



Communauté
d'agglomération
du Boulonnais
www.agglo-boulonnais.fr

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE & TOURISME

REVISION ALLEE N°1

ARRET DE PROJET LE 15 FEVRIER 2021

MODIFICATION DE L'OAP Landacres

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Vu pour être annexé
à la délibération n° 15 FEV. 2021
Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Boulonnais

P°/Le Vice-Président,
Sébastien CHOCHOIS



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION & PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

- 1** - Cadre général des orientations d'aménagement 4
- 2** - OAP nouveaux sites développement économique et tourisme. 6

SITES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

BAINCTHUN	Zone d'Activités Légères «Les carrières»	8
CONDETTE	Zone d'Activités Légères «Le Pavé»	16
HESDIN-L'ABBE / BAINCTHUN / ISQUES		
	Parc Paysager d'Activités de Landacres	24
SAINT-ETIENNE-AU-MONT	Zone d'Activités Légères «Manihen»	34

SITES DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

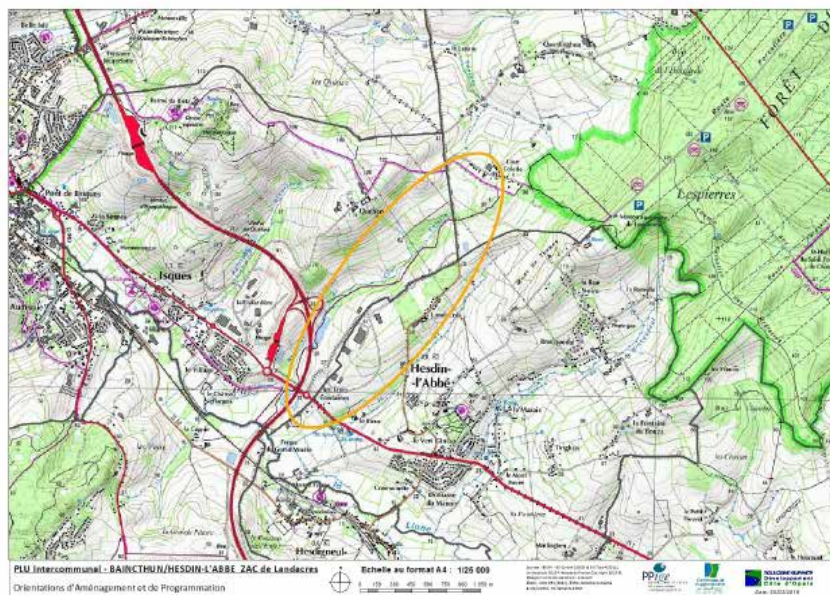
EQUIHEN-PLAGE	La Falaise	44
NEUFCHATEL-HARDELOT	La Quarte	52
WIMEREUX	Zone Nord Wimereux	60

1 - LOCALISATION

Le parc paysager d'activités de Landacres est implanté sur trois communes : Baincthun, Hesdin-L'Abbé et Isques.

Situé entre la forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer et la Liane, il est au croisement de la RD 901 et l'A16.

Il fait l'objet d'une labellisation 14001 avec pour objectif de concilier développement économique, préservation et valorisation du patrimoine naturel. Les projets d'implantation doivent respecter un certain nombre de prescriptions architecturales et paysagères.



2 - Principes généraux

Le projet de parc paysager d'activités de Landacres doit répondre aux objectifs de développement économique du territoire du Boulonnais définis dans le PLDE.

Le site s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé du foncier économique. A ce titre, son aménagement se doit de répondre à certains principes généraux :

Une qualité architecturale :

- Instaurer une homogénéité harmonieuse dans la conception architecturale.
- Promouvoir la mise en œuvre des principes HQE : haute qualité environnementale (14 cibles).
- Intégrer les constructions dans le paysage (hauteurs, gabarits,...).

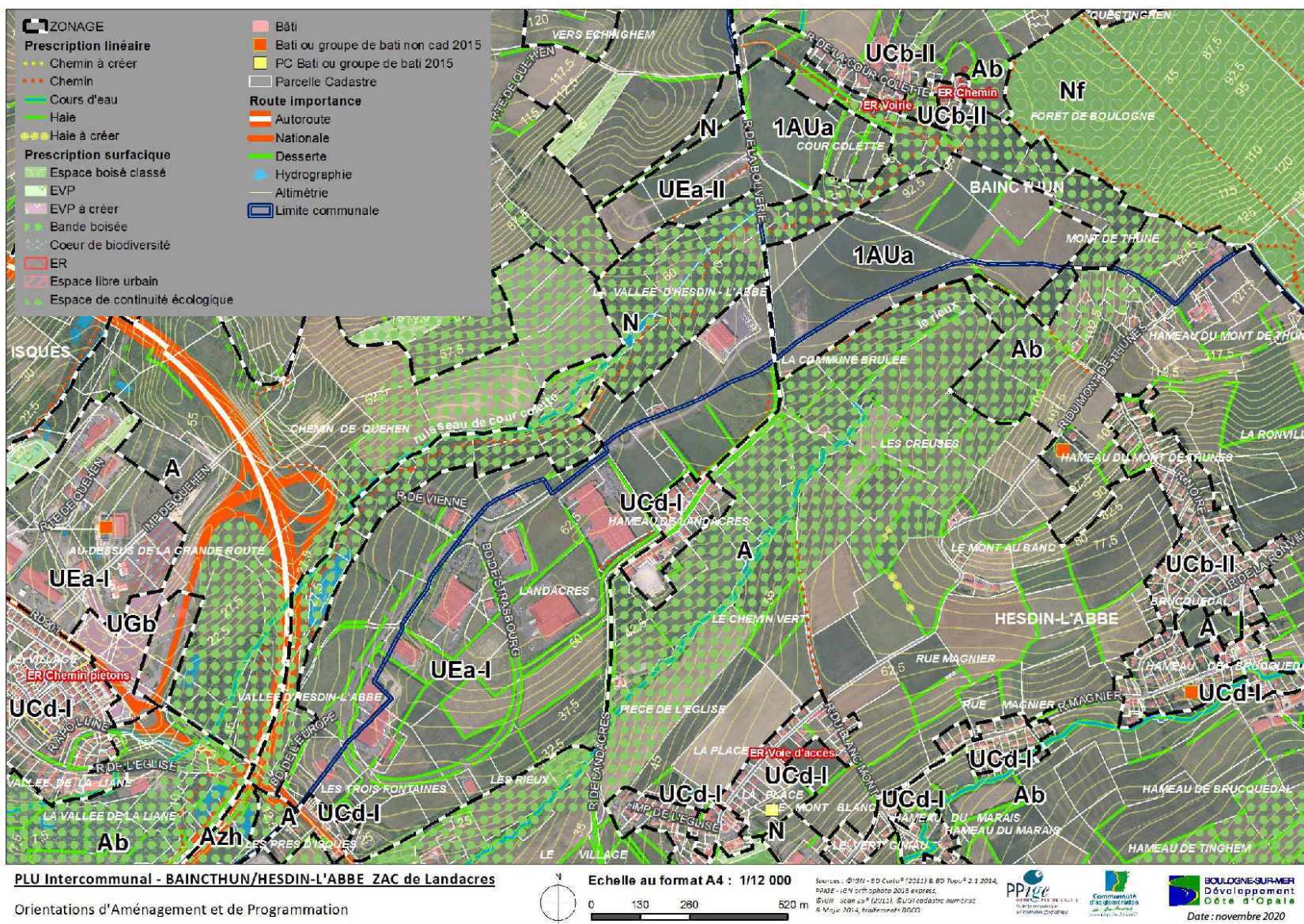
Un urbanisme de qualité:

- Connecter intelligemment le parc à son territoire et prévenir des éventuelles contraintes routières.
- Hiérarchiser les voies et développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture (transports en commun, covoiturage, vélo).
- Création de stationnement pour les véhicules légers et les 2 roues.
- Prendre en compte le traitement des pollutions éventuelles et des nuisances (vues, trafics, odeurs, bruits,...).
- Proposer aux futurs usagers du site un cadre de vie et de travail de qualité.

Prendre en compte le paysage et l'environnement :

- Intégrer le projet dans son environnement et prendre en compte les caractéristiques paysagères.
- Concevoir un projet dans le respect des paysages environnants, en limitant l'impact de l'implantation des constructions (prise en compte de la topographie,...).
- Traiter les limites de zones et les limites parcellaires pour assurer une transition qualitative avec les espaces existants en limite de site.
- Prendre en compte les préconisations du SAGE pour la gestion des eaux pluviales en favorisant des techniques alternatives au « tout tuyau » (bassins paysagers, noues ...).
- Limiter l'impact de la signalétique dans le paysage en respectant la charte du PNRCMO et le RLP.
- Intégrer le site dans le schéma de la Trame Verte et Bleue du pays Boulonnais.

Parc paysager d'activités



3 - Les orientations d'aménagement

Principes d'aménagement du Parc Paysager de Landacres

Desserte et déplacements

Le Parc paysager d'activités de Landacres, certifié ISO 14001, est accessible depuis l'autoroute A16. Les accès depuis la RD 901 et la RD 240 sont facilités par des carrefours sécurisés et dimensionnés pour la circulation des poids lourds. Le site est desservi par deux grands boulevards : le boulevard de l'Europe et le boulevard de Strasbourg.

Un sentier pédestre au cœur d'un corridor boisé accompagne le parc d'activité. A terme, des liaisons douces permettront de relier les espaces du parc d'activités au sentier pédestre existant ainsi qu'aux villages et hameaux à proximité en s'appuyant sur les continuités naturelles et les voies de communication.

Densité

L'aménagement du parc d'activité s'organise en 3 secteurs principaux.

1. Secteur privilégié pour l'implantation d'activités mixtes (industrie, logistique, tertiaire, artisanat,...)
2. Secteur privilégié pour l'implantation d'activités légères (équipements hôteliers, tertiaire et artisanat)
3. Secteur de centralité urbaine privilégié pour l'implantation d'activités de services (service public, restauration, etc.)

L'aspect qualitatif de l'intégration environnementale des bâtiments et des aménagements de parcelle est particulièrement important. De manière générale, l'architecture et le paysage forment une unité.

Environnement et paysage

Le Parc d'activité s'intègre dans un site d'une grande qualité paysagère et écologique.

Le principe général est d'intégrer les volumes bâtis au sein des espaces verts et des plantations en recréant un paysage de bocage. Deux corridors écologiques sont identifiés dans la trame verte et bleue du pays Boulonnais, ils sont renforcés par de larges plantations en lisière du parc d'activités. La gestion des eaux pluviales est répartie sous forme de bassins de rétention à différents endroits du parc.

OAP LANDACRES

2

O.A.P. DVPT ECO & TOURISME

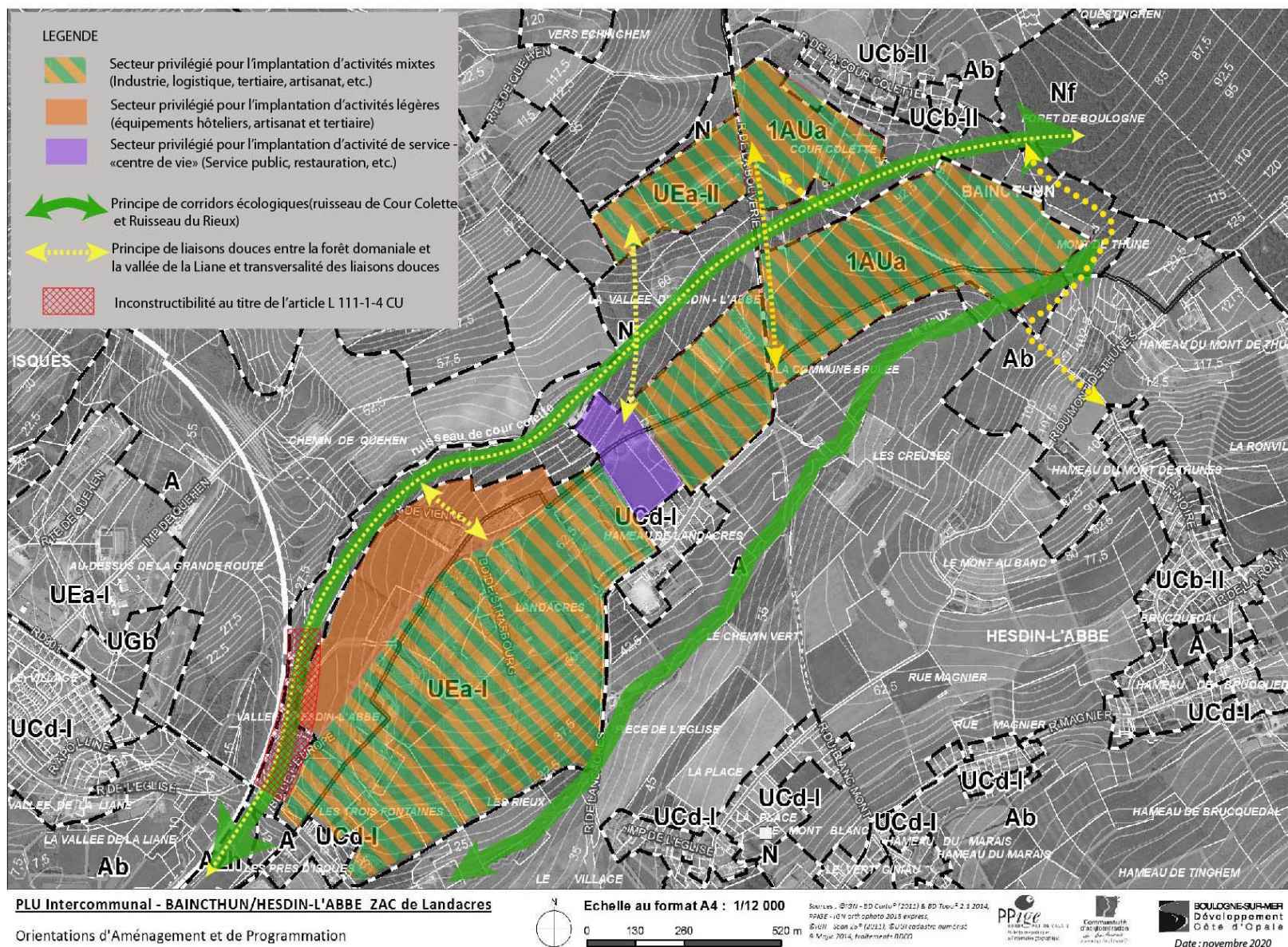


Programme d'Orientations et d'Actions & Orientations d'Aménagement et Programmation

PLAN PROPOSE

LANDACRES

OAP LANDACRES



Parc paysager d'activités

3 - Les orientations d'aménagement

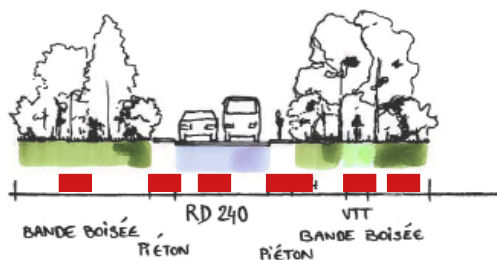
3.1 - Desserte et déplacements

La RD240 est une route secondaire très empruntée d'une largeur de 5 à 6m avec des bas-côtés non aménagés, la vitesse des automobilistes la rend dangereuse et peu propice aux déplacements doux (vélos, piétons, marcheurs).

L'extension du parc d'activité Paysager de Landacres nécessitera la sécurisation de la chaussée et l'aménagement des bas-côtés pour les liaisons douces. Le tronçon de la RD240 utilisé par le sentier VTT n-°43 du schéma de petite randonnée de la CAB sera aménagé d'un sentier de 2m minimum de large à cet usage. L'aménagement peut être intégré au sein de la frange paysagère à créer en limite de la zone à aménager.

OAG - 1 et OAG - 7

Coupe de principe RD240 (OAG-1 + OAG-7)



La zone 1AUa est divisée en 2 sous-secteurs par un corridor boisé. Les accès aux deux sous-secteurs 1AUa se feront par la RD240, les intersections seront sécurisées.

OAG - 6

En cas d'implantation multiple d'entreprises, un seul accès par zone est autorisé.

- L'accès à la zone 1AUa (la plus au Nord) se fera face à l'intersection de la route existante. **OAG - 2.**

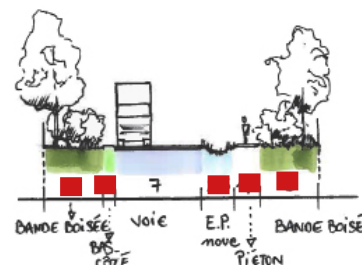
En partie Sud de la zone 1 AUa l'accès pourra être défini en fonction de l'implantation des entreprises et des obligations de sécurisations. Dans le cas de la création d'une voie de desserte pour l'implantation de plusieurs entreprises, le gabarit recherché sera

défini ainsi. La bande roulante large de 7m sera accompagnée d'accotements dont une bande boisée de 4m. Ces accotements permettront également de tamponner les eaux pluviales et d'accueillir les déplacements doux. **OAG - 3**

Type de transports en commun	Distance Temps à pied
bus arrêt 3 fontaines	2,4kms/29min
train gare Hesdigneul	3,8kms/45mn

Distance calculée sur Open Street Map/sur réseau Mariné 04/2017

Coupe de principale voie secondaire de desserte (OAG-3)



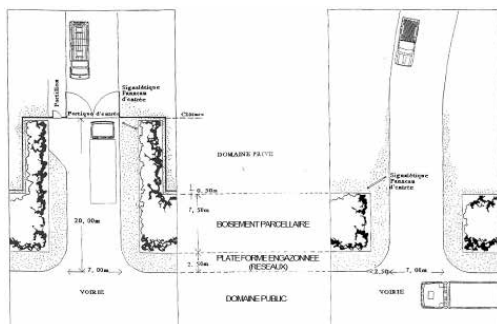
Les deux sous-secteurs de la zone 1 AUa se trouvent dans un paysage de monts et de vallons, maillé de haies bocagères et de bosquets. Les voiries de dessertes s'adapteront au mieux à ces courbes et respecteront les pentes existantes afin de limiter au maximum les mouvements de terre (déblais/remblais).

Parc paysager d'activités

Les chemins de petite randonnée existants inscrits dans le schéma de petite randonnée de la CAB (en limite Est vers Baincthun « Sentier du tour de la forêt de Boulogne sur mer » et la partie sur Landacres « sentier de Landacres ») seront maintenus **OAG-4**.

La potentialité de création d'une nouvelle liaison douce entre l'extension du parc d'activités de Landacres et le hameau du Brucquedal de Hesdin-L'Abbé sera maintenue. Cette liaison s'appuie sur le tracé randonnée existant **OAG-5**.

Schéma de principe de gestion des accès aux parcelles.



Les accès aux parcelles privées devront respecter les configurations présentées ci-contre : gestion de l'attente en entrée de parcelle du stationnement des poids lourds. Recul de 20m du portique d'entrée par rapport à la limite de voirie.

OAG-6 : Les études de circulation permettront de définir les conditions d'accès sécurisés

Parc paysager d'activités

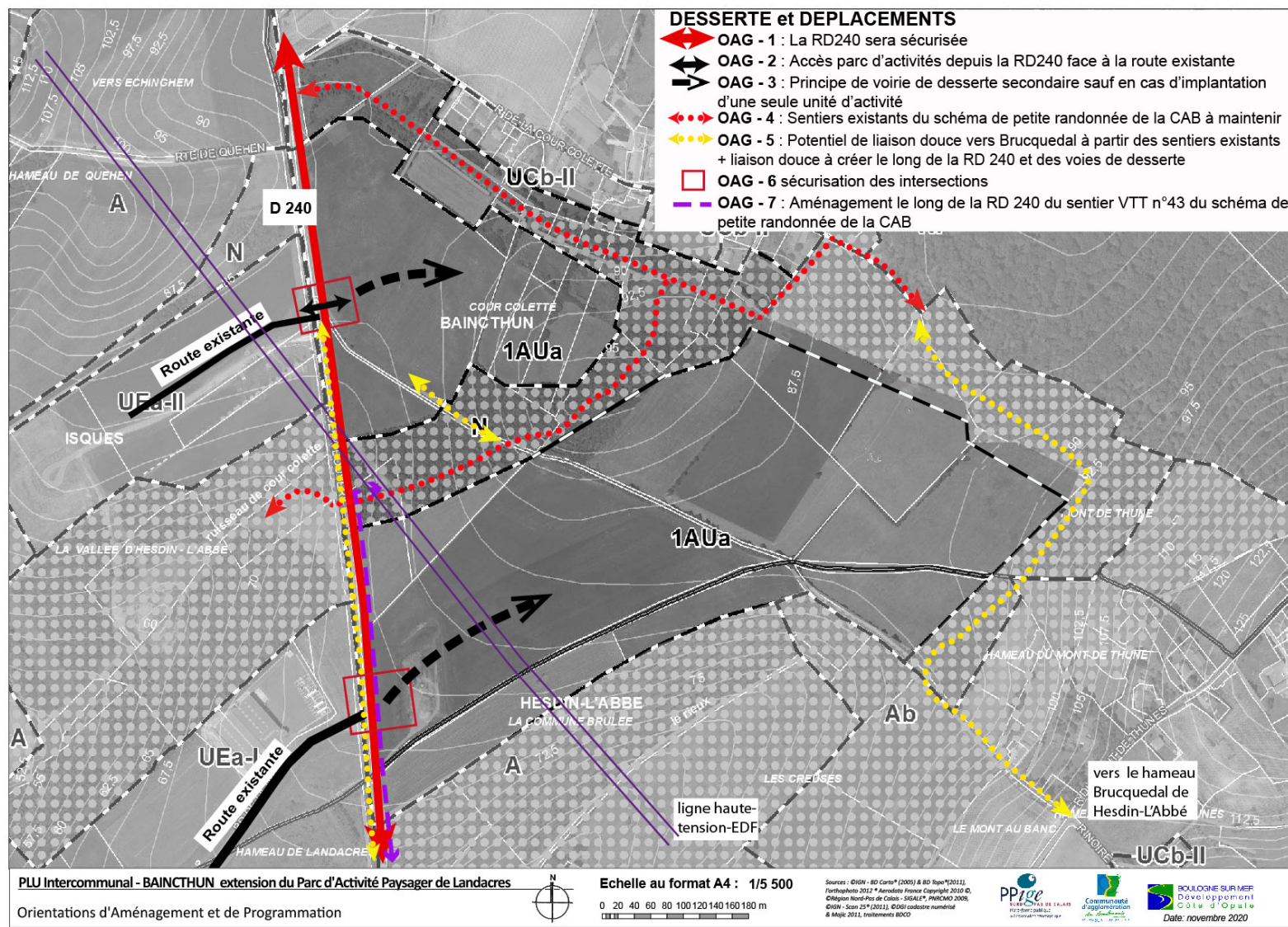
PLAN PROPOSE

2

O.A.P. DVPT ECO & TOURISME

BOULOGNE/MER - Triennal / Frange Nord

OAP LANDACRES



LANDACRES (secteur Est)

3.2 - Densité urbaine et espace public

Les deux secteurs sont destinés à recevoir des activités mixtes. **OAG – 8**

Les constructions devront respecter le plan des hauteurs constructibles des bâtiments.
(plan réglementaire E2)

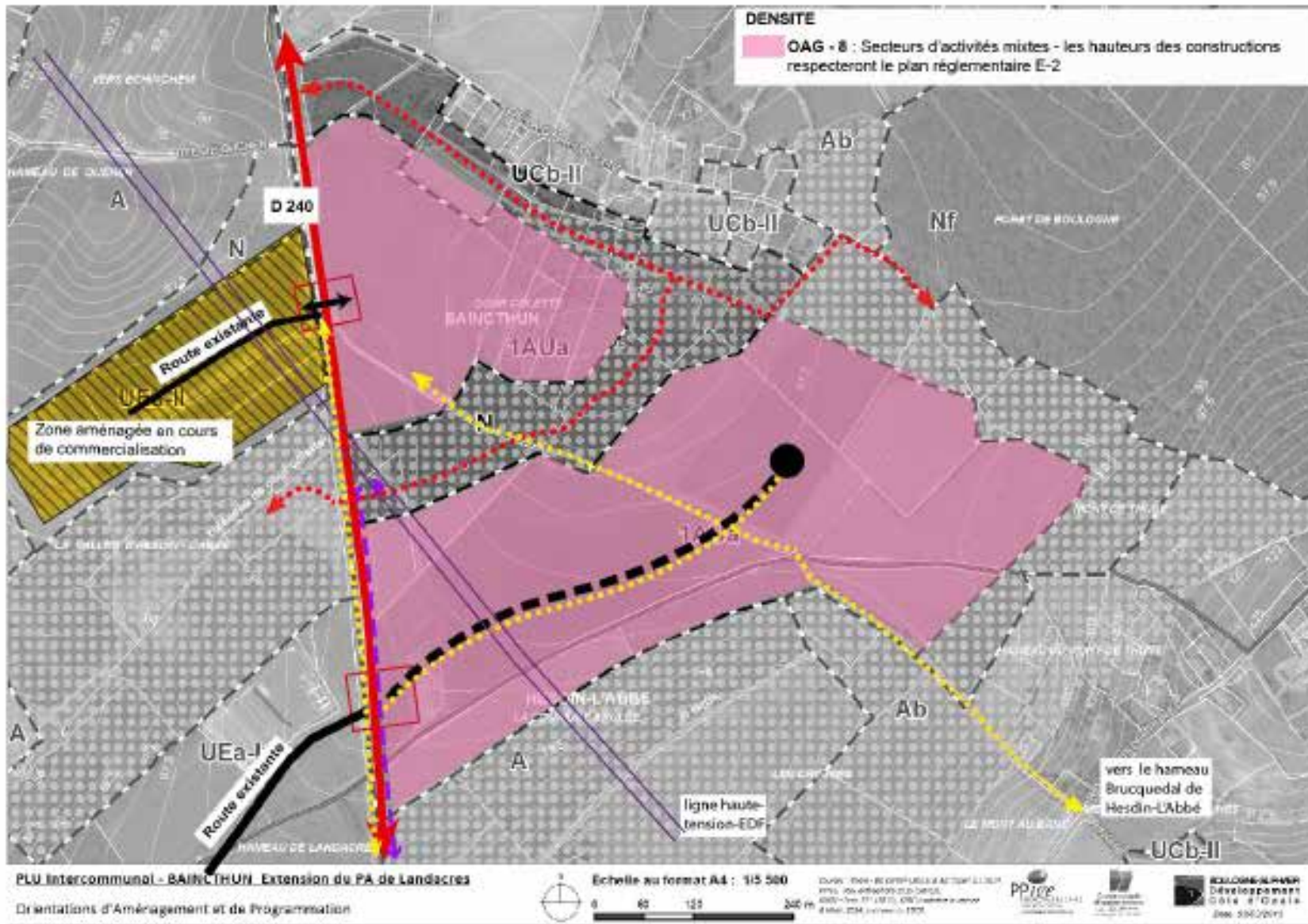
La présence de la canalisation de gaz, ainsi que de la ligne électrique, sont reprises dans les servitudes (plan Sup-IOD commune de Baincthun).

L'implantation tiendra compte de ces servitudes

Parc paysager d'activités

PLAN ACTUEL

OAP LANDACRES

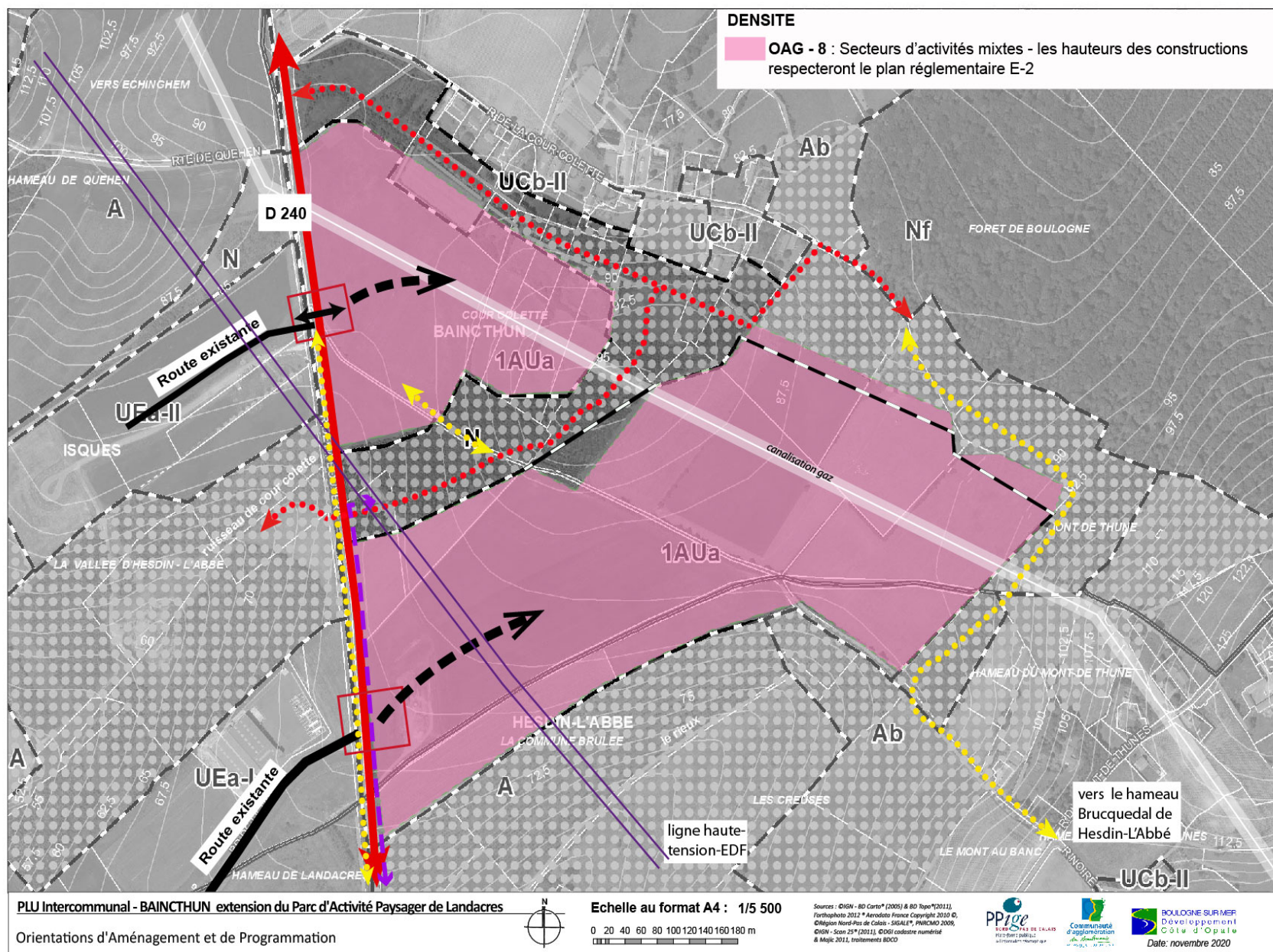


2

O.A.P. DVPT ECO & TOURISME

BOULOGNE/MER - Triennal / Frange Nord

PLAN PROPOSE



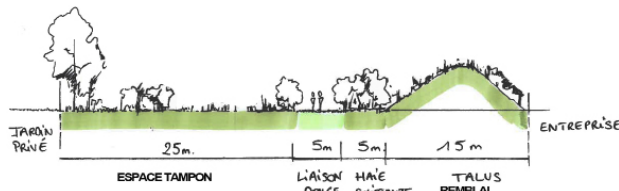
Parc paysager d'activités

LANDACRES (secteur Est)

3.3 - Environnement et paysage

La proximité du parc d'activités de Landacres avec les habitations de la rue de la cour Colette nécessite la création d'un espace tampon de 50m. Il pourra être associé d'un merlon de terre afin de limiter l'impact des nuisances occasionnelles. Le merlon de terre pourra être réalisé avec une partie des terres de déblais. **OAG - 9**

Espace tampon entre habitations et Parc Paysager d'Activités (OAG-9)



Les franges boisées réalisées dans le cadre de la ZAC, en limite des espaces à urbaniser, seront maintenues **OAG -10**

- La zone tampon entre la forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer
- Les plantations qui accompagnent les deux corridors forestiers du schéma de trame verte et bleue du pays Boulonnais

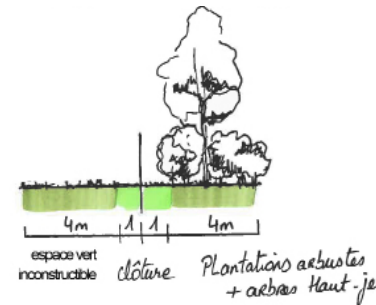
Une bande boisée de 5m minimum de large sera plantée le long de la RD240 **OAG -11**

Les 2 sous-secteurs 1AUa sont remarquables par leurs maillages entre pâturages et haies bocagères, elles sont aujourd'hui signalées dans le schéma TVB du pays comme « espace bocager à haute fonctionnalité écologique ». Ces secteurs portent donc des enjeux écologiques importants qui nécessitent des prescriptions spécifiques. Afin de limiter l'impact écologique des constructions sur le milieu, un aménagement paysager sera réalisé à l'aménagement de chaque parcelle. **OAG -12**

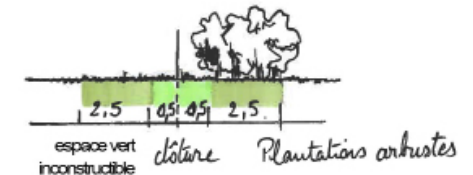
Pour toutes les plantations le recours aux essences locales sera privilégié. (Cf : Liste des essences dans le règlement)

Des plantations seront prévues en accompagnement des clôtures en application de l'article 13 de la zone UEa. Pour les entreprises dont la surface de terrain est inférieure à 5000m², il est imposé une haie composée d'arbustes de 2.5m de large (2 lignes de plantations avec 2 rangs chacune). Pour une entreprise dont la surface est supérieure à 5000m², il est imposé une haie composée d'un mélange d'arbustes, d'arbres de haut-jet et d'arbres en cépée de 4m de large (3 lignes de plantations avec 2 rangs chacune).

Plantations limite privé-privé
si surface > 5000 m² (OAG-13)



Plantations limite privé-privé
si surface < 5000 m² (OAG-13)



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

OAP LANDACRES

2

BOULOGNE/MER - Triennal / Frange Nord



Programme d'Orientations et d'Actions & Orientations d'Aménagement et Programmation

