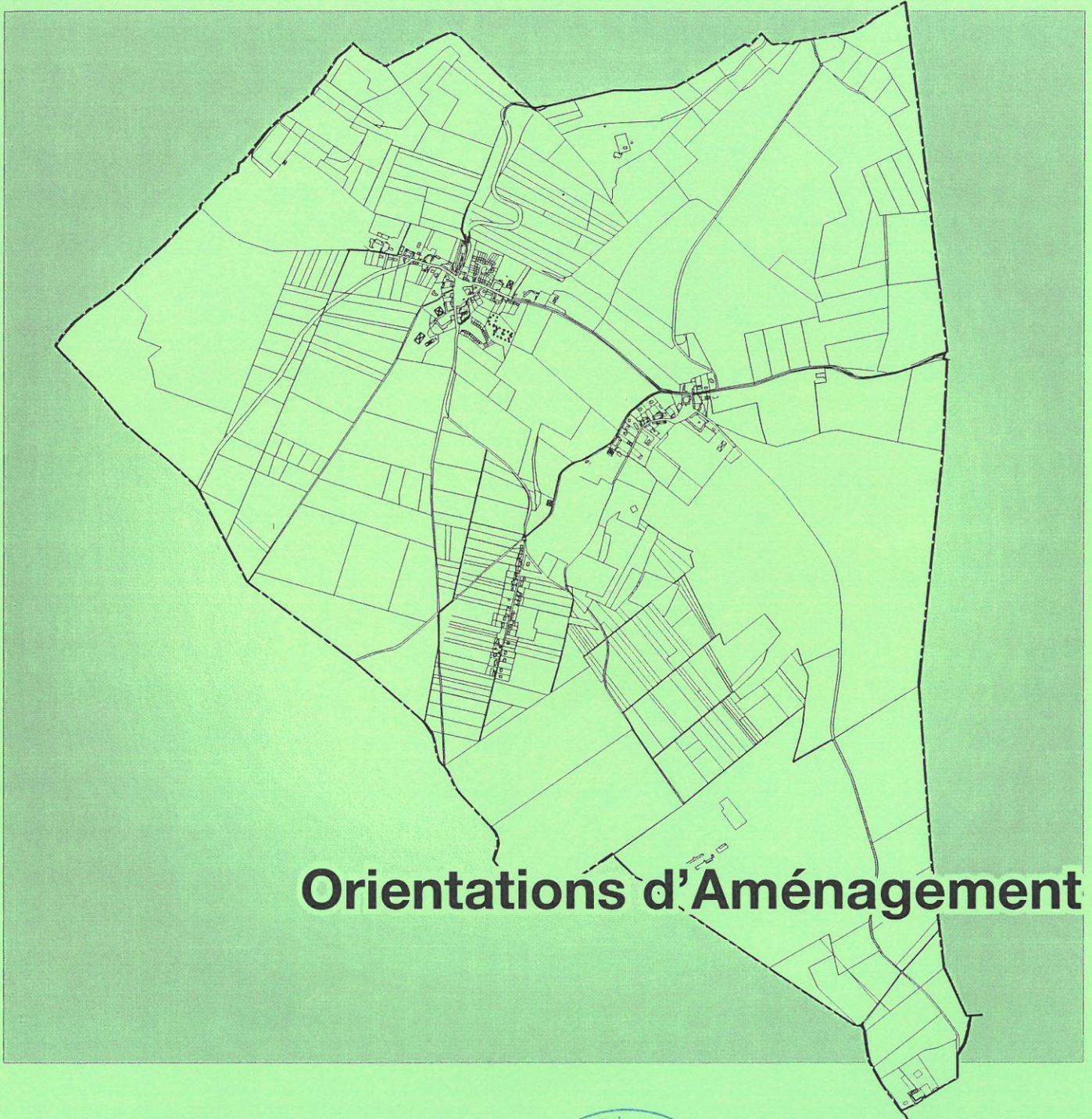


REÇU à la Sous-Préfecture  
de CALAIS le

19 JUL. 2013

# Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **Escalles**



## Orientations d'Aménagement

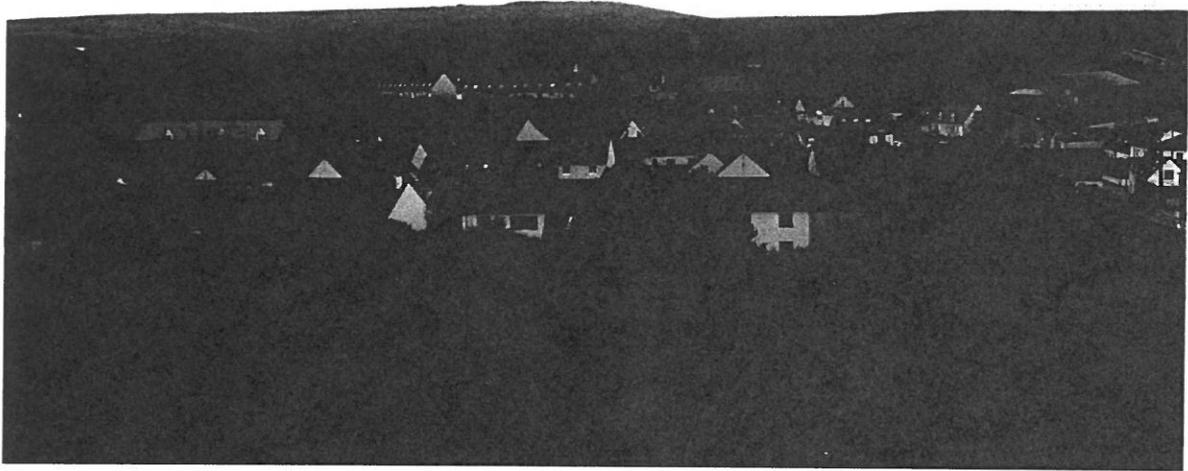
Approuvé le : 04 Avril 1983  
Mis en révision le : 28 Novembre 2005  
Arrêté le : 27 juin 2012  
Approuvé le : 27 juin 2013

BONNINGUES-les-CALAIS  
COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES DU SUD  
OUEST DU CALAISIS  
le Président  
*Richard Gosse*  
Richard GOSSE

**EAC**  
Etudes & Cartographie

6/8 rue Léon Trulin  
59 000 Lille  
Tél : 03 20 51 94 95  
Fax : 03 20 51 94 90

# Commune d'Escalles



Orientations d'Aménagement de la zone IAU

## 2. Présentation du site

### 2.1 Site et Situation de la future zone

La zone est située à l'ouest du village d'Escalles, en continuité de la zone urbaine existante. Elle est délimitée :

- au nord, par la route de Peuplingues (RD 243), route départementale reliant le village à la commune voisine de Peuplingues.
- A l'ouest, par des équipements sportifs communaux
- Au sud et à l'est, des parcelles cultivées

Cette zone s'inscrit à proximité du site classé n°36 : Site des Caps Blanc Nez et Gris Nez et le et du site inscrit n° 06 : Zone des Caps Blanc Nez et Gris Nez

La zone occupe actuellement des terres labourables sur une superficie d'environ 1.4 hectares

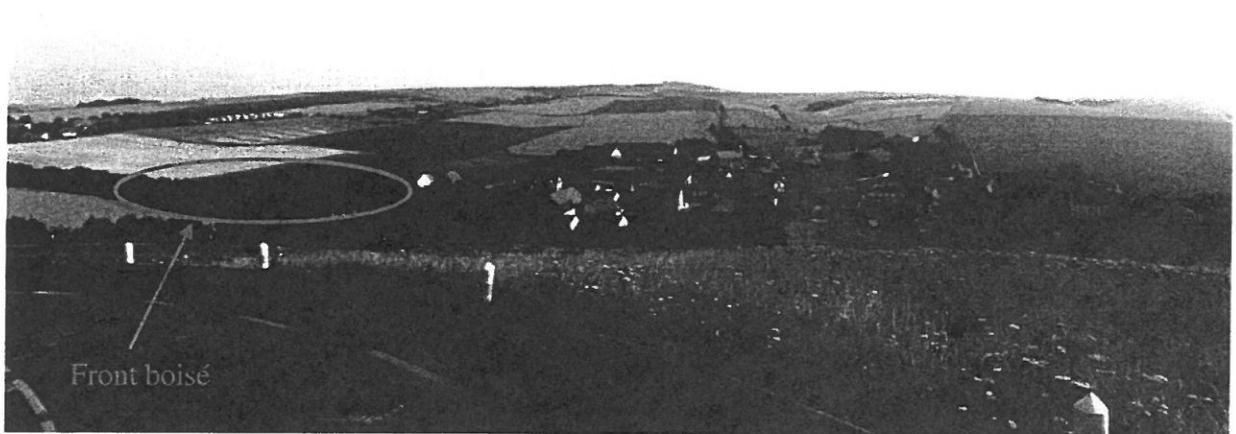


## 2.2 Atouts et contraintes du site

### - un site au périmètre de covisibilité atténué

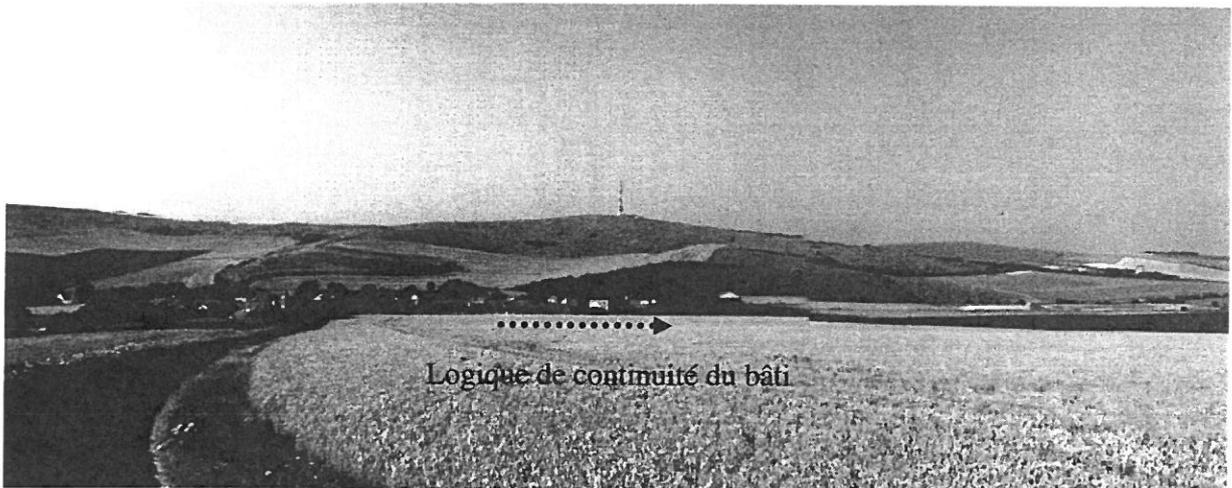
Depuis la rue du vigneau, en direction du village , plus particulièrement vers la future zone à urbaniser, on constate que la vue s'atténue grace à la présence d'un front boisé situé en avant de la zone.

L'impact visuel de la zone s'en retrouve ainsi réduit.



*Vue depuis la rue du Vigneau.*

Depuis la route de la haute Escalles, la future zone viendra s'inscrire dans une logique de continuité urbaine, le paysage n'en sera que faiblement modifié.

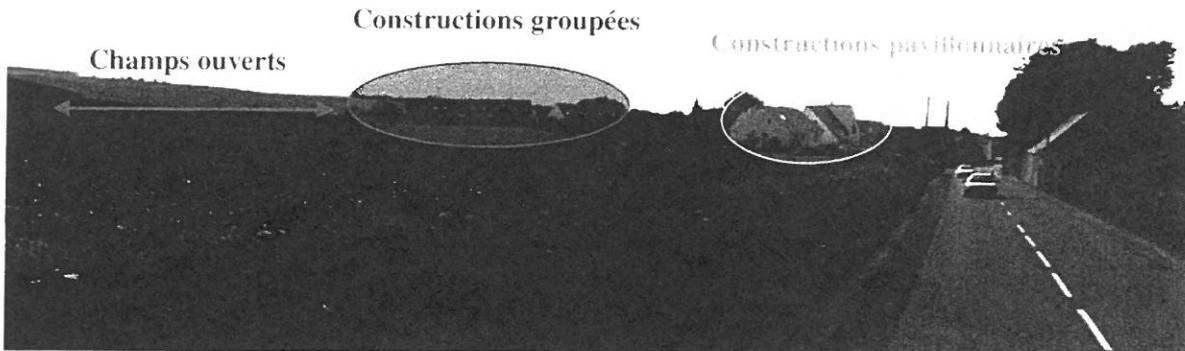


*Vue depuis la route de la Haute Escalles*

- **un site localisé en entrée de village**

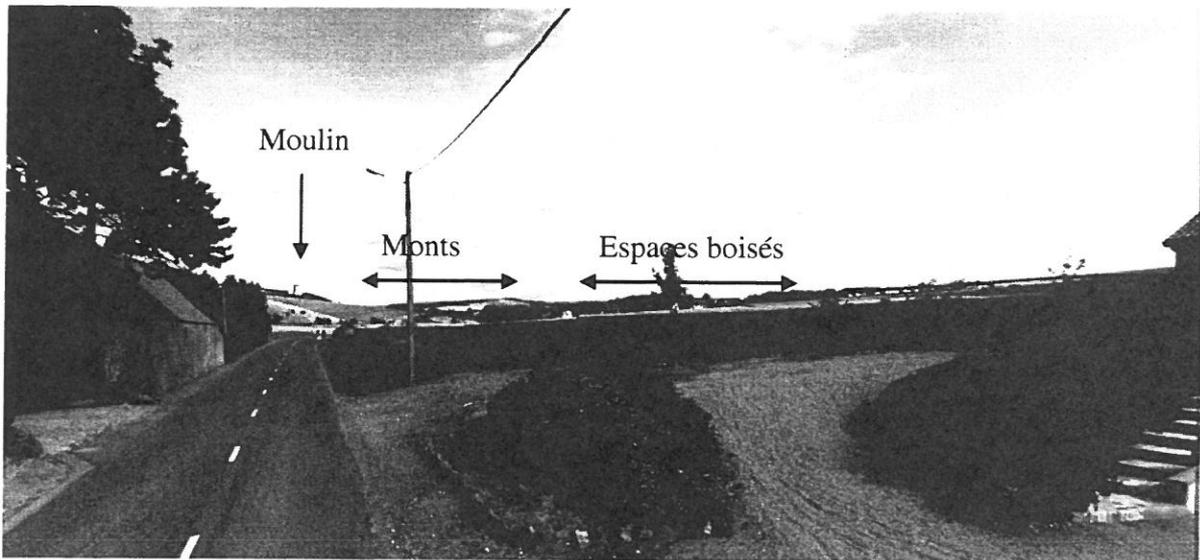
Cette entrée de village est marquée par un paysage agricole composé de vastes champs ouverts. Il s'agira de préserver la qualité d'entrée du village en proposant notamment un traitement végétal en lisière de la zone pour en atténuer l'impact.

*Vue sur l'entrée du village depuis la route de Peuplingues*



Depuis Peuplingues, la vue s'ouvre d'abord sur un vaste espace ouvert composé de champs (vers l'ouest) pour ensuite se diriger vers un ensemble de constructions groupées et mitoyennes et de constructions pavillonnaires. (Vers l'est)

*Vue sur la zone depuis le village*

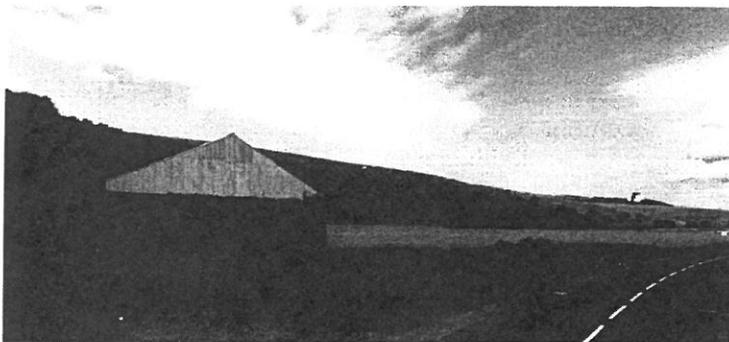
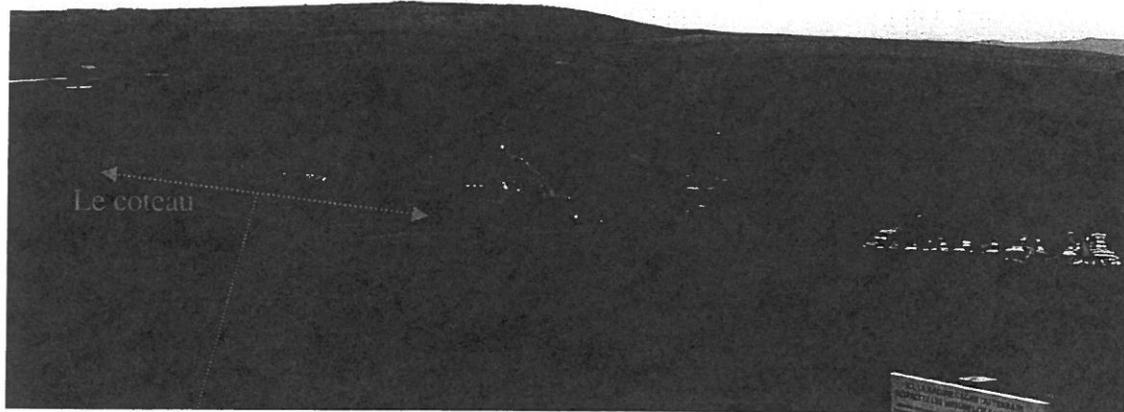


En sortie de village, la route de Peuplingues suit d'abord un axe rectiligne en direction du moulin, ensuite, la vue se dirige vers les monts et espaces boisés situés en arrière de quelques constructions.

La réalisation de la zone n'entraînera pas la perte de la vue offerte, depuis le village, vers le Moulin.

- un site à faible impact visuel depuis le Mont d'Hubert

*Vue depuis le Mont d'Hubert*

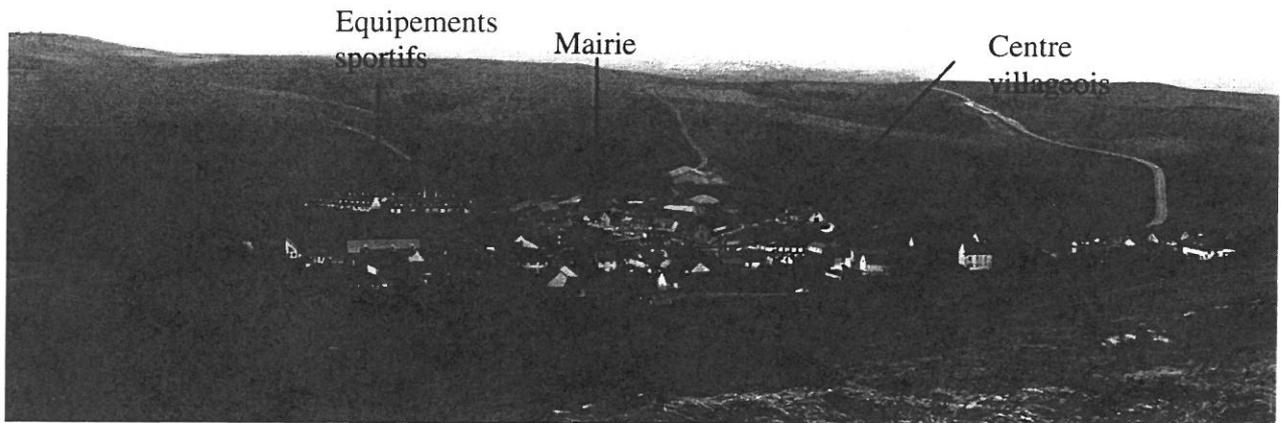


*Vue sur le coteau depuis le site d'étude*

Depuis le Mont d'Hubert, l'un des points le plus haut de la commune avec ses 151 mètres d'altitude, en direction du village, la présence du coteau au nord du site permet d'atténuer l'impact visuel de la future zone.

## - la proximité du centre bourg et des équipements

La zone à urbaniser a été définie, outre son moindre impact paysager, en raison notamment de sa proximité au centre villageois et des équipements. Le site est notamment voisin d'une école (place de la mairie) qui permettra de favoriser l'accueil des ménages désireux d'avoir des enfants.



*Vue depuis le Mont d'Hubert*

### **3. Les enjeux d'aménagement du site.**

#### **- intégrer le futur quartier dans le milieu naturel existant**

L'intégration paysagère doit être prise en compte, compte tenu de la qualité paysagère du village. Cette intégration du nouveau quartier dans son environnement immédiat doit être assuré notamment par :

- une orientation Nord/sud des façades des constructions
- la réalisation d'une transition entre le nouveau quartier et le milieu naturel par l'aménagement d'un front arboré entre la zone agricole et la future zone
- une bonne gestion des eaux pluviales en y réalisant, au niveau du point bas du site (au Nord Ouest), une large noue traitée en végétaux
- un étagement des hauteurs autorisées des constructions admises en jouant sur le dénivelé d'environ 10m que propose le site.

#### **- Assurer la mixité sociale et générationnelle par des programmes de logements adaptés**

La nouvelle zone doit permettre d'accueillir des typologies de logements diversifiés répondant à la fois aux besoins de la population vieillissante mais aussi à l'accueil de jeunes couples avec enfants qui assureront le renouvellement et le dynamisme de la commune.

Cette offre en logements permettra à la commune de donner la possibilité à ses habitants, d'effectuer un parcours résidentiel complet en commençant d'abord par un logement locatif, puis par une primo-accession aidée, pour continuer si possible sur un lot libre, voire terminer dans un logement locatif social pour personnes âgées. Cette offre permettra ainsi aux habitants qui le souhaitent, de rester dans la commune, ce qui à terme, améliorera la cohésion sociale.

#### **- Assurer une offre en logements diversifiés**

Afin d'apporter de la diversité urbaine sur la commune, le nouveau quartier devra proposer à la fois des logements types pavillonnaires et maisons jointives accolées par le garage.

#### **- Assurer une liaison douce entre le nouveau quartier et le centre ancien d'Escalles**

La liaison douce constitue un réseau de déplacement complémentaire articulant la nouvelle zone au centre ancien d'Escalles.

Afin de conserver une fluidité des déplacements piétons de la zone vers le centre-village, un cheminements piétonnier devra être créé, assurant ainsi une continuité piétonne du cœur de la zone au pôle de vie villageois où sont essentiellement rassemblés les équipements publics (mairie, école, terrain de sport, église..)

#### **- Prendre en compte le développement durable**

Les constructions doivent proposer des formes architecturales diversifiées, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre...

## **Principes d'aménagement**

Le secteur, actuellement agricole, nécessite une structure de la voirie, la constitution d'un espace public lisible et bien dimensionné ainsi que son équipement par les réseaux.

### Voirie

#### → *Voiries*

Afin de créer un maillage cohérent et de permettre la greffe de la nouvelle zone à urbaniser sur le tissu urbain existant, la desserte de la zone se fera par l'intermédiaire d'un accès unique

Les caractéristiques principales des rues doivent être compatibles avec :

- une circulation automobile à double sens
- une circulation confortable et sécurisée des cycles, des piétons des deux côtés de la chaussée
- un traitement au sol et paysager de qualité (aménagement paysager, arbres, haie).
- une orientation des voiries permettant une orientation nord / sud des façades.

Le gabarit de la voirie restera limité, ces voies devant rester urbaines et non routière, et assurer une desserte interne et non de transit.

#### → *Contre allée*

La topographie du site (présence d'un haut talus) peut nécessiter la réalisation d'une contre allée. Celle-ci pourrait être créée afin de desservir un certain nombre de logement et raccrocher sur la rue principale. La voirie secondaire répondra à une desserte résidentielle. Elle aura par conséquent une emprise totale minimum plus limitée.

Les caractéristiques de cette voie doit être compatible avec :

- une circulation de desserte strictement locale
- une circulation prioritaire, confortable et sécurisée des piétons et des cycles

### espaces communs

Des espaces communs devront être réalisés au sein de la zone et être adaptés en fonction des besoins de la commune (par exemple : plaine de jeux centrale, espaces de détente et de repos, placette...).

Ces espaces devront structurer aussi bien la vie du nouveau quartier que du centre village, se positionnant en un lieu de convergence privilégiant les échanges sociaux et en aucun cas à l'arrière des constructions.

Leur vocation est de constituer un véritable lieu de vie et de rencontre.

### La gestion des eaux pluviales

Elle devra être intégrée par des espaces de tamponnement qui seront en même temps, hors période de fortes précipitations, espace vert ouvert à la détente. Il ne sera pas question ici de « bassin » mais plutôt d'un espace « prairial » qu'il faudra aménager (tant en superficie qu'en exhaussement) en fonction des surfaces imperméabilisées de la partie sud de la zone à urbaniser.

### Intégration paysagère

L'intégration paysagère doit être prise en compte, compte tenu de la qualité paysagère du village (protection des haies, transition entre zone urbaine et zone naturelle...) maintien et recréation de corridors biologiques (cf schéma ci-après)

### Les circulations piétonnes

Un cheminement piéton pourra être réalisé entre le parking du Conseil Général, localisé à l'ouest de la future zone, et la plage. Ce cheminement devra passer à l'intérieur de l'opération d'aménagement, par le terrain de sport, à proximité de l'école, par le centre village pour ensuite rejoindre la plage.

Ce cheminement permettra ainsi de sécuriser le trajet des piétons venant du parking du Conseil Général puisqu'il sera intégré à la zone d'urbanisation future du village.

La commune a déjà intégré ce futur aménagement en passant une convention avec le propriétaire de la parcelle concernée (entre parking et future zone) et en réalisant ce cheminement dès 2012. Un emplacement réservé est par ailleurs inscrit à cet endroit afin de pérenniser le chemin.

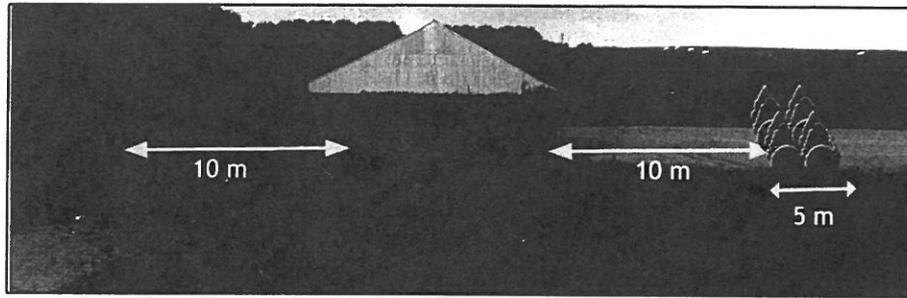
### Prévoir les extensions ultérieures

L'aménagement de la zone devra impérativement prévoir la possibilité d'extensions ultérieures de la zone 1 AU, tant vers le sud, derrière les équipements sportifs, que vers l'est, parallèlement à la route de Peuplingues.

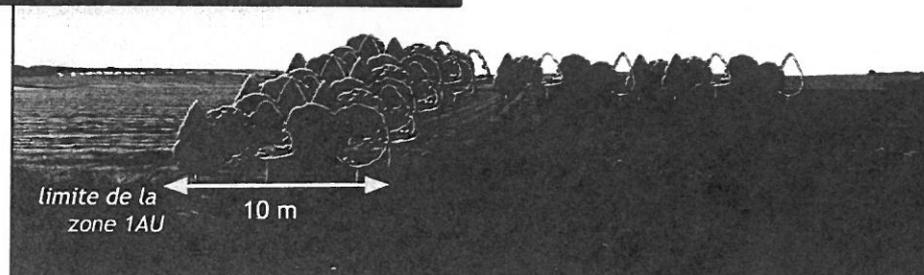
Ainsi deux réserves suffisantes pour prolonger les voiries internes à la zone devront être préservées de toute construction et devront s'intégrer aux espaces publics de la zone 1AU

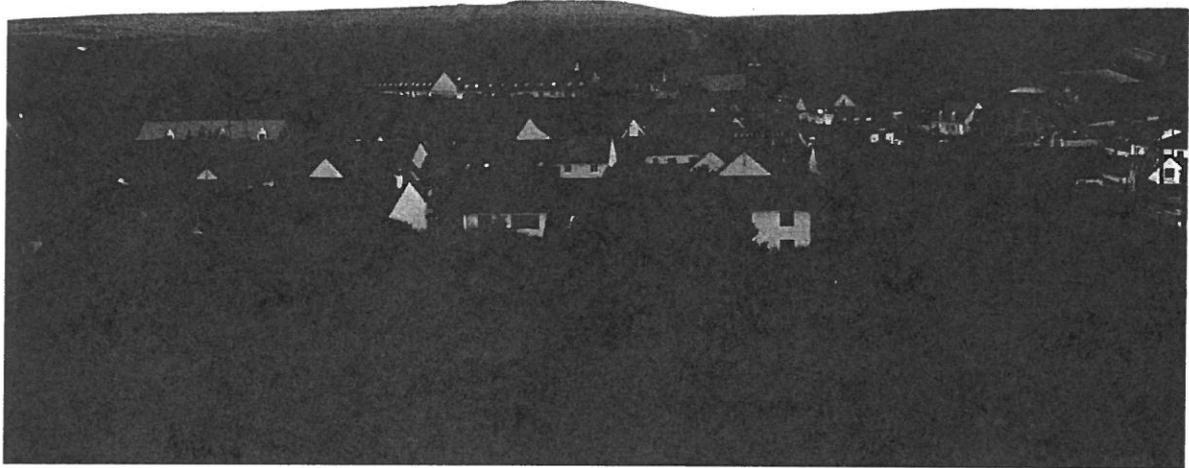
ZONES 1AU & UA : LOCALISATION DE PRINCIPE DES PLANTATIONS D'UNE  
HAIE OU D'UNE BANDE BOISÉE D'ESSENCES LOCALES

ZONE UA



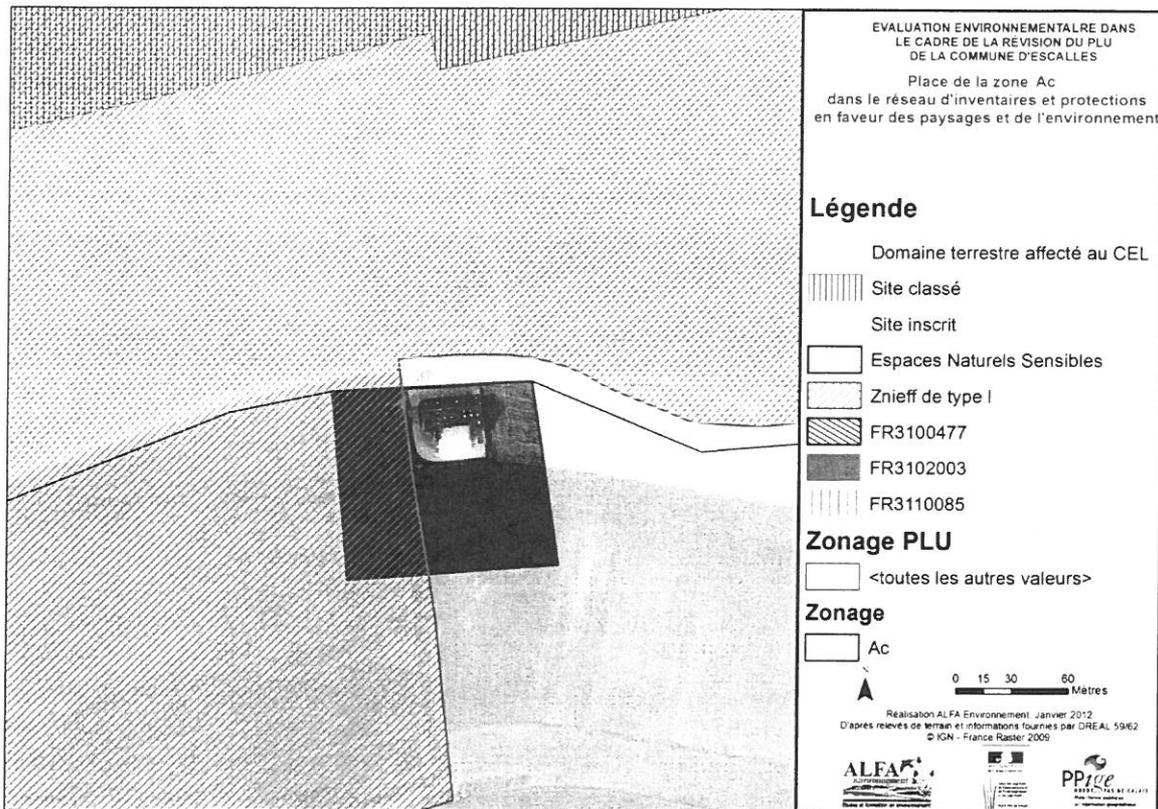
ZONE 1AU





*Orientations d'Aménagement du secteur Ac*

Le secteur Ac, situé route de Peuplingues, donne lieu à des principes d'aménagement  
Ces principes sont opposables dans un rapport de compatibilité



### EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE AC

#### Projet d'extension de la coopérative.

Cette zone est concernée sur sa partie ouest par la Znieff de type I mais la physionomie des habitats n'a pas relevé de milieux d'intérêt écologique (champs à culture intensive tout autour – végétation rudérale sur les franges non cultivées [talus]).

#### Evaluation globale

- zone vouée à l'agriculture autour du hangar (zone d'extension),
- extension limitée sur le plan des constructions nouvelles (20% SHOB),
- pas d'évolution significative à craindre vis-à-vis de l'environnement mais contexte paysager à appréhender.

#### Incidence au titre des sites Natura 2000 proches

- située en dévers topographique vis-à-vis du site Natura 2000 le plus proche et éloignée de ce dernier,
- pas de risques d'apports d'eaux polluées ou autres éléments pouvant perturber les habitats naturels,
- activité essentiellement en période de récoltes n'engendrant pas de risque de surfréquentation du site Natura 2000,
- pas d'incidences négatives temporaires ou définitives, directes ou indirectes.

#### Conclusion générale sur l'incidence environnementale de la zone

Pas d'incidence négative nouvelle sur le zonage proposé.