

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH du Bocage-Hallue

Dossier d'approbation



Orientations d'Aménagement et de Programmation habitat

Vu pour être annexé à la délibération du 28/11/2017 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Doullens,
Le Président

ARRÊTÉ LE : 15/12/2016 puis le 27/04/2017
APPROUVÉ LE : 28/11/2017

Etude réalisée par :

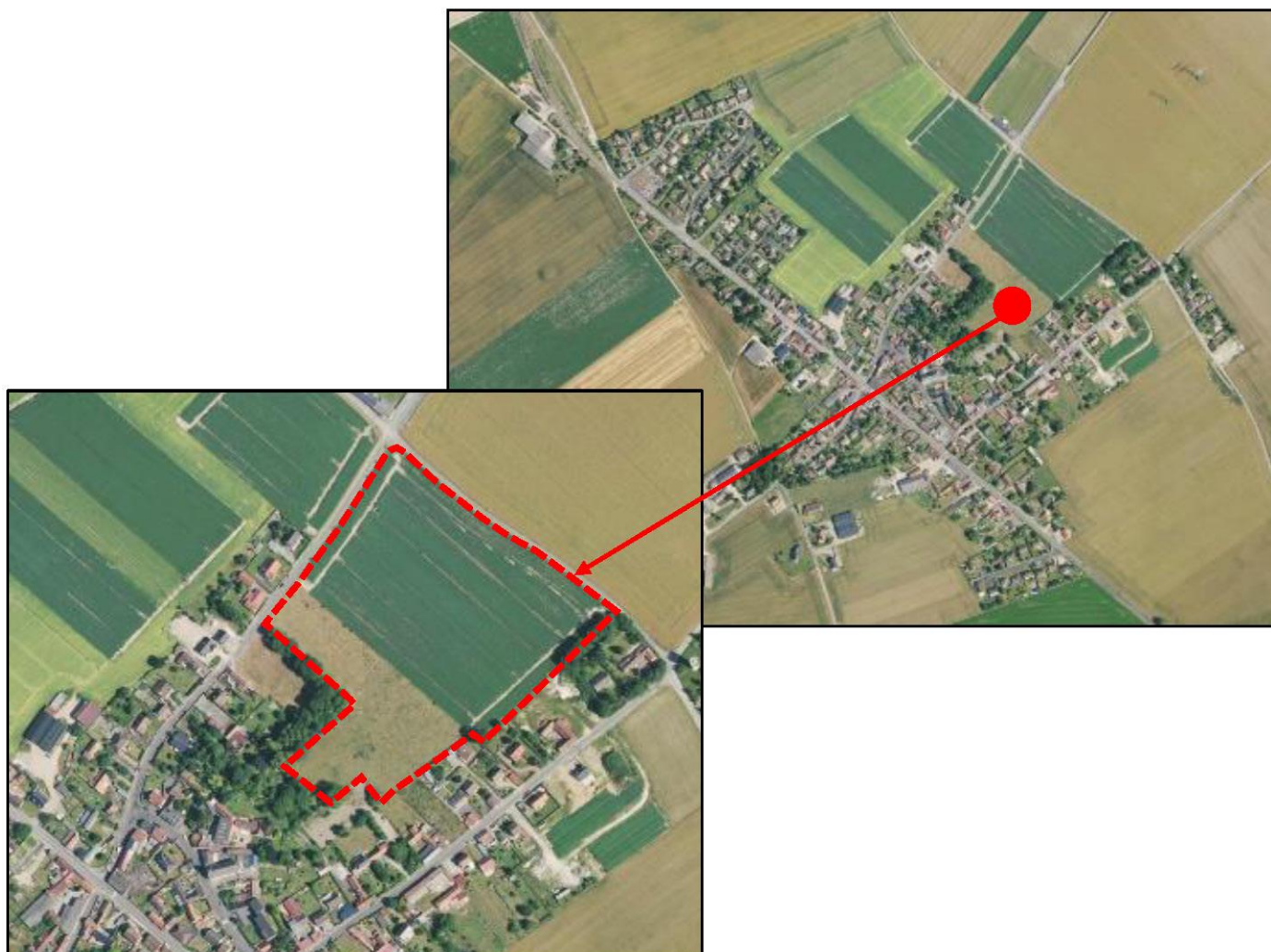
1.10.OAP SAINT-VAAST-EN-CHAUSSÉE – RUE DU STADE – 4,4 HA



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

A. la localisation du site

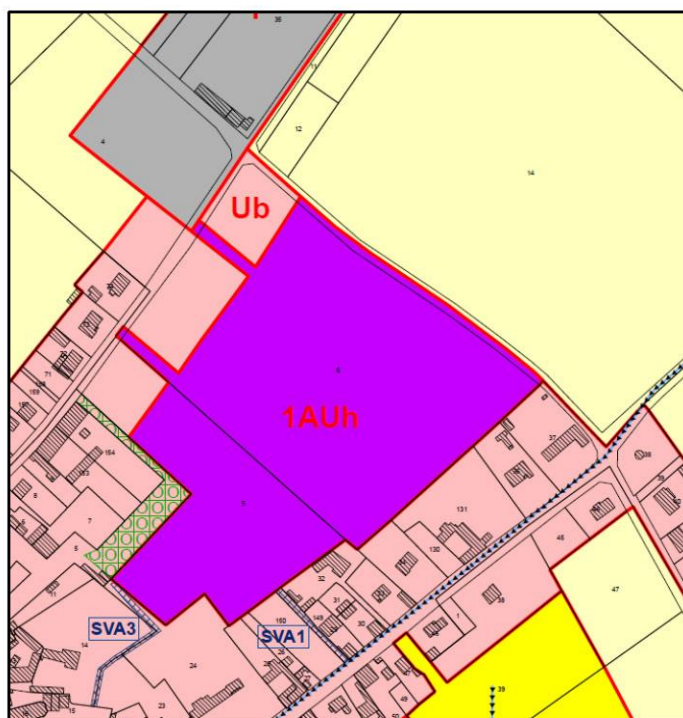
Le **site retenu par les élus pour la réalisation d'un nouveau quartier (à dominante habitat)** se trouve au Nord-Est de Saint-Vaast-en-Chaussée. Il est encadré par la rue du Stade (Nord-Ouest), et la rue du Château d'Eau (Sud-Est).



B. les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- **Créer au minimum 65 logements** sur l'emprise du site. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est possible que dans le cadre d'opérations d'ensemble comportant 1 à 3 phases maximum ;
- **Phaser ces constructions en 2 temps** (la phase B ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 70% des lots de la phase A seront vendus) ;
- **Offrir une diversité de taille de parcelle et au moins 30% des nouveaux logements de type habitat individuel groupé ou habitat intermédiaire ou de petits collectifs ;**
- Définir la **construction d'au moins 7 logements locatifs sociaux** (parmi le total de 65 logements minimum) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier agricole consommé avec une densité de logements de **15 logements par hectare ;**
- **Desservir le nouveau quartier par une voie 3 nouvelles voies** : un axe Sud-Ouest – Nord-Est, et deux axes parallèles Nord-Ouest – Sud-Est ;
- **Réaliser des aménagements de sécurité à l'intersection entre les nouvelles voies, la rue du Stade, et la rue du Château d'Eau ;**
- **Créer un espace public végétalisé** au centre de l'aménagement ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en conservant les haies existantes, et en réalisant des plantations permettant un bon traitement paysager ;
- **Développer des connexions douces** entre le nouveau quartier, la rue des Ecoles, et la rue du Château d'Eau ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions ;
- **Le porteur de projet doit étudier les possibilités de production d'énergies renouvelables (géothermie, solaire, biomasse...) et de conception bioclimatique au sein du projet.**



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 1AUh** dans le règlement graphique. Le porteur de projet doit se référer au règlement écrit, avec lequel les autorisations d'urbanisme doivent être conformes.

Extrait du règlement graphique du PLU

C. La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol doit être privilégiée dès lors que : la capacité d'infiltration du sol est supérieure à 10-6 m/s, selon des tests de perméabilité existants ou réalisés à la charge du porteur de projet par un bureau d'études spécialisé, selon les recommandations de la doctrine départementale sur l'infiltration des eaux pluviales.

- Si l'infiltration des eaux pluviales est possible : gestion semi-collective
Un dispositif de gestion des eaux pluviales devra donc être prévu sur chaque lot, permettant le stockage du volume d'eau représenté par la **pluie décennale (à minima)**, et sa vidange par infiltration dans le sol en moins de 24h.

Les eaux pluviales issues des voiries et des espaces verts, ainsi que les surverses des ouvrages privés, **seront gérées de façon collective** par un ou plusieurs ouvrages de restitution mis en place dans le cadre du projet d'aménagement, et dimensionnés sur la **pluie décennale** la plus défavorable.

Situé au point bas du projet, le ou les ouvrages de restitution (bassins, noues, mare, fossés,...) devront permettre la gestion de toutes les eaux pluviales du projet pour une pluie décennale la plus défavorable.

Chaque ouvrage sera équipé d'un débit de fuite assurant sa vidange. Elle sera limitée à 2l/s/hectares aménagés et **rejoindra le réseau d'assainissement pluvial, ou une voirie équipée ou non d'un tel réseau (fossé, canalisation..)**

Si l'ouvrage est en remblais, il devra être équipé d'une surverse dimensionnée pour une pluie centennale. Il devra se vidanger en moins de 24 heures.

Un réseau de fossés ou de noues pour la collecte des eaux pluviales devra être privilégié (par rapport au réseau souterrain) dès que cela est techniquement possible.

- Si l'infiltration des eaux pluviales est impossible : gestion collective

Situé au point bas du projet, le ou les ouvrages de restitution (bassins, noues, mare, fossés,...) devront permettre la gestion de l'ensemble des eaux pluviales du projet pour une **pluie décennale la plus défavorable**.

Chaque ouvrage sera équipé d'un débit de fuite assurant sa vidange. Elle sera limitée à 2l/s/hectares aménagés et **rejoindra le réseau d'assainissement pluvial, ou une voirie équipée d'un tel réseau (fossé, canalisation..)**.

Si l'ouvrage est en remblais, il devra être équipé d'une surverse dimensionnée pour une pluie centennale. Il devra se vidanger en moins de 24h.

Un réseau de fossés ou de noues pour la collecte des eaux pluviales devra être privilégié (par rapport au réseau souterrain) dès que cela est techniquement possible.

Le volume à gérer sera calculé pour une pluie de projet de fréquence décennale la plus défavorable.

Toutes les eaux de ruissellement générées par le projet devront être prises en compte dans le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales (y compris les parkings et espaces verts interceptés par ces ouvrages).



Communauté de Communes de Bocage-Hallue

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'aménagement Rue du Stade Commune de Saint-Vasst-en-Chaussée

Eléments existants :

Bât existant

Principes d'aménagement :

Phase A

Phase B (à long terme)

Maintien des haies bocagères existantes

Plantation de haie bocagère locale

Création d'un espace public végétalisé

Desserte double sens

Liaison piétonne vers la rue du château d'eau et vers la rue des écoles : encourager les déplacements doux dans un cadre vert entre le quartier d'habitat les équipements publics

Aménagement de sécurité

Mise en valeur de l'espace rue par l'alignement du bâti

Extension à long terme



0 50 m

audicé
Boulogne - Environnement Conseil
Saint-Vasst-en-Chaussée - commune - 2015
Boulogne - Environnement Conseil

D. le reportage photographique du site

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols**.

