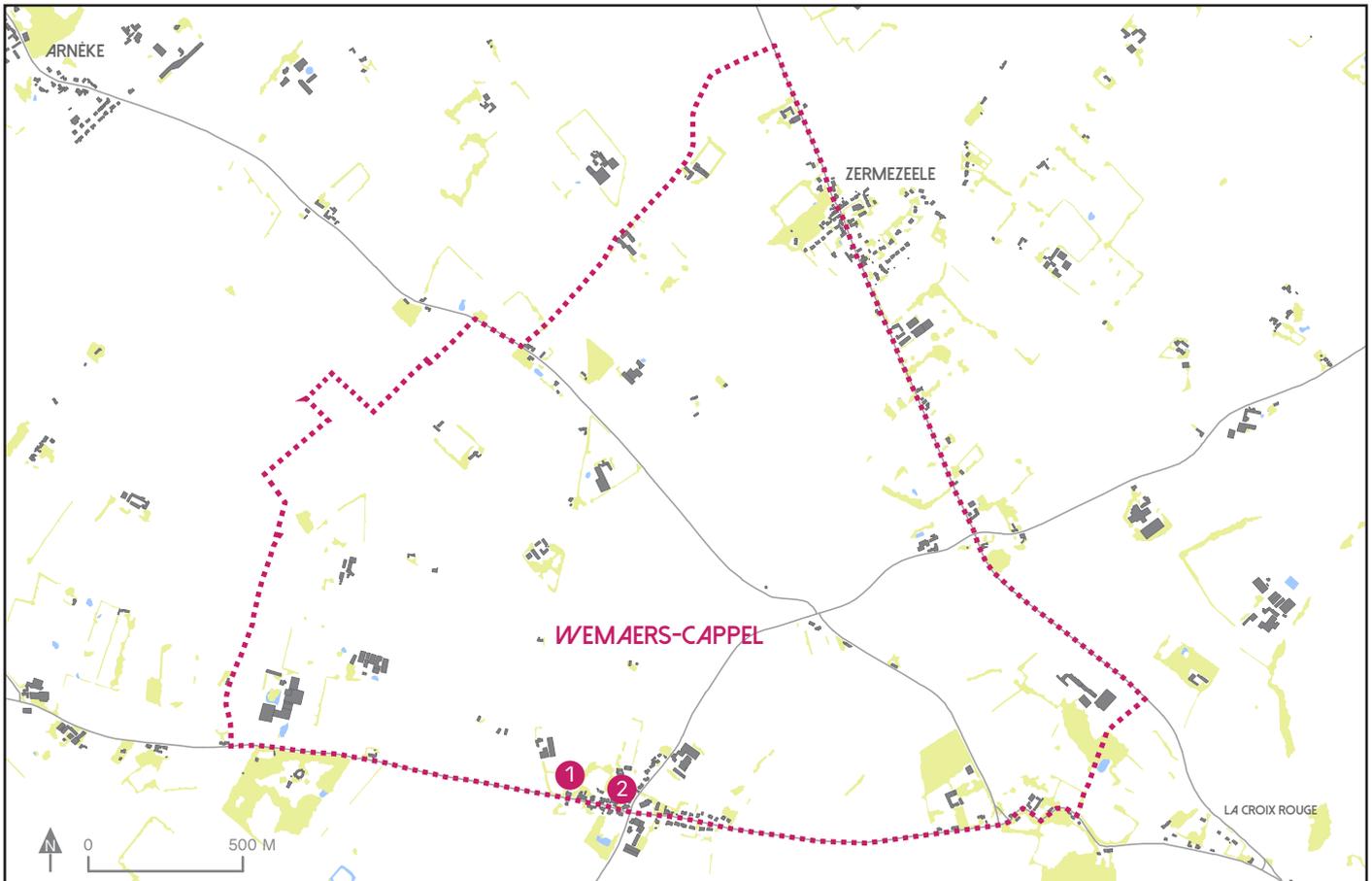
COMMUNE DE WEMAERS-CAPPEL



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
1 : Route de Watten Ouest	3 744 m ²	Extension	Habitat
2 : Route de Watten Est	3 964 m ²	Extension	Equipement / Espace public

PHASAGE DES OPÉRATIONS

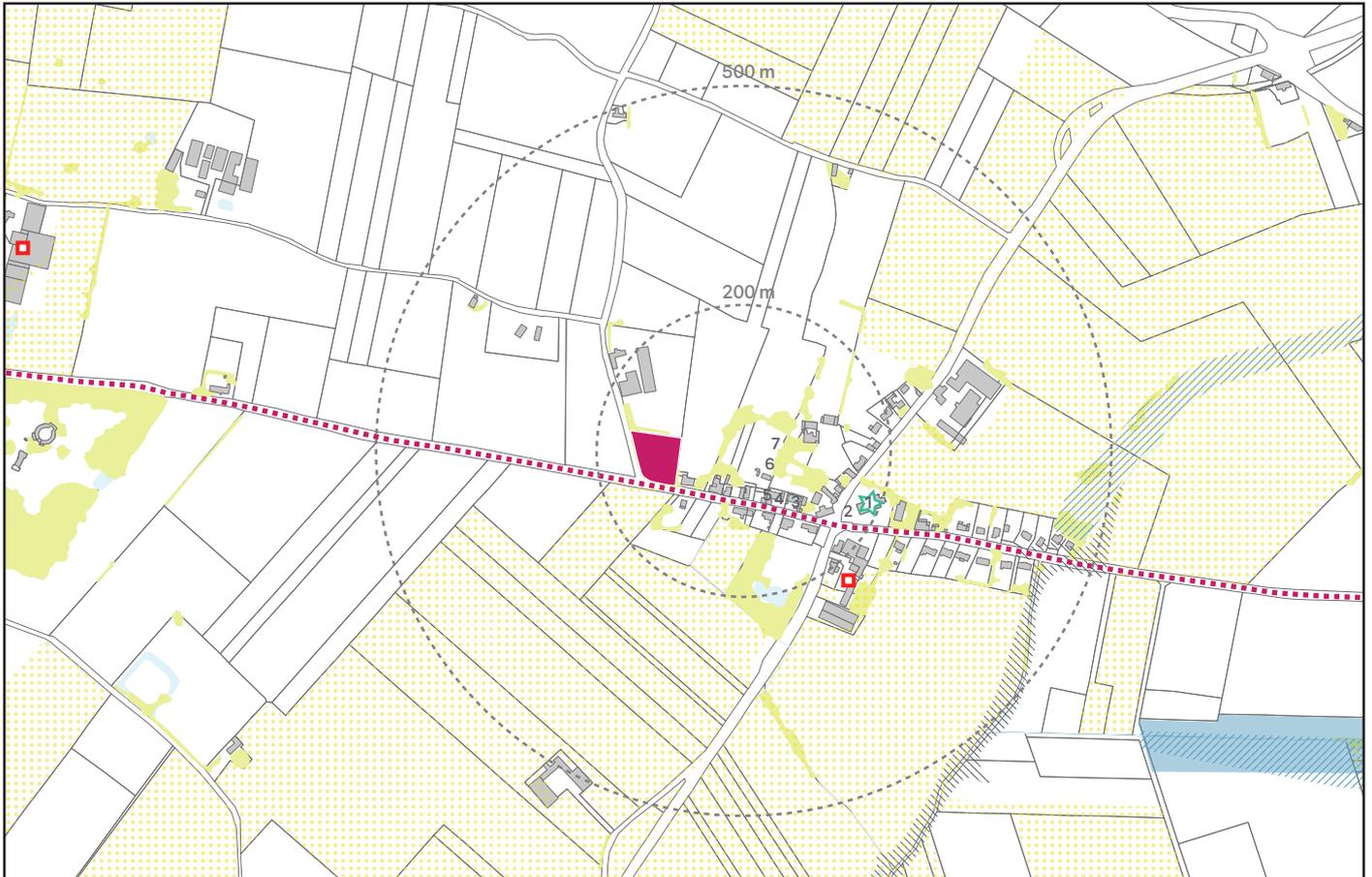
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Route de Watten Ouest	A partir de 3 ans	L'opération identifiée route de Watten pourra être engagée à court terme (3 ans après la date d'approbation du PLUI-H).

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE WEMAERS-CAPPEL

I : ROUTE DE WATTEN OUEST

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

/

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

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

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Eglise Saint-Martin

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

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.

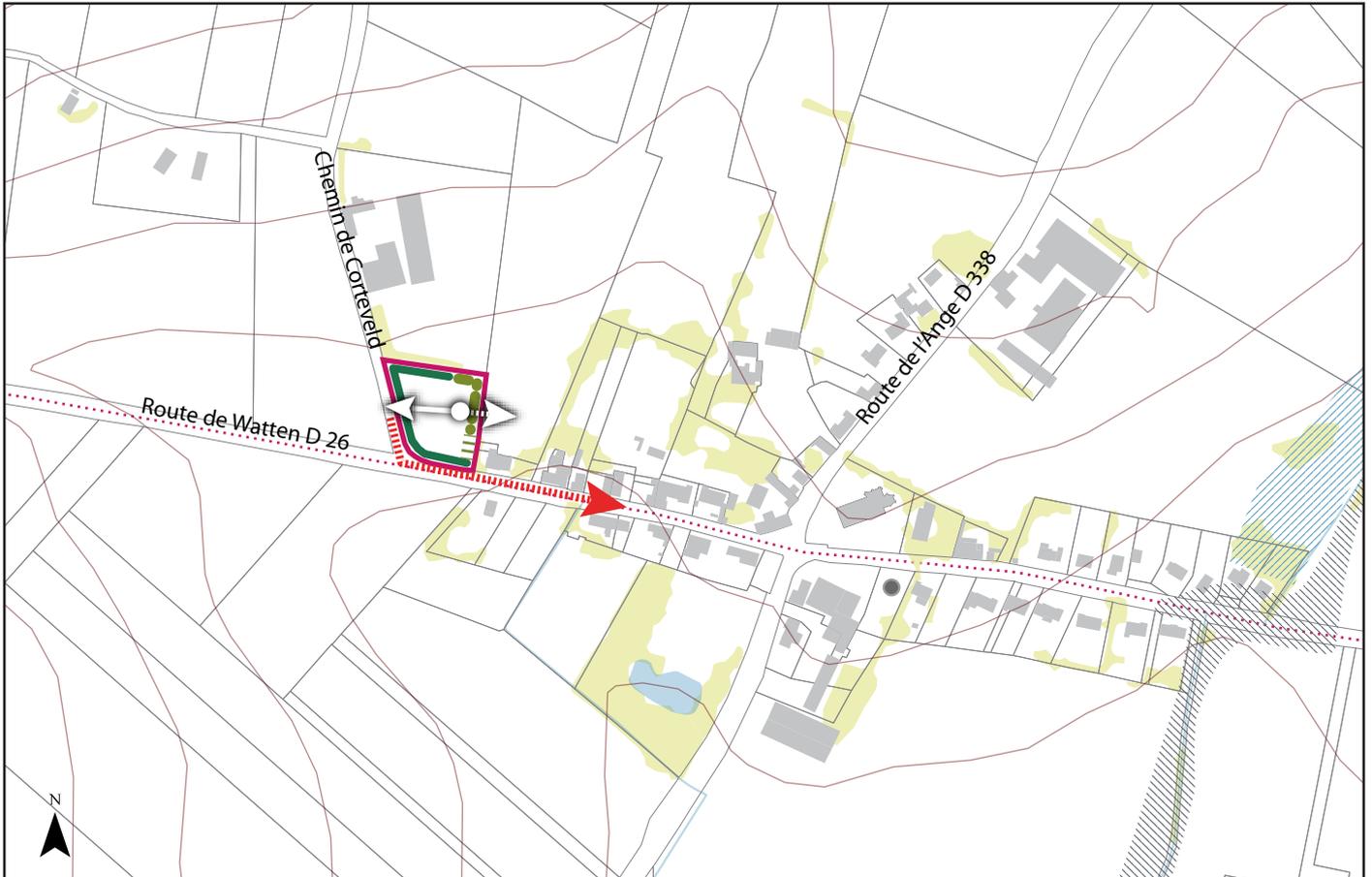
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se trouve cependant dans le périmètre de protection de l'église Saint-Martin, inscrite au titre des Monuments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

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

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

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	3 744 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	3 744 m ²
DENSITE MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	6 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 6 logements.
La gestion des eaux de surface impliquera la réalisation de noues paysagères.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée route de Watten pourra être engagée à court terme (3 ans après la date d'approbation du PLUI-H).

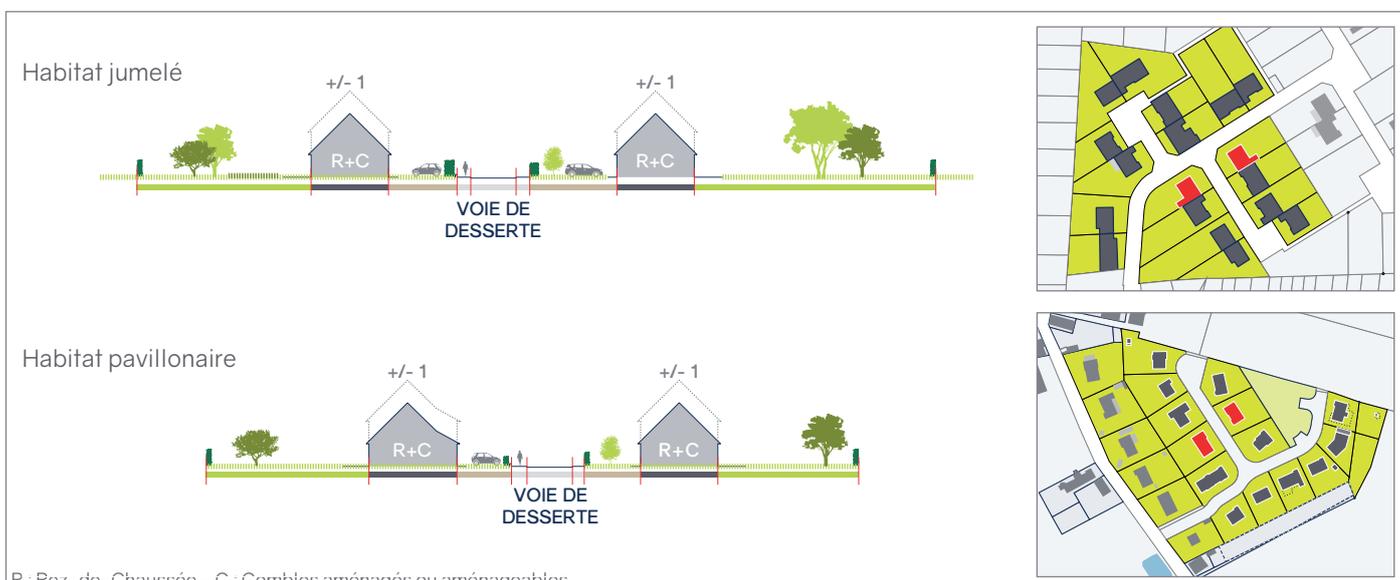
DESSERTE – MOBILITE : Le projet impliquera la création d'une voie motorisée, dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. Elle assurera la liaison avec le chemin de Corteveld. Elle pourra aboutir en impasse. L'emprise permettant de prolonger la voie à l'est sera préservée pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme. Des liaisons douces assureront les connexions avec la route de Watten (RD 26) et le centre du village.

INSERTION DU PROJET :

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'ouest le long du chemin de Corteveld seront maintenus. La transition avec les espaces bâtis existants 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.

ENERGIE : 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 PRECONISEES

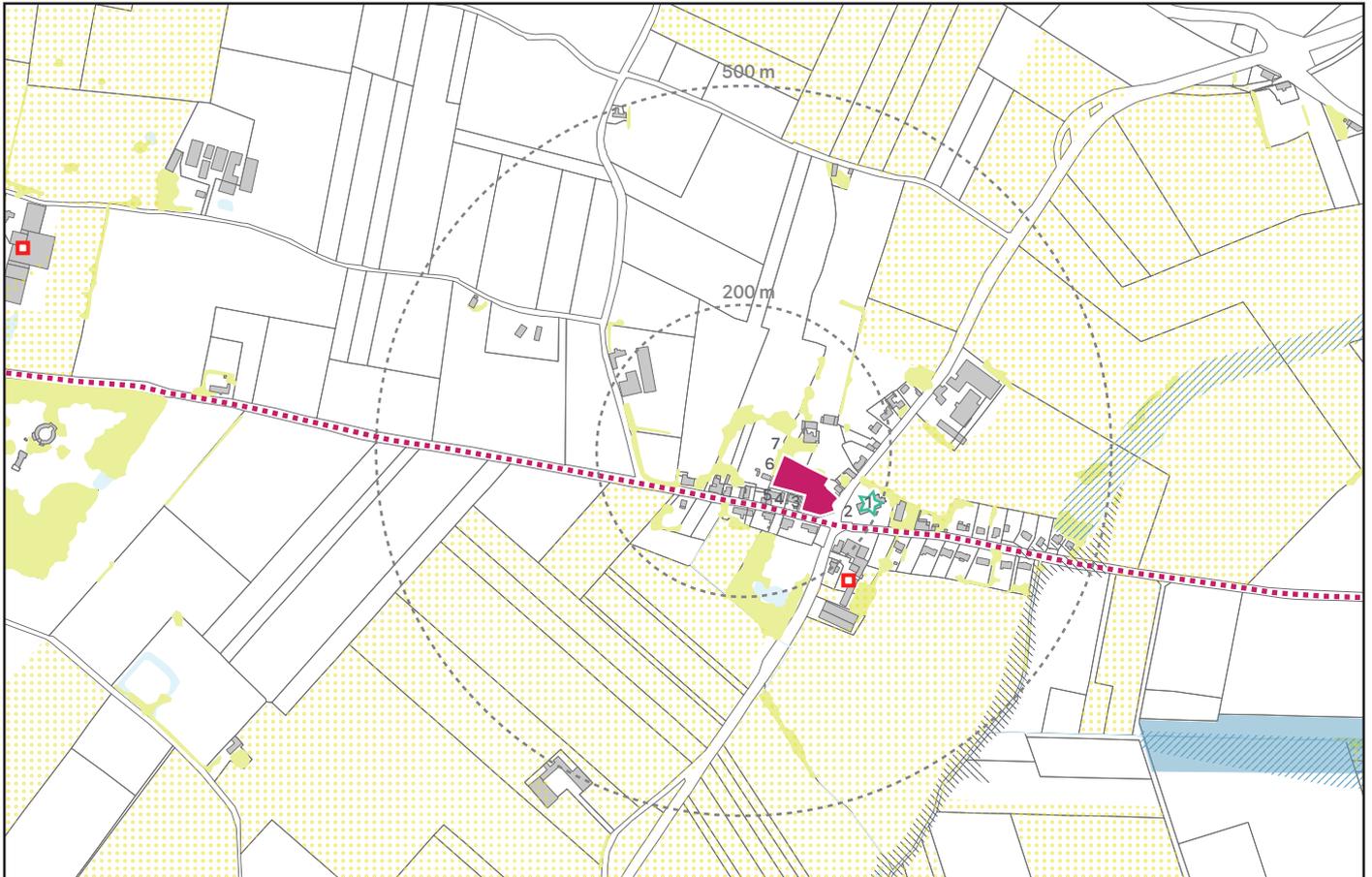


R : Rez-de-Chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

COMMUNE DE WEMAERS-CAPPEL

I : ROUTE DE WATTEN EST

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

/

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

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

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Eglise Saint-Martin

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

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 EST

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

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

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	3 964 m ²
PROGRAMMATION	Equipement / Espace public
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	/
DENSITÉ MINIMALE	/
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	/
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée en sens unique. Elle assurera une entrée et une sortie sur la route de Watten (RD 26). Ces carrefours devront faire l'objet d'aménagements permettant de sécuriser les échanges, en raison du manque de visibilité. L'emprise permettant de prolonger la voie au nord sera préservée pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

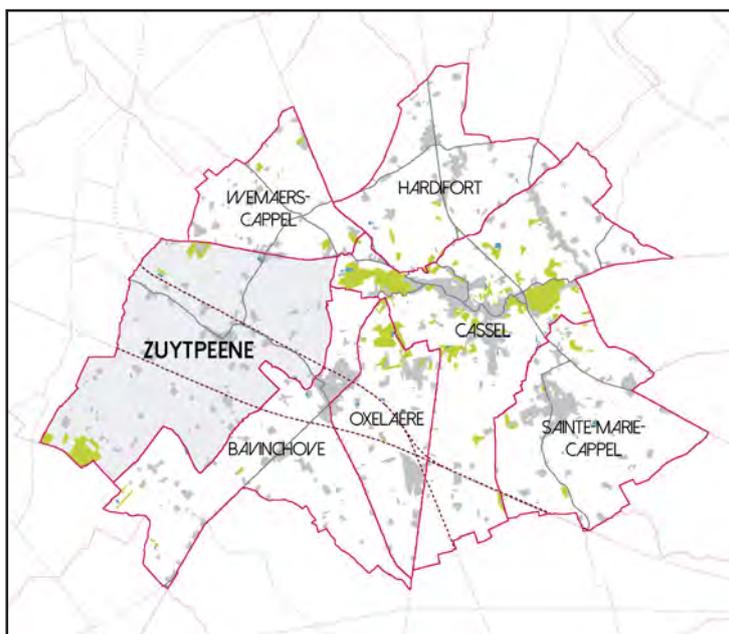
PROGRAMME : Le programme prévoit la création d'équipements publics et d'espaces de stationnement.

INSERTION DU PROJET : Les linéaires de haies et plantations existantes seront maintenus.

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.

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

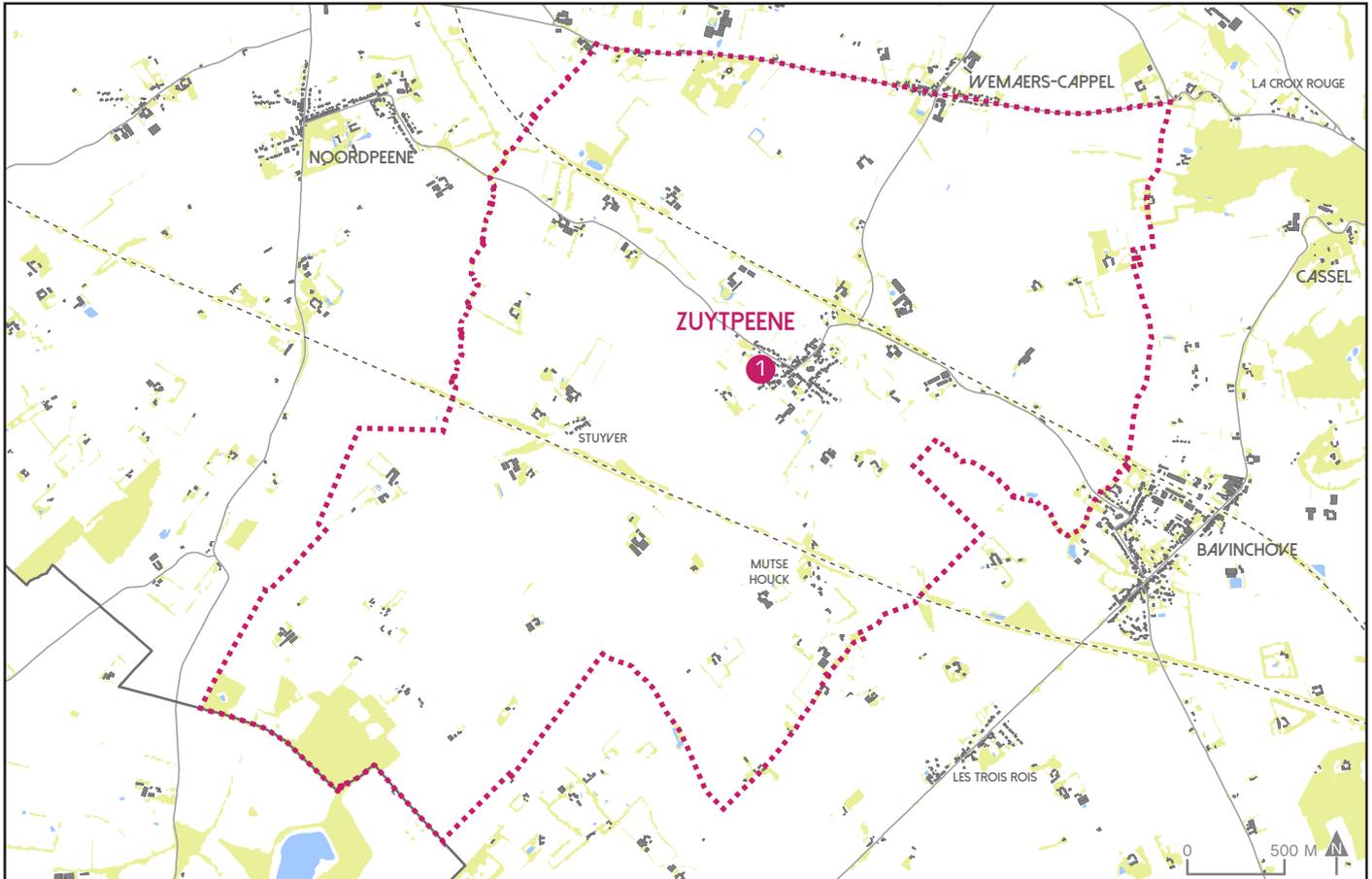
COMMUNE DE ZUYTPEENE



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
1 : Route de Saint-Omer	16 970 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS

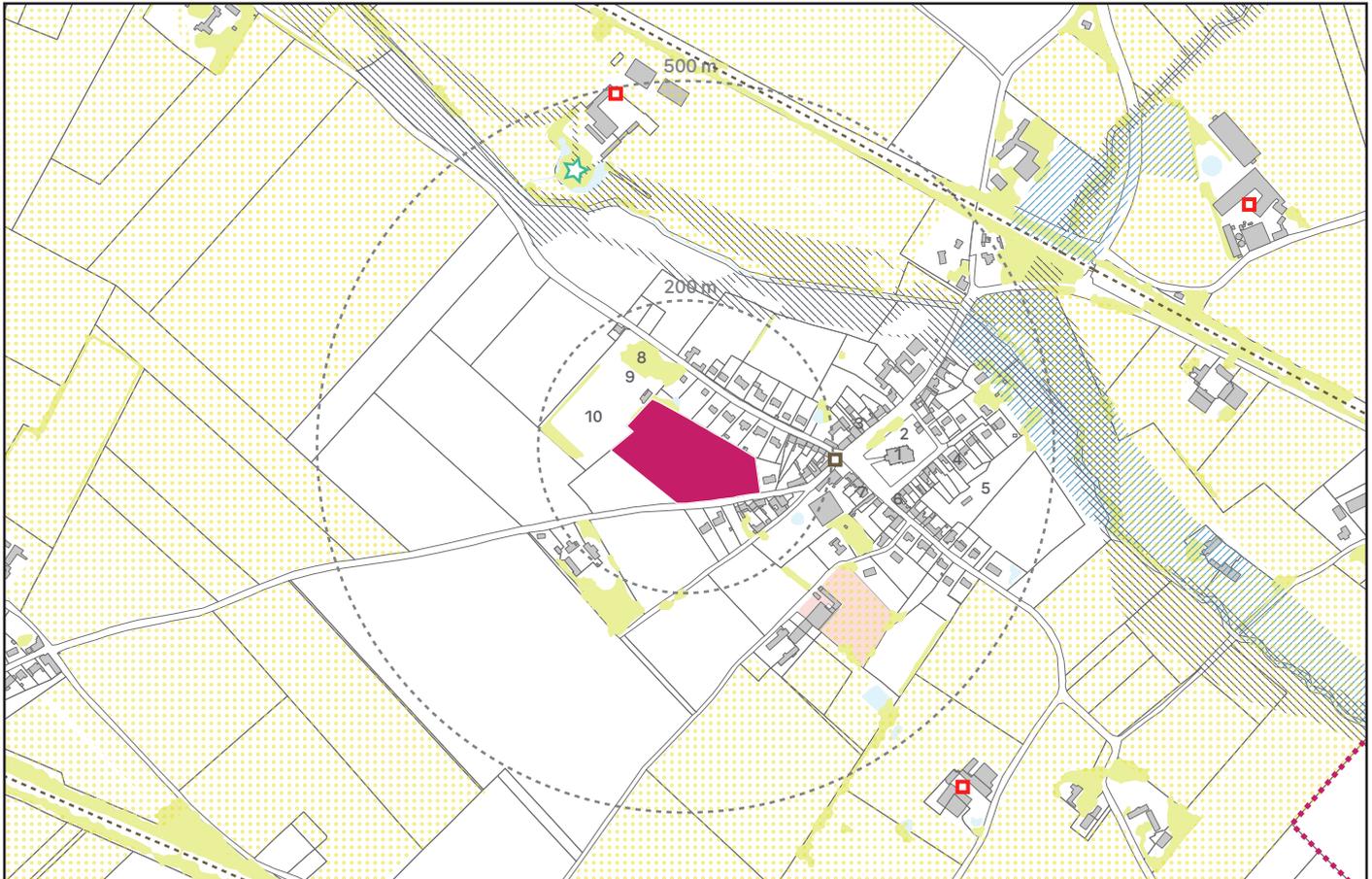
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Route de Saint-Omer	Approbation du PLUI-H	L'opération identifiée route de Saint-Omer pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

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

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Aire de jeux	City stade
Terrain de football	

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Motte féodale

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

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

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.

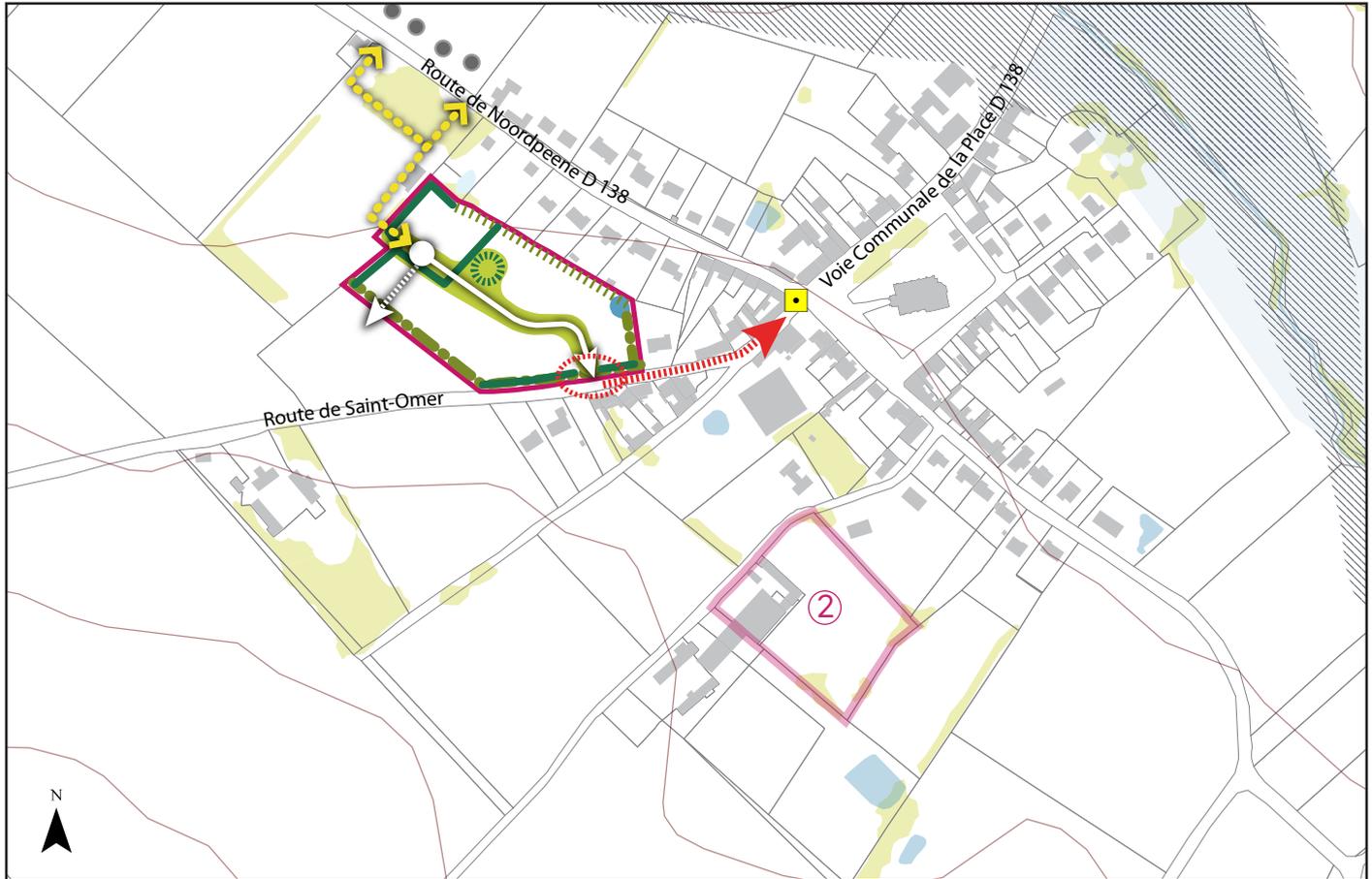
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans le périmètre de protection de la motte féodale inscrite au titre des monuments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

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'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 ZUYTPEENE

I : ROUTE DE SAINT-OMER

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

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

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	16 970 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	16 970 m ²
DENSITE MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	26 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

prolonger la voie à l'ouest sera préservée pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme. Des liaisons douces assureront la connexion avec la route de Noordpeene (RD 138).

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 26 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.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

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

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. L'emprise permettant de

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.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

Habitat en front à rue avec retrait

Habitat jumelé

Habitat pavillonnaire

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