



# **ZAC Multi-sites SAINT-MARTIN-BOULOGNE**

## **Dossier de réalisation de ZAC**

### **1. Rapport de présentation**

*Février 2018*



# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| PREAMBULE .....   | 3  |
| I. PERIMETRE DE ZAC.....  | 4  |
| II. JUSTIFICATION DE L'OPERATION .....  | 9  |
| II.1 Des besoins en logements.....  | 9  |
| II.2 Compatibilité avec les documents d'urbanisme.....  | 9  |
| II.3 Choix du site de la zac .....  | 11 |
| III. ENJEUX ET OBJECTIFS .....  | 12 |
| III.1 Un projet de développement durable .....  | 12 |
| III.2 Un projet qui s'inscrit dans une réflexion globale et des études basées sur une démarche environnementale ..... | 13 |
| III.3 Les principales orientations d'aménagement .....  | 14 |
| IV. PRESENTATION DU PROJET .....  | 20 |
| IV.1 Les programmes.....  | 21 |
| IV.2 Les principes d'aménagement.....   | 25 |

## PREAMBULE

---

La commune de Saint-Martin-Boulogne souhaite procéder à l'aménagement de trois quartiers distincts Marlborough, Ostrohave et Brequerecque. L'opération permettra l'implantation de logements.

Le dossier de création –Rapport de présentation de l'aménagement de la ZAC Multisites a été déposé en date du 23 Décembre 2008 en sous-préfecture.

Par délibération en date du 29 juin 2009, la commune a lancé une consultation, en application de l'article L300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, pour la désignation d'un aménageur qui aura en charge de réaliser, dans le cadre d'une concession d'aménagement, l'opération d'aménagement dite Z.A.C. Multi-sites.

Le présent dossier de Réalisation de ZAC est constitué conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend :

« a) **Le projet de programme des équipements publics** à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics.

b) **Le projet de programme global des constructions** à réaliser dans la zone ;

c) **Les modalités prévisionnelles de financement** de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de **l'étude d'impact** mentionnée à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

# I. PERIMETRE DE ZAC

**La ZAC multi-sites Saint-Martin-Boulogne a été créée en décembre 2008 et s'étend sur un cumul d'environ 62,2 ha et se répartie en 3 périmètres distincts et que nous rappelons ci-dessous:**

**Quartier Marlborough (situé au Nord-Est de la commune) : le périmètre de ZAC s'étend sur environ 26,2 ha.**

Ce secteur est délimité :

- Au Nord, par les fonds de jardins de la cité pavillonnaire rue Alfred De Musset, et les champs cultivés ;
- A l'Est, par les champs cultivés et quelques anciens corps de ferme rue des Prairies et Chemin du Pignon Blanc ;
- Au Sud-Est, par les champs cultivés et par les fonds de parcelle de la cité pavillonnaire Allée des Jardins de la Cluse;
- Au Sud-Ouest par la rue Au Bois et les fonds de parcelles (rues de la Cluse et cité pavillonnaire rues Rousseau et Montesquieu) ;
- A l'Ouest par les rues Denacre et Marlborough et les fonds de parcelles de la cité pavillonnaire Bressloff et des deux petits collectifs rue de La Charmelière.

**Quartier Ostrohove (situé au Sud-Est de la commune) : le périmètre de ZAC s'étend sur environ 32,5 ha.**

Ce secteur est délimité :

- Au Nord, par les fonds de parcelles des cités pavillonnaires rue du Four à Chaux ;
- Au Nord-Est par la rue Bertinghen et le Centre Sportif de la Waroquerie, et les quelques maisons rue de la Croix Abot ;
- Au Sud-Est, par les champs cultivés, par les rues de l'Orme et de la Croix Abot, et par quelques anciens corps de ferme (rue du Chemin Vert) ;
- Au Sud, par la rue de l'Orme et les fonds de parcelles des cités pavillonnaires (rue des Bouleaux, Cité des Ormes et Résidence des Hêtres) ;
- Au Sud-Ouest, par la Place de l'Orme, et par les fonds de parcelles rue du Mont d'Ostrohove, impasse du Tir à l'Arc et les maisons pavillonnaires rue des sources ;

- A l'ouest par les fonds de parcelles de la cité pavillonnaire rue des Sorbiers et par la Résidence du Maréchal Leclerc et le sentier de la Waroquerie.

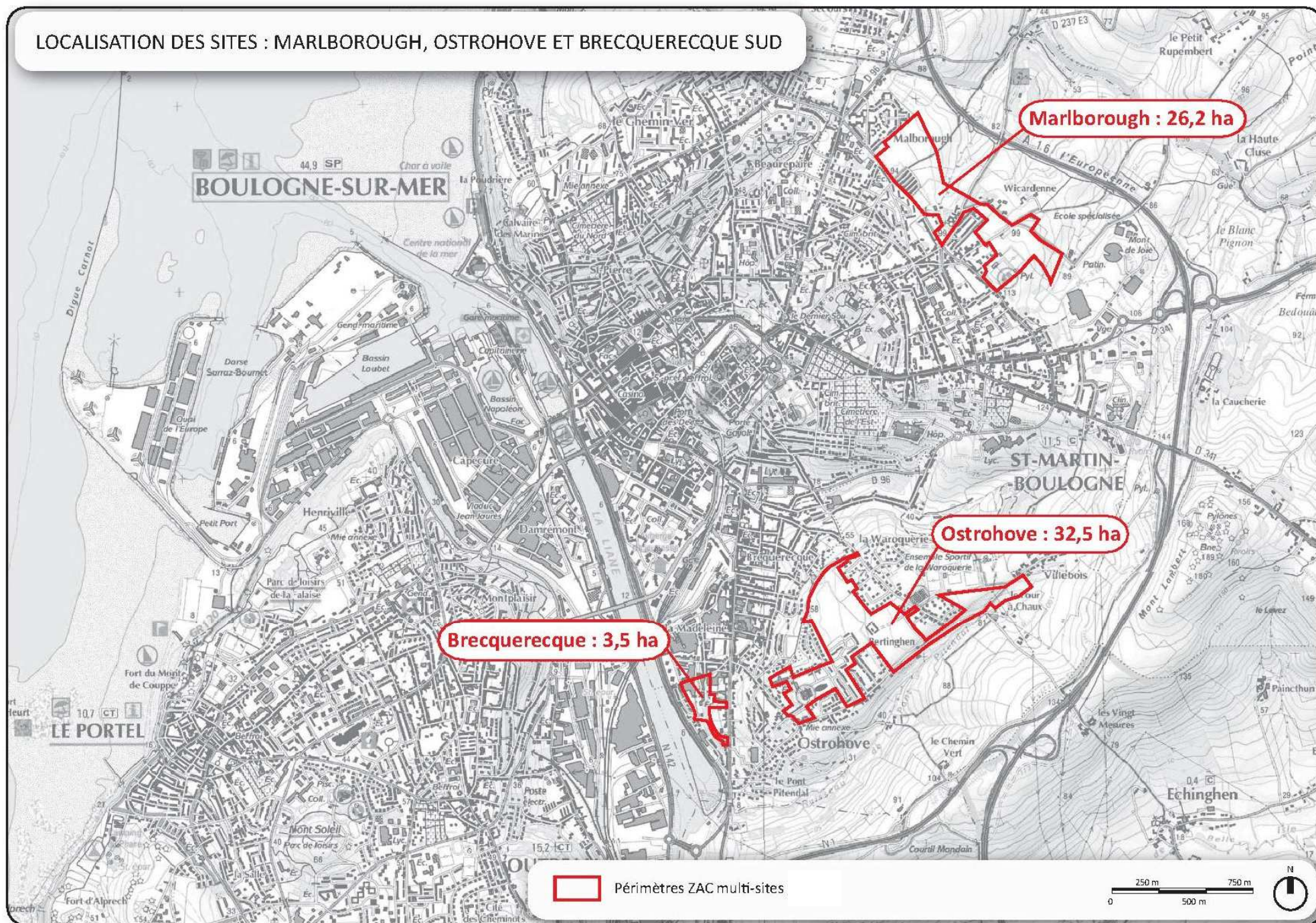
**Quartier Brequerecque sud (situé au Sud-Ouest de la commune, près du fleuve La Liane) : le périmètre de ZAC s'étend sur environ 3,5 ha.**

Ce secteur est délimité :

- Au Nord, par la rue Ampère,
- A l'Est, par les fonds de parcelles et la route de Paris;
- Au Sud, par la route de Paris et les fonds de parcelles rue de Clarté ;
- A l'Ouest, par les fonds de parcelles rue Rive de la Liane et la rue Voltaire.

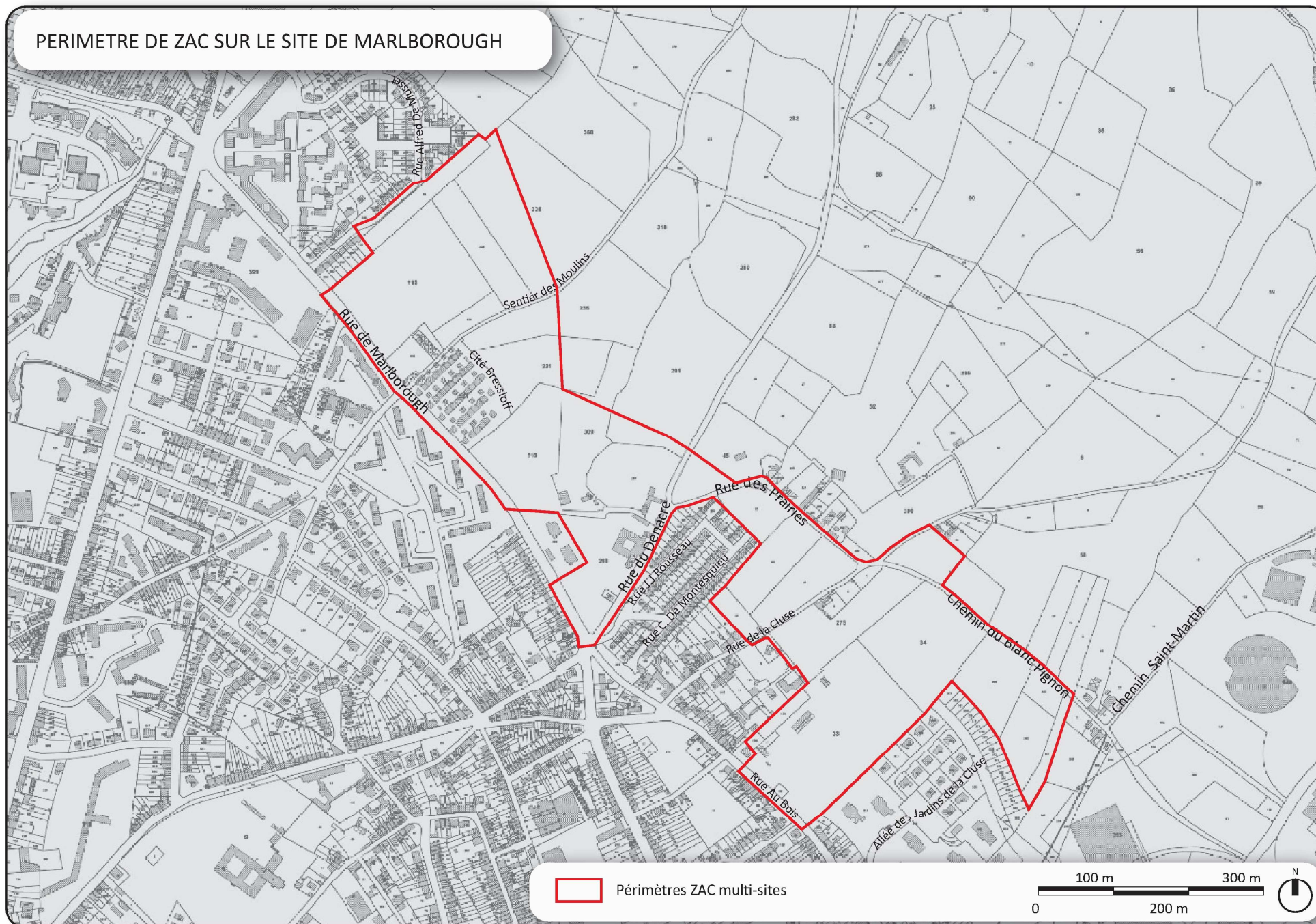


# LOCALISATION DES SITES : MARLBOROUGH, OSTROHOVE ET BRECQUERECQUE SUD



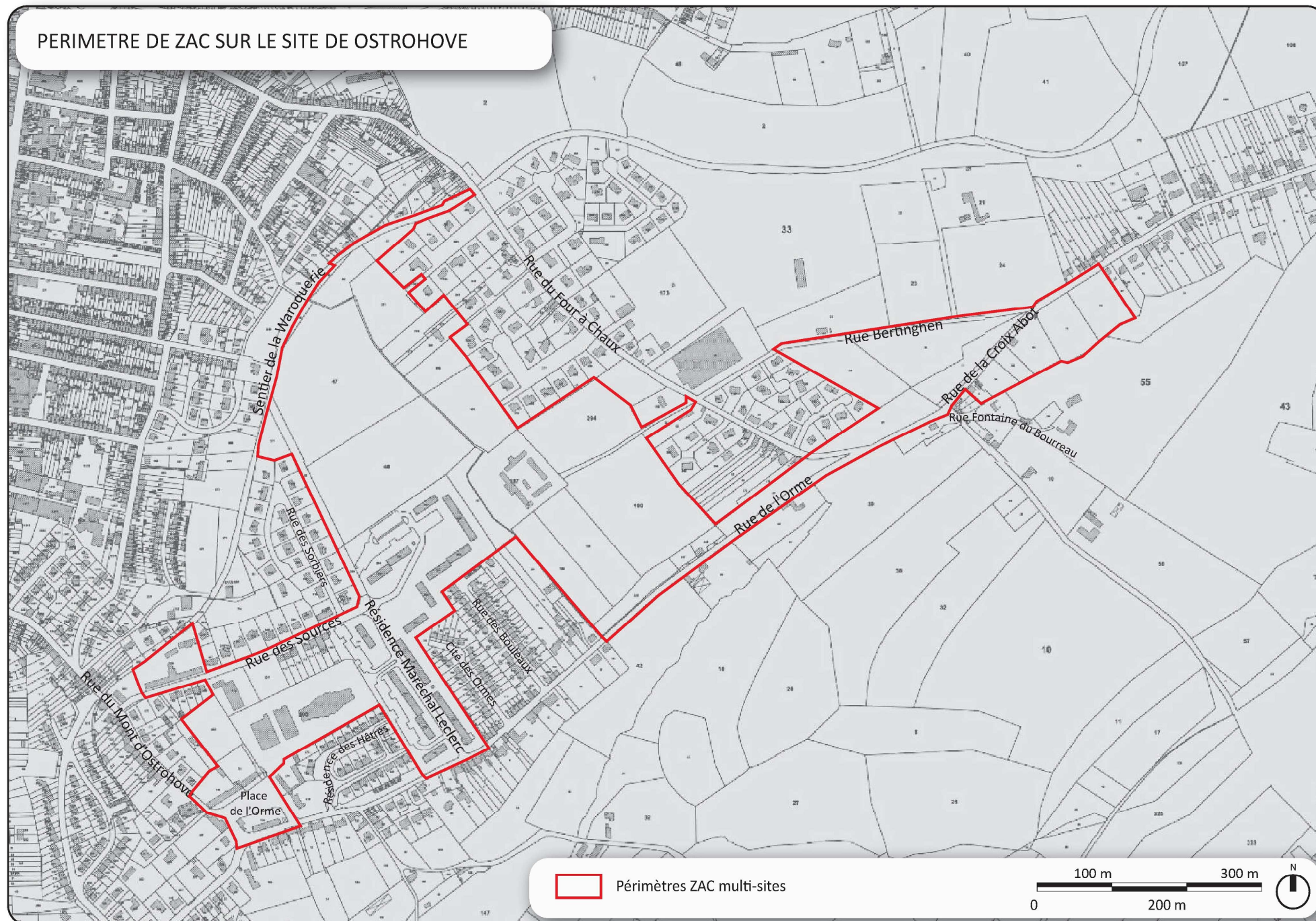


## PERIMETRE DE ZAC SUR LE SITE DE MARLBOROUGH



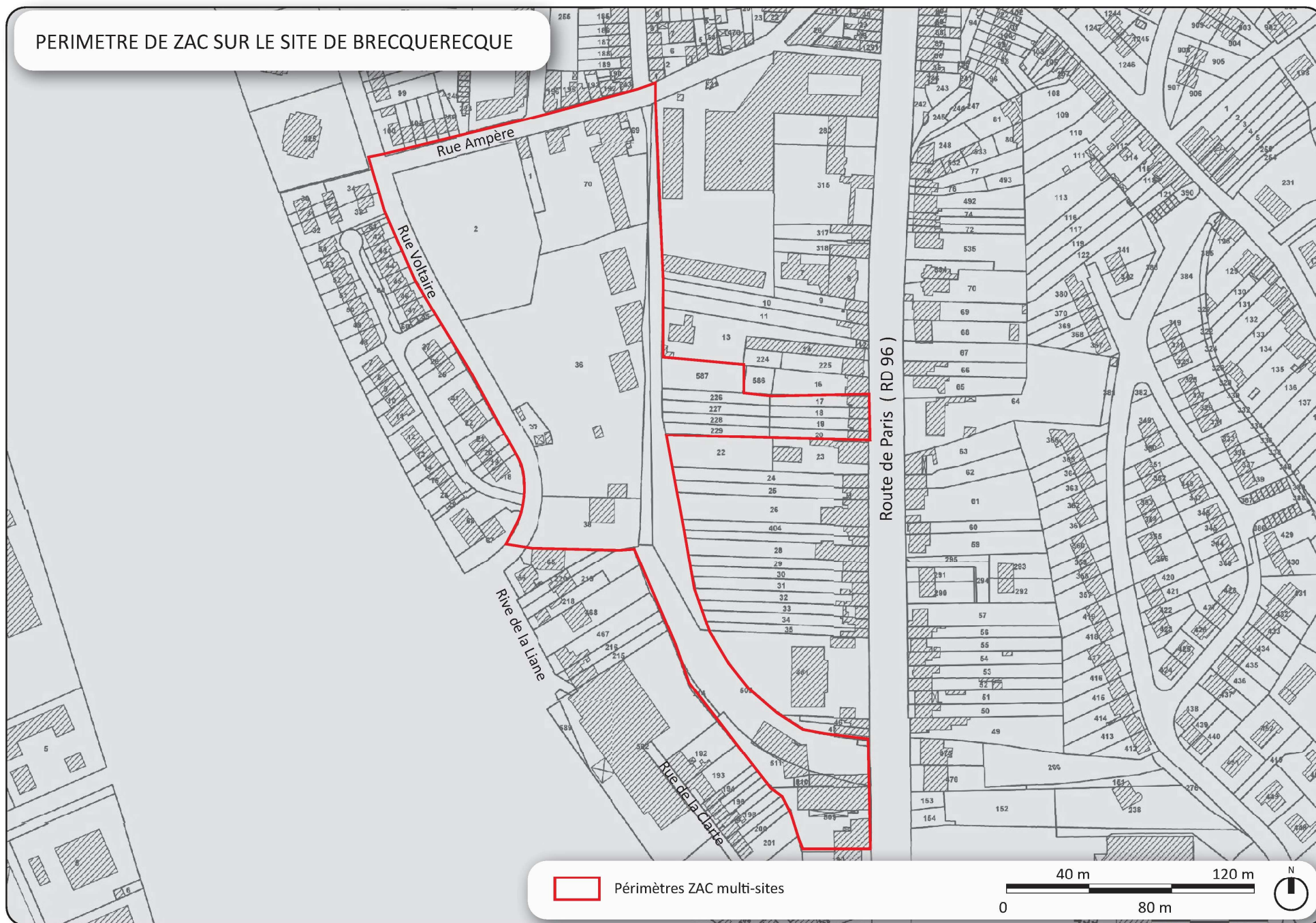


## PERIMETRE DE ZAC SUR LE SITE DE OSTROHOVE





# PERIMETRE DE ZAC SUR LE SITE DE BRECQUERECQUE





## A. LE SCOT DU BOULONNAIS

Ce document est approuvé depuis le 4 Décembre 2013 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, au stade du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Celui-ci permet la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) par des prescriptions réglementaires. Le PADD a pour objet la définition des grandes orientations et objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'environnement issus de la volonté des élus et des partenaires.

**Le PADD du SCOT du Boulonnais (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)** projette à 142 000 habitants la population du boulonnais en 2024. L'attractivité du littoral couplée à la poursuite des évolutions internes de la population (décohabitation, augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population) devrait faire croître le nombre de ménages de 8 %.

**7 500 logements supplémentaires seront nécessaires pour appuyer cette stratégie démographique, projeté à l'horizon 2024..**

**La programmation des logements devra offrir une diversité des solutions de logements sur l'ensemble du territoire. Chaque opération publique d'aménagement aura pour ambition de créer une mixité sociale et générationnelle afin de favoriser l'accès à un logement adapté à chaque situation.**

Conformément à la loi Grenelle 2, l'urbanisation préconisée par le SCOT du boulonnais vise à **renforcer les polarités existantes sur le territoire**. L'urbanisation aux abords des transports collectifs et dans les secteurs dotés d'infrastructures, participe à la lutte contre l'étalement urbain et l'objectif de diminution des déplacements automobiles. La mobilisation de la ressource foncière aux abords des transports en commun (transports ferroviaires et autobus) sera une priorité.

La polarité est définie comme « un Territoire urbanisé fournissant ou ayant vocation à fournir aux habitants, à distance modérée, l'essentiel des équipements et services structurants. » **Les polarités identifiées sont les espaces à privilégier dans le**

## II. JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Le projet d'extension urbaine de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint-Martin-Boulogne répond tout d'abord à la volonté de la collectivité de **pourvoir à un besoin en logement sur des sites judicieusement situés** et en cohérence avec les documents d'urbanisme du territoire.

### II.1 DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'histoire de la ville de Saint-Martin-Boulogne (près de 12 000 habitants) est intimement liée à celle de l'agglomération dans son ensemble (près de 120 000 habitants). Située en croissant autour de la ville centre (Boulogne-sur-Mer), la commune de Saint-Martin-Boulogne souhaite urbaniser une partie de son territoire afin de répondre aux besoins diversifiés de la population (augmentation du nombre de ménages, difficultés de logement pour les jeunes, les personnes âgées et les foyers modestes).

Afin d'éviter qu'incombent aux seuls intérêts privés son aménagement et son développement, elle s'est engagée dans le projet de création et de réalisation de la Z.A.C. en adéquation avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en date du Avril 2017.

**Le projet de ZAC multi-sites à Saint-Martin-Boulogne répond à une demande forte de la population qui souhaite trouver des possibilités de logements à proximité du centre de l'agglomération et notamment des parcelles libres de construction. Il permettra également de répondre aux besoins en logements aidés de la commune.**

### II.2 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Sur demande de la commune de Saint-Martin-Boulogne d'un engagement de mise en œuvre opérationnelle du projet, la Communauté d'agglomération du Boulonnais a répondu favorablement en affirmant le souhait d'une inscription pertinente du projet au sein de la politique communautaire d'aménagement.

développement du territoire du SCOT notamment pour l'accueil des nouveaux logements.

**La commune de Saint-Martin-Boulogne est répertoriée comme une commune de polarité principale, en continuité avec Boulogne-sur-Mer.**

## **B. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-MARTIN-BOULOGNE**

Le Plan d'Occupation des Sols de Saint-Martin-Boulogne a été révisé en 2008 pour devenir un Plan Local d'Urbanisme. Cette révision avait pour objectif de dégager de nouvelles zones d'urbanisations face à une demande de plus en plus croissante et une pénurie de terrains et simplifier la réglementation du document d'urbanisme alors en vigueur.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008 a notamment abouti à la définition d'un projet d'aménagement et de développement durable défini dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-I du Code de l'Urbanisme, avec les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues.

## **C. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**

La Communauté d'agglomération du Boulonnais a adopté le 6 Avril 2017 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'ensemble de son territoire.

Le Plan local d'urbanisme Intercommunal est un document stratégique qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire et fixe les règles et modalités de mise en œuvre de cette politique.

Les enjeux de développement de retrouver un équilibre démographique et une vitalité du centre par l'accueil d'une nouvelle population, d'améliorer la lecture de la ville, de renforcer le rôle du centre ville et de contribuer à la protection du paysage et de l'environnement.

Notons ainsi que dans le document des orientations d'aménagement du PLUi de Saint-Martin-Boulogne, l'ensemble des trois secteurs de la commune concerné par la ZAC, a fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces orientations ZAC Multi-sites de Saint-Martin-Boulogne

d'urbanisme ainsi développées définissent les secteurs constructibles, les intentions paysagères et, à titre indicatif, le tracé des voies et des accès aux différents secteurs.

Enfin, les servitudes réglementaires mentionnées au P.L.U i. de Saint-Martin-Boulogne ne s'opposent pas à l'aménagement du projet. Leur présence devra être prise en compte lors de sa conception (périmètre de protection des monuments historiques, chemins de balade et randonnées,...).



## II.3 CHOIX DU SITE DE LA ZAC

### A. UNE POSITION EN « CEINTURE » AUTOUR DE BOULOGNE-SUR-MER

Le secteur s'inscrit dans la parfaite logique des objectifs du S.C.O.T. du Boulonnais. La situation du secteur et son intérêt ont conduit les élus à en faire une priorité d'aménagement pour le territoire.

La position de Saint-Martin-Boulogne au sein du territoire de l'agglomération boulonnaise et notamment au regard de ses possibilités de dessertes et de sa position en « ceinture » autour de Boulogne-sur-Mer, lui confère une position stratégique aussi bien pour son développement que pour celui de l'agglomération en permettant notamment le maintien de la population locale et l'accueil de nouveaux habitants.

La proximité du site avec les zones d'activité de Landâcres et de l'Inquêtrie permettra de rapprocher les futurs habitants des zones d'emploi permettant ainsi de limiter les déplacements « obligés ».

**La construction de logements au sein de l'enceinte urbaine ou dans sa continuité immédiate permet de répondre aux besoins en logements sans avoir recours à l'urbanisation des hameaux de la commune et sans extension urbaine en dehors des zones de continuité.**

### B. UNE IMPLANTATION QUI PERMET DE LIMITER LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ET HUMAINS

L'étude d'impact a permis de démontrer que l'implantation du site de la Z.A.C. Multi-sites sur des zones cultivées en frange de l'urbanisation existante de Saint-Martin-Boulogne permet de limiter les impacts environnementaux et humains.

En effet, on remarque notamment que :

- **La présence de réseaux divers** (eau potable, assainissement, électricité, gaz, télécommunications) permet de desservir le projet à moindres travaux ;

- Les sites du projet bénéficient **d'une bonne desserte routière** grâce à des axes à haut niveau de service (A16, routes départementales et nationales, axes routiers locaux majeurs) ;

- L'environnement faunistique et floristique présente globalement peu d'intérêt et est banal sur le secteur **essentiellement pâturé et cultivé** ; Des zones présentant localement plus d'intérêt bénéficieront d'opportunités de confortement voire de valorisation via le projet ;

- Il n'y a **pas de sensibilité liée à la présence de captages d'alimentation en eau potable** à proximité du site ;

- Il n'y a **pas de cours d'eau traversant le site**. Le secteur de Marlborough est entaillé par 3 vallons parcourus par des fossés plus ou moins temporairement en eau ;

- Le projet se situe sur des zones en frange urbaine, dans des dents creuses et en continuité de l'urbanisation existante. Les dessertes routières existent donc déjà sur ces zones et seront renforcées dans le cadre du projet d'aménagement urbain. Les voies de desserte seront multipliées sur les sites pour éviter d'amener un surplus de circulation de véhicules légers en un seul point dans les zones d'habitat et voiries existantes.

- Le potentiel d'attrait socio-économique est fort sur le secteur, avec une situation privilégiée entre la grande agglomération de Boulogne-sur-Mer et l'arrière pays bocager boulonnais ;

- L'aménagement permettra d'améliorer l'offre en liaisons douces (piétonnes, cycles) pour relier les zones de loisirs et d'habitat entre elles ;

- Il n'existe pas de contraintes fortes liées aux risques naturels et technologiques sur le périmètre d'étude.

- La demande en logements élevée sur la commune Saint-Martin-Boulogne et également à l'échelle du territoire de l'Agglomération du Boulonnais justifie le développement de zones de logements en grande quantité (environ 900 logements dans le cadre du projet).

### III. ENJEUX ET OBJECTIFS

#### III.1 UN PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les projets urbains des secteurs MARLBOROUGH, OSTROHOVE et BREQUERECQUE de la ZAC de Saint-Martin-Boulogne ont pour objet de créer de nouveaux quartiers à vocation principale d'habitat, **dans une démarche de développement durable**.

Ces quartiers seront conçus de façon à **minimiser leur impact sur l'environnement** (urbain et naturel), visant une optimisation en termes d'utilisation des **énergies renouvelables**, et cherchant à **diminuer leur empreinte écologique**.

La prise en compte du développement durable se traduit sur le projet par la volonté d'intégrer une démarche de qualité environnementale qui consiste à maîtriser les impacts environnementaux liés à l'aménagement du projet.

Le Maître d'Ouvrage souhaite intégrer une démarche environnementale au projet telle que :

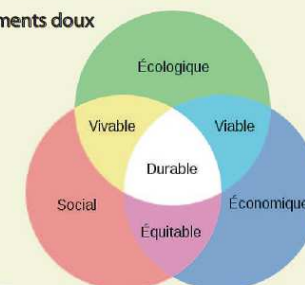
- intégrer les nouveaux bâtis de la Z.A.C d'une manière harmonieuse et bioclimatique dans l'environnement ;
- minimiser au maximum les nuisances durant le chantier.

Cette démarche a pour objectifs :

- maîtriser les impacts environnementaux du projet comme le tri des déchets,
- limiter les consommations en matières premières et les consommations énergétiques,
- réduire les nuisances sonores,
- prévenir les pollutions liées aux transports et au chantier ;
- intégrer les spécificités locales en termes d'aménagements paysagers, d'essences arbustives, de gestion des eaux pluviales, de desserte routière et de liaisons douces.

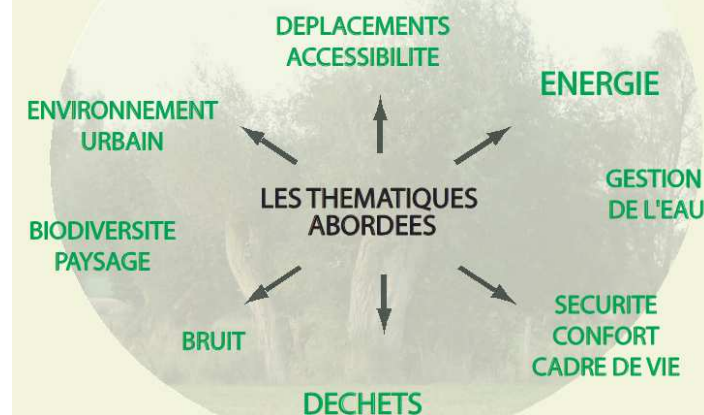
#### ? QUELS OBJECTIFS ?

- ▶ Un **respect de l'environnement** dans lequel il s'inscrit et qui s'accorde aux spécificités du territoire.
- ▶ **Favoriser le lien social** en assurant une mixité sociale, des liaisons interquartier, une mutualisation des équipements et une concertation avec la population
- ▶ Une **économie d'énergie** en adaptant le projet au contexte climatique (ensoleillement/vent), par une sobriété énergétique, une efficacité des équipements et une utilisation des énergies renouvelables
- ▶ Une organisation favorable aux **déplacements doux**



#### ? QUELLE METHODE ?

- ▶ Des études s'inscrivant dans une **Approche Environnementale** de





### **III.2 UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UNE REFLEXION GLOBALE ET DES ETUDES BASEES SUR UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE**

---

**L'aménagement de cette Z.A.C. Multi-sites s'inscrit dans le cadre d'une réflexion plus globale sur l'aménagement futur de l'ensemble du secteur de la frange urbaine Est de la commune qui est ceinturée par l'autoroute A16.** Ainsi, même si le présent dossier traite uniquement de la Z.A.C. Multi-sites, il est nécessaire de signaler que ce projet s'intègre dans un schéma d'aménagement global de la frange urbaine de la commune, avec une interaction significative avec les autres projets d'aménagement communaux (logements, activités, équipements, place, nouveaux cheminements viaires, nouveaux chemins piétons,...).

#### **2001 : ETUDE D'AMENAGEMENT DES FRANGES URBAINES**

Il s'agit notamment de l'aboutissement d'une réflexion lorsque la commune de Saint-Martin-Boulogne avait fait réaliser « l'Etude d'Aménagement des Franges Urbaines », rendue en mai 2001 (Réalisation : Agence Sintive Architectes, Atelier de paysage Emerand et V2R Ingénierie & Environnement).

L'étude d'impact de la présente ZAC (pièce n°5 du présent dossier de réalisation de la ZAC) reprend d'ailleurs de larges extraits de cette étude de mai 2001 pour illustrer et développer les aspects paysagers et urbanistiques de la commune.

#### **2007 : ETUDE DE FAISABILITE TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENT, ET ETUDE D'URBANISME**

En outre, c'est également un des aboutissements d'une réflexion poussée en termes d'urbanisme, de paysage et d'environnement commencée en 2007 à l'initiative de la commune de Saint-Martin-Boulogne afin de mettre à jour, compléter et finaliser l'étude d'aménagement des franges urbaines. L'étude de faisabilité technique et environnement et l'étude d'urbanisme ont été menées par les cabinets ARIETUR, ZIGZAG et V2R Ingénierie & Environnement. Là encore, l'étude d'impact intègre les réflexions de ces études dont de larges extraits (urbanisme, paysage, environnement, partis d'aménagement,...) en illustrent le présent dossier.

#### **2008 : REVISION DU PLU DE SAINT-MARTIN-BOULOGNE**

L'étude d'aménagement des franges urbaines ainsi que l'étude technique et environnement et étude d'urbanisme ont été intégrées dans le PLU révisé en 2008. Les secteurs de

ZAC Multi-sites de Saint-Martin-Boulogne

Marlborough et Ostrohoë font d'ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques.

#### **2011 : ETUDE DE FAISABILITE TECHNIQUE ET PROGRAMMATION DE LA FUTUR ZAC MULTI-SITES DE SAINT-MARTIN-BOULOGNE**

L'étude de faisabilité technique a été engagée dans le cadre de l'élaboration de l'étude d'impact, autour des thèmes liés à l'environnement, aux réseaux, à la desserte routière et par les modes de transports alternatifs, au voisinage. La plupart des éléments de cette étude de faisabilité sont intégrés dans le présent dossier.

La mise au point d'une programmation pour définir le mode de développement de la future Z.A.C. Multi-sites a également été lancée dans le cadre d'une étude urbaine plus globale à l'échelle de la partie Nord de la commune de Saint-Martin-Boulogne. Il s'agissait :

- De recenser les besoins s'agissant soit de demandes déjà enregistrées qu'il n'a pas été possible de satisfaire sur place, soit de prendre en compte une démarche volontariste et ciblée en matière de développement économique et urbain ;
- D'examiner les complémentarités entre les différentes zones d'habitat prévues à terme sur la commune et le secteur urbain, économique et géographique concerné ;
- D'établir une approche de l'offre à mettre en œuvre en termes de typologie foncière, de services offerts, de cadre de vie et de travail ;
- D'adapter la structure et le découpage parcellaire envisagé aux besoins recensés aujourd'hui pour l'habitat (petites parcelles pour les habitats mitoyens ou semi-mitoyens, grandes parcelles pour les lots libres en maisons individuelles,...) ;

#### **2012/2017 : ETUDE D'IMPACT ET ETUDE DE FAISABILITE SUR LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ...**

L'étude d'impact ainsi que l'étude de faisabilité sur le potentiel énergétique ont été réalisées par V2R Ingénierie & Environnement et reprennent l'ensemble des études préalables. L'étude d'impact présente l'histoire du projet et notamment les évolutions du périmètre d'étude ainsi que les variantes étudiées.

#### **PLUi APPROUVE EN DATE DU 6 AVRIL 2017**

La Communauté d'agglomération du Boulonnais a adopté le 6 Avril 2017 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'ensemble de son territoire.

L'ensemble des 3 secteurs de la ZAC a fait l'objet d'une nouvelle réflexion, suite aux nouvelles contraintes réglementaires traduites au travers des OAP du PLUi.

### III.3 LES PRINCIPALES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

---

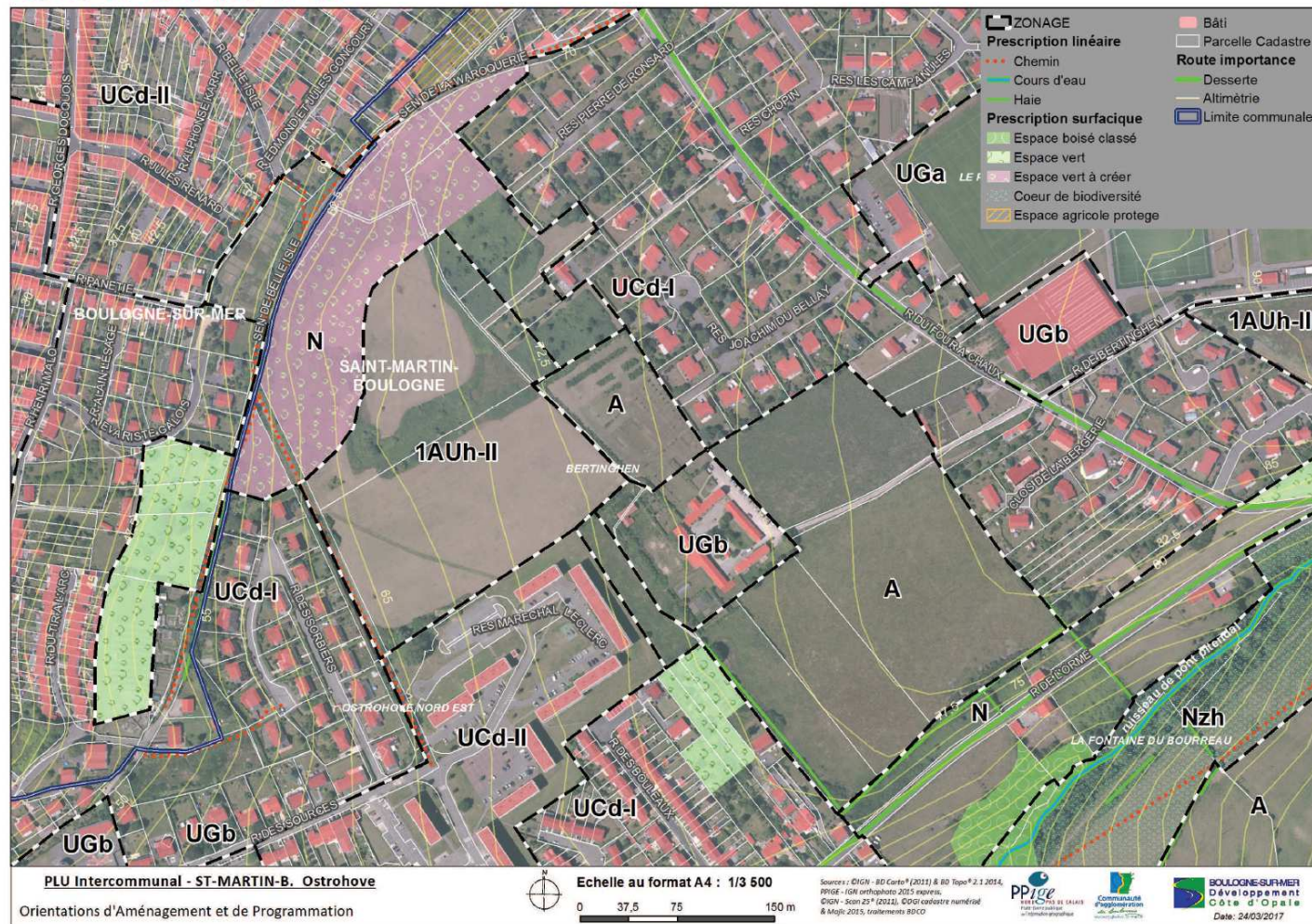
Les premières orientations générales pour l'aménagement de la ZAC Multi-sites à Saint-Martin-Boulogne sont notamment les suivantes :

- > **Assurer une bonne gestion des eaux pluviales tout en valorisant le paysage de la ZAC par des aménagements qui formeront une « scène paysagère » intégrée à l'urbanisation du site ;**
- > **Développer des coulées vertes formant des corridors biologiques et respecter les équilibres biologiques ;**
- > **Développer une trame végétale conséquente et adaptée, agrémentant notamment les voiries et les espaces publics et permettant les aménagements hydrauliques ;**
- > **Choisir avec soin et de façon cohérente le mobilier urbain et la signalétique, en relation avec l'image et l'identité du site ;**
- > **Offrir des espaces identitaires appréciés par les habitants et les promeneurs ;**
- > **Proposer une offre diversifiée en logements afin d'assurer la mixité;**
- > **Proposer des jardins et/ou terrasses offrant des vues sur le paysage et pouvant partiellement être submersibles en cas de fortes précipitations;**

Les cartographies suivantes reprennent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les différents sites du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.



# Ostrohove

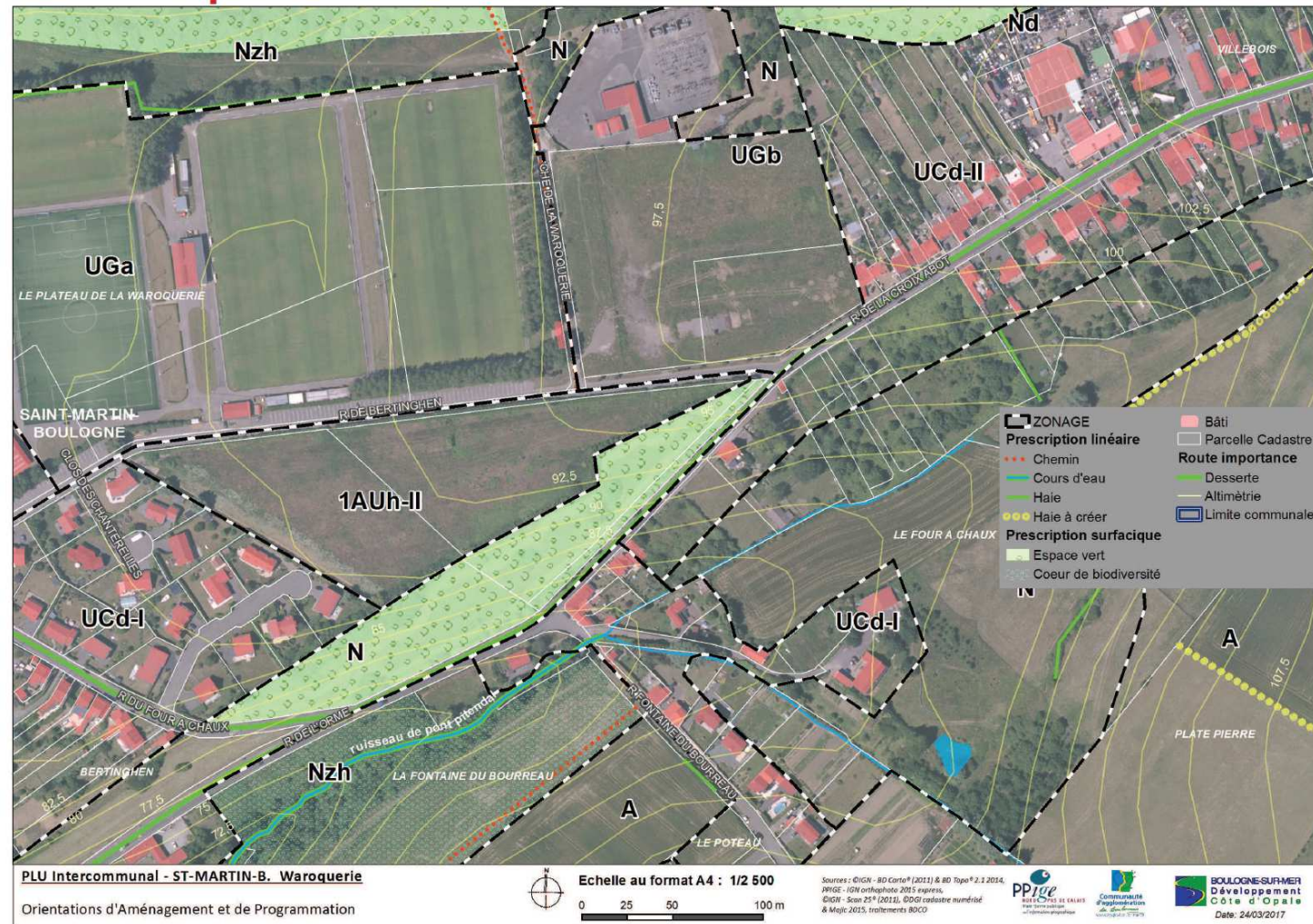


Le secteur d'Ostrohove est situé en frange Sud Est de Saint Martin Boulogne. C'est un espace libre de construction au sein du tissu urbain et de transition entre le quartier d'habitat collectif et un tissu pavillonnaire.

Il est identifié comme espace de développement de l'habitat à moyen terme. A l'exception d'un périmètre identifié en zone 1AUh-II, le secteur A au présent PLUi est cependant inclus dans le périmètre de ZAC et constitue la dernière phase de cette ZAC. Il a pour vocation à être intégré au PLUi lors d'une révision ultérieure.



# Waroquerie

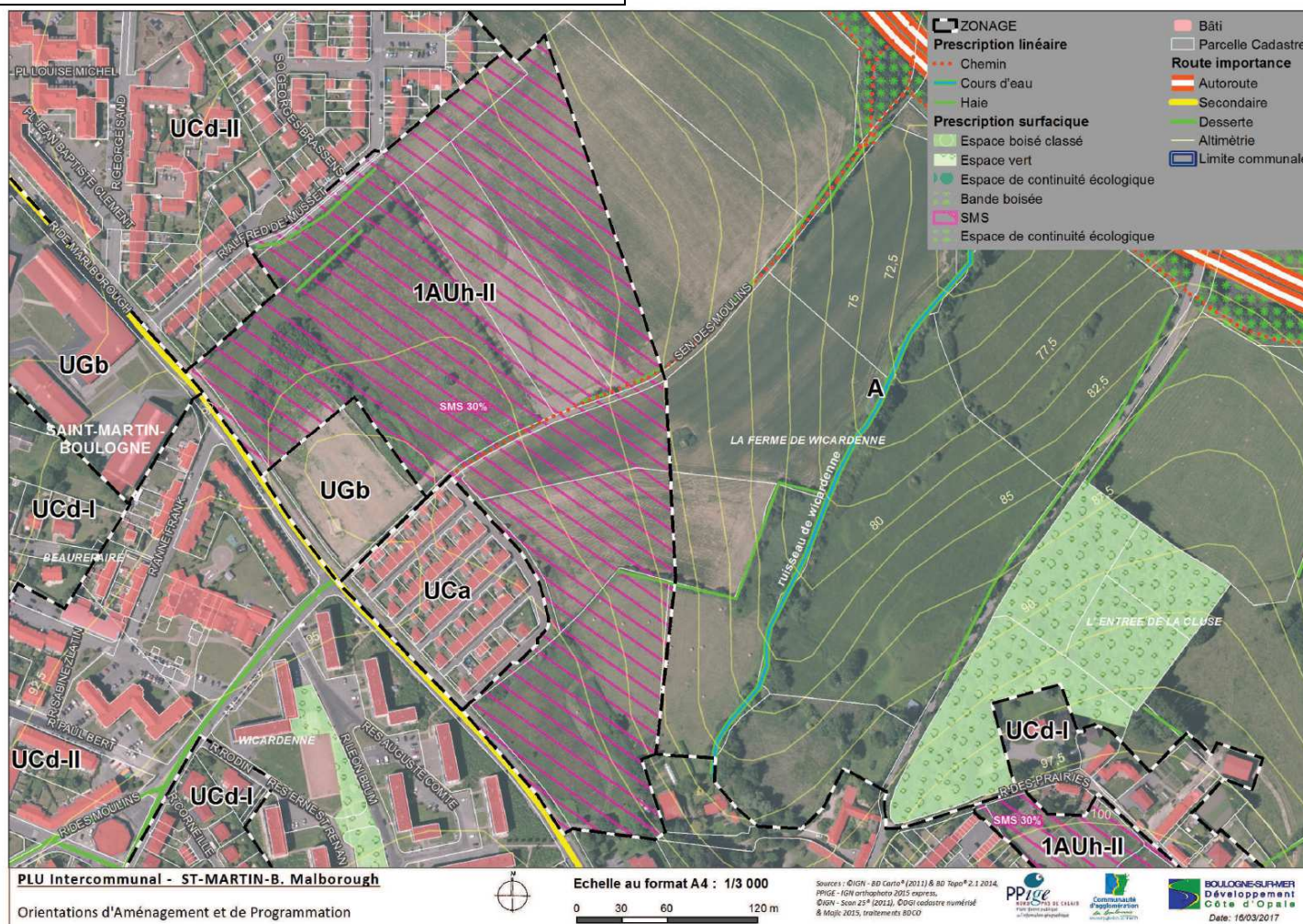


Le secteur de projet est en limite de Saint Martin Boulogne, c'est un espace de transition entre le tissu urbain et l'espace naturel et agricole sur le versant nord du vallon de Pitendal.

Le projet de ZAC est inscrit dans la zone 1AUh-II du PLUi.



# MARLBOROUGH NORD



Le secteur de projet est en limite Nord de Saint Martin Boulogne, C'est un espace de transition entre le tissu urbain et l'espace naturel et agricole de la vallée de la Cluse

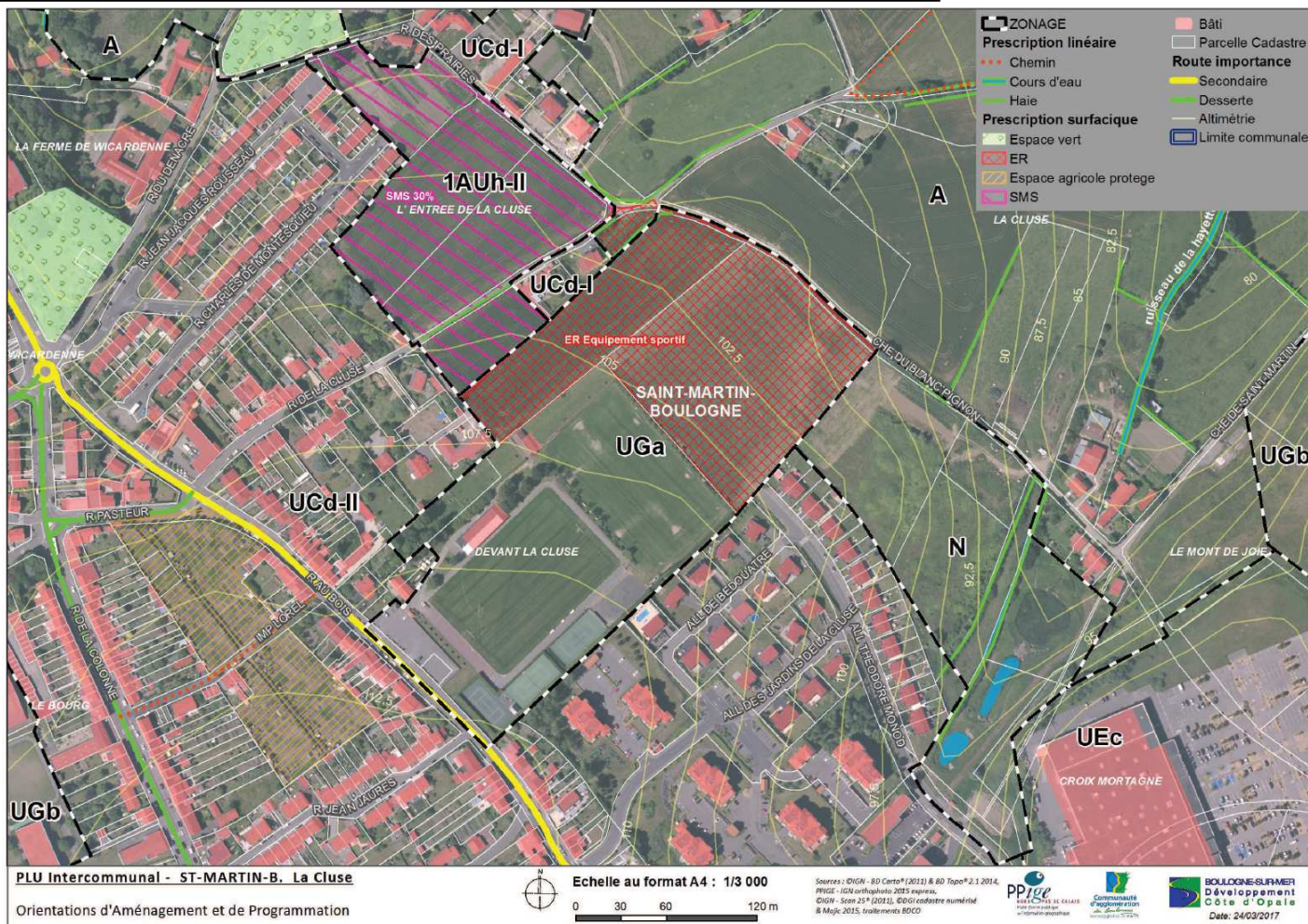
Le projet de ZAC est inscrit dans la zone 1AUh-II du PLUi.

Le zonage UGb inscrit dans le cadre de la ZAC prévoit l'implantation d'un projet de Centre de Semi-Liberté (Projet réalisé en 2017)

Le zonage UCa repris au présent PLUi est inscrit dans le périmètre de ZAC mais ne fera pas l'objet de travaux. Le quartier est repris sous le nom « Cité Bressloff »



# MARLBOROUGH SUD – LA CLUSE



Le site de la Cluse est en limite Nord de Saint Martin Boulogne.  
C'est un espace de transition entre le tissu urbain et l'espace naturel et agricole de la vallée de la Cluse.  
Il est accessible par la rue de la Cluse et de la rue des Prairies et à proximité du centre ville.  
Le projet d'aménagement est inscrit dans la zone 1AUh-II.  
Le périmètre comprend également les zones UGa et N qui permettront des équipements sportifs et de loisirs.



# Bréquerecque Sud



Le site de renouvellement urbain de Brequerecque est situé en limite Sud de Saint Martin Boulogne, en continuité du tissu urbain de Boulogne sur Mer et en bordure de la Liane. Il bénéficie d'une bonne accessibilité par la route de Paris, le boulevard d'Alembert et à proximité de la gare centrale de Boulogne sur Mer.

Le site a vocation à accueillir principalement des logements, des équipements publics et permettre l'accueil d'activités économiques, commerciales ou de services.

Le site est inscrit en zone UR du PLUi

## IV. PRESENTATION DU PROJET

---

Le projet de ZAC Multi-sites est destiné à accueillir le programme suivant :

- Environ 900 logements avec une mixité de typologie de logements, en accession et en location
- L'ensemble des équipements de viabilisation nécessaires à l'accueil des programmes de logements des nouveaux quartiers
- Une offre de commerces ou services de proximité
- Un réseau de promenades piétonnes qui va conforter le réseau existant, conforter l'attractivité de Saint-Martin-Boulogne et transformer ces secteurs de ville en quartiers uniques différenciés ;
- Ce réseau s'accompagne de l'aménagement de nombreux espaces publics de qualité adaptés à la périphérie des lieux.

Les objectifs, sur l'ensemble des 3 secteurs de la ZAC, sont :

- Créer un site agréable pour les habitants ;
- Donner une identité au site ;
- Préserver les milieux naturels existants ;
- Valoriser la présence de l'eau ;
- Limiter les impacts pour les riverains ;
- Favoriser les relations avec le tissu urbain périphérique.



## IV.1 LES PROGRAMMES

---

### LE PROGRAMME EN LOGEMENTS

Le projet de ZAC Multi-sites à Saint-Martin-Boulogne doit répondre aux besoins en logements, incluant un minimum de 30% de logements locatifs aidés et ce dans une perspective de création de quartiers durables.

**Ainsi, le projet de ZAC prévoit à long terme l'aménagement d'environ 900 logements.**

### LES PROGRAMMES ASSOCIES

**Sur le secteur Brequerecque**, création d'un parking sous maîtrise d'ouvrage CAB (Communauté de l'Agglomération du Boulonnais)

**Sur le secteur Marlborough**, création d'un Centre Semi-Liberté sous maîtrise d'ouvrage « ETAT »

Les équipements décrits ci-dessous seront assurés sous maîtrise d'ouvrage communal :

**Sur le secteur Marlborough :** Rénovation d'Ecoles/crèches, du Square Nacry/Place A. l'extension du stade de football et installations sportives complémentaires.

**Sur les secteurs Ostrohove et Brequerecque:** Rénovation des classes et locaux annexes de l'école primaire Jean Rostand et de l'école maternelle J. Brel, rénovation de la Salle de Sport, création d'un terrain multisports permettant le développement d'activités de loisirs encadrées

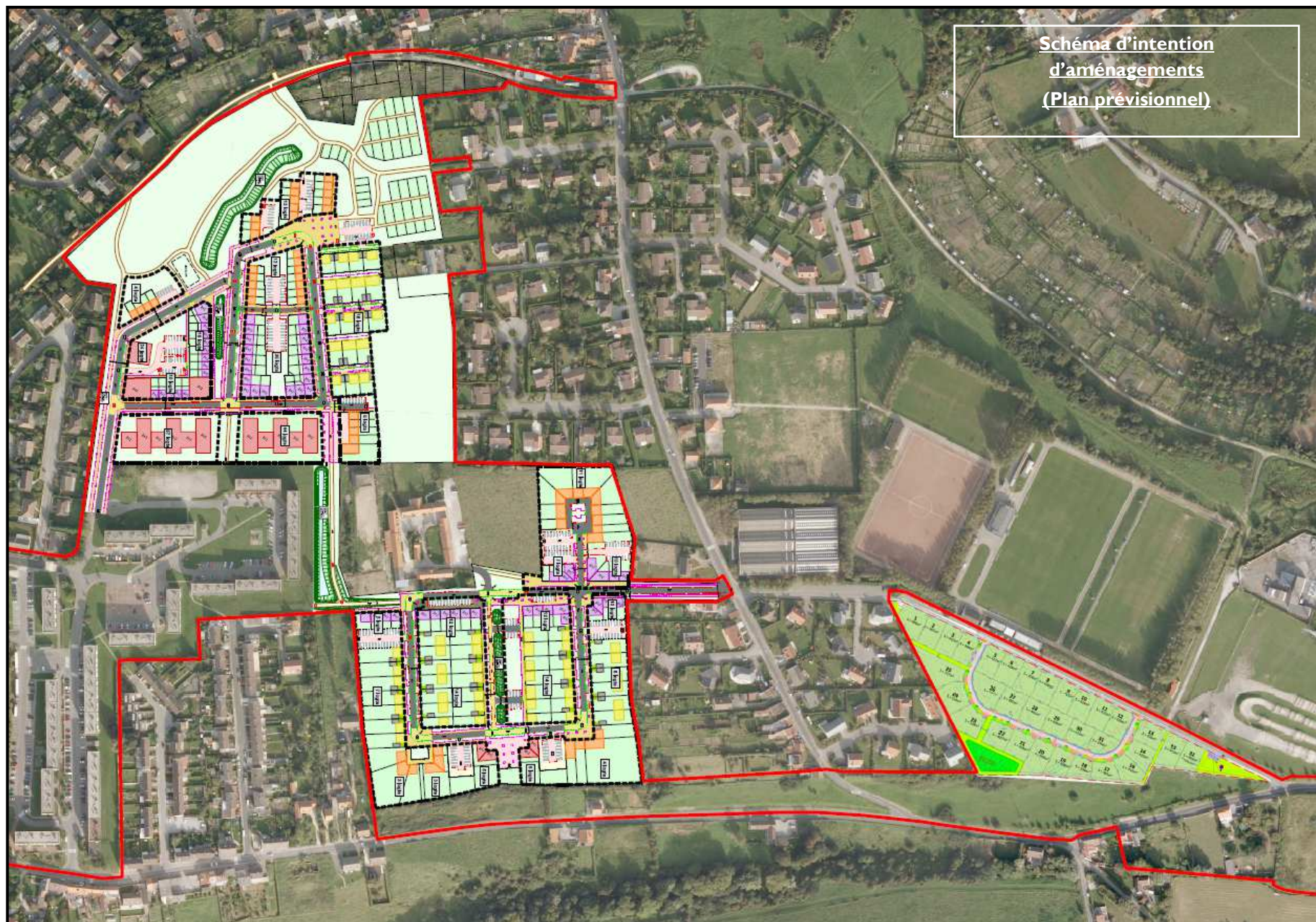
### LES ESPACES PUBLICS

La place réservée à l'espace public au sein des 3 sites de la ZAC est relativement importante.

Le projet comprend ainsi :

- Des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales,
- Des espaces verts publics de trame bocagère irriguant le quartier,
- Des espaces dédiés aux piétons (promenade, mail piétons etc...),
- Des plantations d'alignement accompagnant la trame viaire,
- Des espaces de transition entre les logements et la voirie, entre la voirie et la trame verte publique.
- 

**Les schémas ci-joints sont des plans prévisionnels pouvant être amenés à évoluer :**



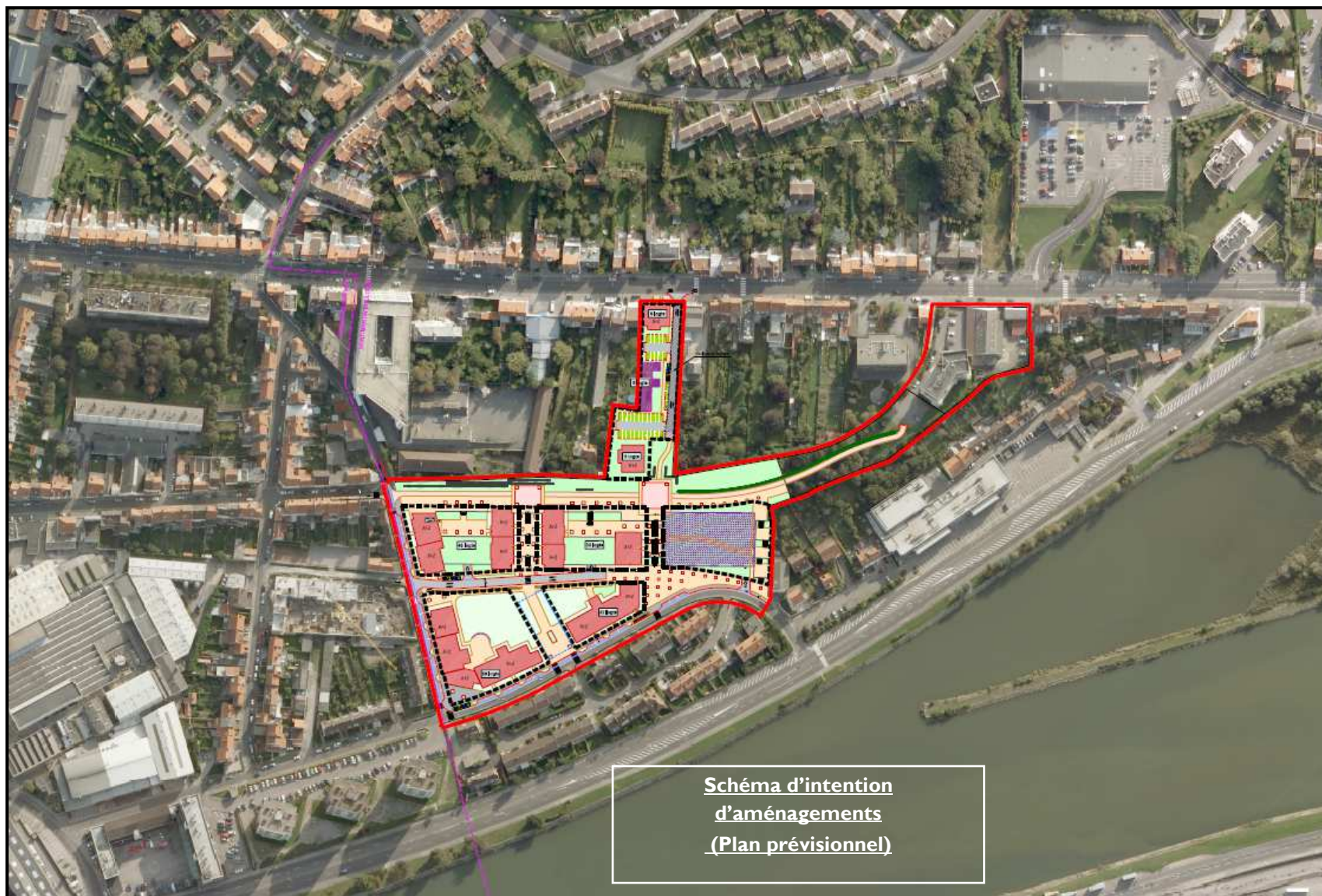


**Site de Malborough : environ 300 logements**





**Site de Brequerecque Sud : environ 190 logements**



## IV.2 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### A. LE SECTEUR MARLBOROUGH

Le site se présente en limite Nord de la commune de Saint-Martin-Boulogne et relie deux secteurs urbanisés le quartier du Moka et la résidence Léon Blum au Nord et la dent creuse du bout de la rue au Bois au Sud.

Le site de Marlborough se divise en deux secteurs :

- Secteur Nord (M.N) prolongement du quartier du Moka vers le début du Vallon de la Cluse
- Secteur Sud (La Cluse) dent creuse entre la rue au bois et le chemin du Blanc Pignon.

#### L'ORGANISATION URBAINE

L'aménagement de ce secteur vise principalement à terminer l'urbanisation. L'organisation des différents types d'habitat prendra en compte les spécificités du terrain (topographie et situation) et leur environnement proche. Dans une logique de relation ville / campagne, les logements s'organiseront pour s'ouvrir largement vers la campagne.

Le programme propose des logements individuels en bande ou en lotissement, des logements d'habitat intermédiaires (logements groupés) jouissant tous d'un espace extérieur à vivre et des logements collectifs.

Au total, on comptabilise environ 300 logements sur l'ensemble du site.

Les gabarits seront limités au R+4.

#### L'ORGANISATION DES TRAMES VIAIRES

Des voiries nouvelles seront créées, avec quelques prolongements et aménagement de voiries existantes pour la viabilisation des différents îlots.

#### Trame existante :

Le terrain de l'opération est desservi par la rue Marlborough, véritable « périphérique intérieur » de l'agglomération du Boulonnais. Les transports en commun sont présents par deux lignes de bus. Les liaisons au réseau routier (A16) sont facilement accessibles.

Au sud, le terrain est enclavé entre la rue au bois et le chemin du Blanc Pignon sans déclivité importante.

#### Trame viaire en projet :

Le projet se greffe sur la rue Marlborough au Nord et sur le prolongement de la rue au bois au Sud. La trame viaire en projet est hiérarchisée sur le principe suivant :

- **Marlborough Nord (M.N) :**

Au Nord, deux entrées possibles sur le site dont une seule en double sens en face de la rue des Moulins. Pour respecter la tranquillité et les habitants du hameau existant regroupant des personnes âgées, il n'y a pas de liaison automobile à travers leur hameau pour accéder au site.

Plusieurs typologies de voirie seront réalisées au sein de l'aménagement, bordées d'arbres d'alignement et de stationnements longitudinaux en alternance avec l'éclairage public.

De plus, une voie mixte complète la voie principale.

Une noue végétale accompagne les axes structurants et se prolonge vers le bassin sec en limite Nord du site.

Le projet urbain se compose d'une mixité urbaine qui lui permet d'offrir une variété de typologie de logements.

- **Marlborough Sud (M.S) – La Cluse :**

Au sud, le projet sera accessible depuis la rue de la Cluse ainsi que par la rue des Prairies.

Une voie de desserte des îlots en double sens et une voie mixte sont les deux types de voie pour accéder à tous les îlots.

Un piétonnier permet de liaisonner les deux entités Nord et Sud du site de Marlborough. Une liaison piétonne vers la rue Montesquieu conforte la greffe urbaine sur les lotissements anciens existants. Toutes les voies mixtes donnent accès à la voie primaire.

## **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER**

Un corridor vert reliera le Nord au Sud et deviendra l'élément fondateur du quartier.

### **La trame verte**

La campagne pénètre à l'intérieur même des îlots. Le corridor vert s'accompagnera de la plantation d'arbres de hautes tiges côté Ouest pour finir en boisement côté Est vers la campagne.

Une bande boisée est plantée en bordure du bassin sec et assure la protection des vents de Nord inconfortable pour les espaces publics ouverts.

### **Les jardins submersibles**

Lors des précipitations atmosphériques, l'eau de la parcelle sera stockée in situ et retardera par son aménagement le ruissellement de l'eau tel les noues paysagères et les bassins secs assurant le tamponnement des EP.

## **LES PRINCIPES D'ASSAINISSEMENT ET DE GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Les dispositifs constructifs de collecte et rétention des eaux pluviales répondent aux problèmes de gestion quantitative (limiter les débits aux exutoires et les volumes ruisselés). Les eaux pluviales du projet seront collectées séparativement des eaux usées.

### **Eaux pluviales et de ruissellement**

La gestion des eaux pluviales du projet (voiries, parkings, toitures), qu'elles soient issues du domaine public ou du domaine privé (habitations), sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique, situés dans le domaine public. Les ouvrages seront des bassins paysagers, des bassins paysagers de type zone humide (roselières,...) ou encore des noues associées aux différents profils de voirie.

Les eaux de ruissellement sur ce secteur à urbaniser sont aujourd'hui dirigées vers l'extérieur du système d'assainissement : elles rejoignent le bassin versant du Wimereux.

La gestion des eaux pluviales est prévue par tamponnement puis rejet à débit de fuite régulé selon la réglementation en vigueur.

Une noue végétale accompagne les axes structurants et se prolonge vers le bassin de rétention en limite Nord du site. Un bassin de rétention en point bas du côté de la rue de la Cluse borde le piétonnier.

## **Eaux usées**

### **• *Marlborough Nord :***

La topographie du terrain impose, sur ce site, la création d'un poste de refoulement. Ce dernier se situera au point bas du projet à côté du bassin de rétention des eaux pluviales.

Ce poste reprendra tous les effluents du secteur Marlborough Nord.

La canalisation de refoulement se rejettera sur le réseau unitaire, Rue de Marlborough.

### **• *Marlborough Sud – La Cluse :***

La topographie du terrain impose également sur ce site, la création d'un poste de refoulement. Ce dernier se situera à côté du bassin de rétention des eaux pluviales.

Ce poste reprendra tous les effluents du secteur Marlborough Sud.

La canalisation de refoulement se rejettera sur le réseau séparatif situé à quelques mètres, Rue Montesquieu.



## **B. LE SECTEUR OSTROHOVE**

Le site se compose de trois entités :

- Ostrohove Nord le long de la rue de Bertinghen appelé Ostrohove - Waroquerie
- Ostrohove Sud-Ouest dans la continuité de la résidence Maréchal Leclerc
- Ostrohove Sud-Est pour assurer la continuité urbaine de deux lotissements de la rue four à chaux et de la rue des bouleaux. Ces deux dernières entités bordent la ferme de Bertinghen, équipement à vocation sociale.

### **L'ORGANISATION URBAINE**

L'organisation des différents types d'habitat prendra en compte les spécificités du terrain (topographie et situation) et leur environnement proche. Les constructions seront implantées dans une logique de relation au tissu urbain existant.

Le programme propose des logements individuels mitoyens, des logements groupés. Les gabarits seront limités au R+4.

- ***Ostrohove Nord (O.N) :***

Un front bâti s'implante en bordure de la voie existante tout en laissant deux espaces libres pour la création d'une ruelle en sens unique qui dessert les lots libres.

- ***Ostrohove Sud-Ouest et Sud-Est (O.S-O / O.S-E) :***

Compte tenu de la présence de la résidence Leclerc, le projet se greffe en continuité de la seule voie d'accès au sud. La densité du bâti est plus importante à proximité des immeubles de Pas de Calais Habitat ; puis elle diminue pour « rattraper » l'échelle des pavillonnaires existants rue du Four à Chaux.

### **L'ORGANISATION DES TRAMES VIAIRES**

Des voiries nouvelles seront créées, avec quelques prolongements et aménagement de voiries existantes pour la viabilisation des 3 secteurs. La composition urbaine y est à fédérer autour de la ferme de Bertinghen et des liaisons au pôle sportif de la Waroquerie.

Trois voiries de desserte routière en boucle desservent les logements. Ces voiries se raccordent sur le réseau viaire existant (rues du Maréchal Leclerc, du Four à Chaux et de Bertinghen). Elles seront traitées comme des voies en zone 30.

- ***Ostrohove Nord (O.N) - Waroquerie :***

Une simple voirie de desserte secondaire permet de desservir le quartier en sens unique.

- ***Ostrohove Sud-Ouest (O.S-O) :***

Une voie principale en double sens fait le contour des îlots pour revenir vers la seule entrée possible au sud (rue du Maréchal Leclerc). Cette voirie accompagne quelques stationnements longitudinaux alternés avec un alignement d'arbres et l'éclairage public. Des voiries secondaires et tertiaires permettent de desservir l'intérieur des îlots et les logements.

- ***Ostrohove Sud-Est (O. S-E) :***

Une voirie principale se connecte à la rue du Four à Chaux en continuité de la rue de Bertinghen. Cette voie se transforme en voirie secondaire desservant le reste des îlots en boucle. Des voies tertiaires continuent à mailler le système de desserte.

## **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER**

### **La trame verte**

Un réseau de cheminements piétons inter-quartiers relie le chemin du «Portel-Bonningues» à la rue de l'Orme et la rue du Four à Chaux au centre d'Ostrohove (place – centre culturel...).

Les espaces verts, espace de liaison entre les différents lotissements du plateau, sont conçus pour favoriser la gestion différenciée au titre de l'entretien.

L'espace privé (pâtures pour chevaux) de la ferme de Bertinghen est maintenu avec une nouvelle limite cadastrale.

Une voie douce relie les deux entités entre la ferme de Bertinghen et la résidence du Maréchal Leclerc.

Les espaces publics et les cheminements piétons seront largement plantés.

### **Les jardins familiaux**

Les espaces paysagers libres entre le secteur d'Ostrohove Sud et le lotissement donnant sur la rue du four à chaux sont structurés autour de jardins familiaux pour les habitants du plateau. Les jardins familiaux sont ainsi implantés en limite Nord comme espace tampon.

## **LES PRINCIPES D'ASSAINISSEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Les eaux pluviales du projet seront collectées séparativement des eaux usées.

La gestion des eaux pluviales du projet (voiries, parkings, toitures), qu'elles soient issues du domaine public ou du domaine privé (habitations), sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique, situés dans le domaine public. Les ouvrages seront des bassins paysagers secs, des bassins paysagers de type zone humide (roselières,...) ou encore des noues.

## **LES PRINCIPES D'ASSAINISSEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Les eaux pluviales du projet seront collectées séparativement des eaux usées.

### **Eaux de pluies et ruissellement**

La gestion des eaux pluviales du projet (voiries, parkings, toitures), qu'elles soient issues du domaine public ou du domaine privé (habitations), sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique, situés dans le domaine public. Les ouvrages seront des bassins de stockage ou encore des noues.

- ***Ostrohove Nord - Waroquerie :***

Les eaux de ruissellement sur ce secteur seront dirigées après tamponnement vers le ruisseau de Pont Pitendal, au droit de la rue de la Fontaine du Bourreau.

Un bassin sera créé dans l'aménagement

- ***Ostrohove Sud-Est et Sud-Ouest :***

Les eaux de ruissellement sur ce secteur à urbaniser sont aujourd'hui dirigées vers la rue Apolline dont les eaux pluviales rejoignent le réseau unitaire puis un bassin de stockage. Il fait donc actuellement partie du système d'assainissement de Sélane.

C'est pourquoi, le projet prévoit, après tamponnement de diriger le débit de fuite vers le ruisseau de Pont Pitendal puis vers le fleuve La Liane par l'intermédiaire d'un poste de refoulement.

### **Eaux usées :**

- ***Ostrohove Nord :***

L'assainissement eaux usées du secteur nord sera également réalisé de manière gravitaire. Le réseau de ce secteur sera raccordé de manière gravitaire, sur le réseau eaux usées Rue de la Croix Abot

- ***Ostrohove Sud-Est et Sud-Ouest :***

L'assainissement eaux usées du secteur sud (Est et Ouest) sera réalisé de manière gravitaire. Le point haut du réseau se situe sur Ostrohove Est et le point bas sur Ostrohove Ouest.

Les effluents de ce secteur seront acheminés de manière gravitaire via un refoulement, sur un réseau unitaire



## **C. LE SECTEUR BREQUERECQUE**

Le quartier Brequerecque est le plus urbain des secteurs aménagés dans le cadre de la ZAC multi-sites. En limite de la ville de Boulogne-sur-Mer, sur le sud-ouest de la commune de Saint-Martin-Boulogne, le terrain se présente comme une ancienne friche industrielle. Site enclavé entre le fleuve de La Liane et l'ex RN 1 route de Paris, il est fortement accidenté entre le point haut + 22,50 et le point bas + 6,85. L'intérêt de ce lieu est sa proximité avec les axes routiers et les transports en commun. Son enclavement est lié au faible gabarit des voies d'accès qui nécessitera une nouvelle définition des sens de circulation.

### **L'ORGANISATION URBAINE :**

L'organisation des différents types d'habitat prendra en compte les spécificités du terrain (topographie et situation) et leur environnement proche. Dans une logique de développement durable, les constructions seront implantées perpendiculairement aux courbes de niveaux et orientées Nord – Sud. La forme des immeubles en ligne brisée permettra la définition d'espaces semi-fermés en intérieur d'îlots, propice à la définition de territoires de voisinage direct.

Le secteur « bas » verra ses constructions faites en accompagnement de la rue Voltaire. Le secteur « haut » verra une programmation sous forme de « parc habité » inséré dans la pente.

Le programme propose des logements collectifs superposés jouissant tous d'un espace extérieur à vivre. Les logements situés en rez-de-chaussée jouissent d'un jardin privé.

Tous ces logements seront des logements superposés desservis par une coursive, en dehors des logements situés au rez-de-chaussée, qui seront desservis directement depuis les espaces publics extérieurs.

Les gabarits seront limités au R+4.

### **L'ORGANISATION DE LA TRAME VIAIRE**

Des voiries nouvelles seront créées, avec quelques prolongements et aménagement de voiries existantes pour la viabilisation du secteur.

Une voirie mixte traverse le site et permet l'accès aux aires de stationnement. Cette voie douce se raccorde sur le réseau viaire existant. Elle sera traitée comme une voirie en zone 30.

La dénivellation importante facilitera l'éventuelle implantation de parkings souterrains pour répondre aux besoins du PLUi et des habitants.

L'accès aux stationnements se fera par cette voie douce interne depuis la rue Ampère. Seul l'accès aux parkings de la CAB se fait par la rue Voltaire.

Les liaisons en « modes doux » sont optimisées.

- Depuis la route de Paris vers la Liane d'est en ouest ;
- Depuis la rue Ampère vers la route de Paris du nord au sud.

## **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER**

### **Les terrasses plantées**

L'ensemble de l'aménagement s'adapte à la pente originelle du terrain par un traitement en terrasses plantées, avec l'étude des plantations qui fera l'objet d'une étude spécifique par un paysagiste. Les arbres seront d'essences variées et disposés de manière irrégulière.

L'utilisation des fruitiers constitue une option. Ces arbres devront conserver une envergure et une hauteur limitée, y compris à leur maturité, de manière à préserver les percées visuelles vers le paysage lointain dans la partie haute du site.

Le caractère urbain sera tempéré par la trame végétale fortement présente aussi bien en périphérie de l'opération qu'au cœur d'îlot. Des espaces libres paysagers, support de lien social et lieu d'échanges, sont implantés au centre des îlots.

## **LES PRINCIPES D'ASSAINISSEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Les eaux pluviales du projet seront collectées séparativement des eaux usées.

### **Eaux pluviales et ruissellement :**

La gestion des eaux pluviales du projet (voiries, parkings, toitures), qu'elles soient issues du domaine public ou du domaine privé (habitations), sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique, situés dans le domaine public. Les ouvrages seront des bassins de rétention enterrés ou encore des noues.

Les eaux de ruissellement sur ce secteur à urbaniser sont aujourd'hui dirigées vers l'extérieur du système d'assainissement : elles rejoignent le bassin versant de La Liane.

La gestion des eaux pluviales est prévue par tamponnement puis rejet à débit de fuite régulé (période de retour 100 ans et débit de fuite de 2 l/s/ha).

Ce secteur a actuellement sensiblement la même surface imperméabilisée que celle prévu pour le projet. Le tamponnement des eaux pluviales prévu par le projet est donc un avantage par rapport à la situation initiale, qui voit les eaux pluviales rejetées sans régulation. Les eaux pluviales, après tamponnement, rejoignent la Liane via le réseau eaux pluviales existant.

Le projet prévoit du tamponnement dans un bassin. Le volume de rétention sera calculé selon la réglementation en vigueur.

### **Eaux usées**

L'assainissement eaux usées du secteur Brequerecque sera réalisé de manière gravitaire.

Pour les collectifs donnant sur la Rue Ampère : le réseau existant de diamètre 150 mm sera remplacé par une canalisation dimensionnée selon le projet.

Pour les collectifs donnant sur la Rue Voltaire : les branchements se feront sur le réseau existant de diamètre 200 mm.

Pour les autres logements, un réseau gravitaire sera créé et se raccordera sur le réseau eaux usées existant de diamètre 200 mm, Rue Voltaire.