

■

VERDI

|

Cœur de Flandre Agglo

16/04/2024

Aménagement de la zone d'activités économiques de Wallon-Cappel
Etude d'optimisation de la densité des constructions
Document de travail



SOMMAIRE



Table des matières

Etude d'optimisation de la densité des constructions	1
Document de travail	1
1 Préambule	4
1.1 Cadre de l'étude	5
1.1.1 Contexte réglementaire	5
1.1.2 Objectifs de l'étude	5
1.1.3 Déroulé de l'étude	5
1.1.4 La densité au sein des zones d'activités économiques	6
1.2 contexte d'élaboration du site de projet.....	7
1.2.1 Localisation et contexte	7
1.2.2 Environnement économique et projet de territoire	8
1.2.3 gisements fonciers disponibles	9
2 Environnement réglementaire et densité	10
2.1 Préambule	11
2.2 Le SRADDET des Hauts-de-France.....	11

SOMMAIRE



2.3 Le SCoT de Flandre et Lys.....	11
2.3.1 La sobriété foncière au sein du SCoT FLANDRE ET LYS	11
2.3.2 L'insertion paysagère des zones à vocation économique	12
2.4 Le PLUi de Cœur de Flandre aggro	12
2.4.1 Le développement économique au sein du pADD	12
2.4.2 L'OAP Zone d'Activité de wallon-cappel	13
2.4.3 Le règlement du PLUi	14
 3 Le projet et les objectifs de densité	 15
3.1.1 Les études préalables	16
 4 Synthèse	 20

1

PREAMBULE

1.1 CADRE DE L'ETUDE

1.1.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 introduit un objectif d'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser pour les opérations et actions d'aménagement visées à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Elle prévoit aussi que, lorsque ces mêmes actions et opérations d'aménagements sont soumises à évaluation environnementale, elles doivent faire l'objet « d'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature ».

Cette loi précise également que cette étude d'optimisation de la densité ne s'impose pas aux actions et aux opérations d'aménagement pour lesquelles la première demande d'autorisation faisant l'objet d'une évaluation environnementale a été déposée avant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de ces études dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du même code.

1.1.2 OBJECTIFS DE L'ETUDE

L'un des premiers objectifs de l'étude d'optimisation de la densité consiste à trouver le meilleur compromis entre la consommation d'espace artificialisé ou non et la densité des constructions. Cette optimisation s'inscrit pleinement dans les objectifs de modération de la consommation d'espaces natu-

rels agricoles et forestiers induits par le ZAN, mais aussi à terme sur l'artificialisation des sols.

Ainsi, l'étude vise à mettre en exergue la démarche de projet visant à maximiser l'usage des sols de manière à limiter les impacts sur l'environnement.

La programmation d'activités économiques induit d'avoir une réflexion fine sur l'ensemble des composantes nécessaires à son fonctionnement notamment au niveau de l'emprise au sol, de la hauteur, des espaces de circulation, des accès, mais aussi des interfaces avec le milieu naturel. Outre les besoins propres à chacune des activités économiques, il s'agit de préciser comment certains besoins peuvent être mutualisés.

1.1.3 DEROULE DE L'ETUDE

L'étude d'optimisation s'attachera à :

- Préciser le contexte d'élaboration et de localisation du projet notamment sur ses franges,
- Aborder les objectifs de développement économique du territoire associés aux enjeux de sobriété foncière posés par les documents d'urbanisme et de planification,
- Recontextualiser l'approche posée par les études préalables et la démarche de scénarisation ayant conduit au projet retenu,
- Préciser les actions prévues sur la densification, la préservation et la valorisation de la biodiversité.

Afin d'éviter toute répétition et pour aller à l'essentiel, l'étude renverra ponctuellement aux différentes pièces du dossier d'étude d'impact.

1.1.4 LA DENSITE AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

L'appréhension de la densité au sein des zones d'activités économique peut être appréhendée de différentes manières au regard :

- La **règlementation** en vigueur,
- La nature des **activités**,
- La **taille et la forme** du terrain.

La réglementation en vigueur conditionnée par le projet de territoire oriente la vocation programmatique des activités ainsi que leur nature. Les règles issues des documents d'urbanisme et de planification viennent préciser **l'appréhension de la densité** via les notions suivantes :

- La **mutualisation** des espaces,
- La **hauteur** du bâti,
- Les règles **d'implantation** du bâti,
- **L'emprise au sol**,
- La gestion des **espaces libres et des plantations**.

La nature des activités se conjugue avec la demande du marché qui peut potentiellement entraîner une densité de construction plus élevée afin de répondre au plus grand nombre d'entreprise. Le nombre d'emplois générés peut également être modulé en fonction des activités accueillies.

La taille et la forme du terrain conditionnées par les études préalables peuvent optimiser le champ des possibles programmatique et l'organisation de la parcelle.

L'ensemble des objectifs de densité doit se conjuguer avec les enjeux environnementaux et paysagers du projet identifié. Ce travail peut justement favoriser une meilleure appréhension de la perception de la densité.

1.2 CONTEXTE D'ELABORATION DU SITE DE PROJET

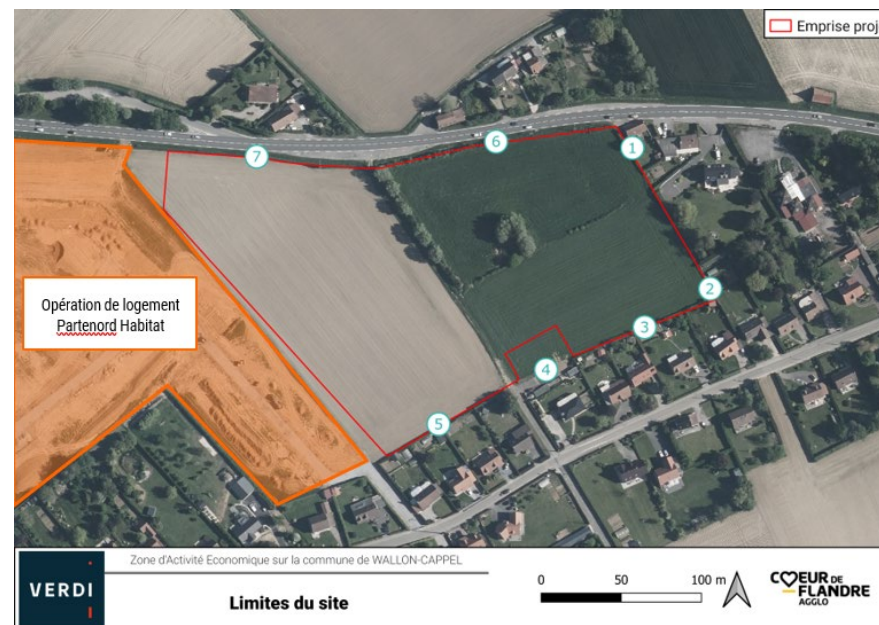
1.2.1 LOCALISATION ET CONTEXTE

Le site de projet se situe sur la commune de Wallon-Cappel dans le département du Nord à quelques kilomètres à l'Est de la ville d'Hazebrouck. La commune compte 777 habitants (source : INSEE, RP 2020) et intègre l'intercommunalité de Cœur de Flandre Agglo.

Le site de projet s'implante au contact de la D646, axe structurant reliant Hazebrouck à Saint-Omer. A proximité immédiate du cœur de bourg, le site est constitué d'un ensemble de parcelles agricoles ceinturé par une urbanisation résidentielle et linéaire le long de la D642 et de la route d'Hazebrouck. A noter une future opération de logements venant participer au comblement de la tâche urbaine.

Le site présente une pente douce et régulière orientée du sud vers le nord avec un dénivelé d'environ 4 à 5 mètres. Cette topographie amène naturellement les eaux en point bas vers le fossé de la route départementale et vers la prairie identifiée comme zone humide et sa mare. La présence de l'eau participe à l'identité du site puisqu'elle crée différentes ambiances paysagères et apporte une diversité écologique à valoriser.

Le site de projet vient s'inscrire en comblement de l'enveloppe urbaine au nord-est du cœur de bourg de Wallon-Cappel. Il accompagne le développement d'une opération de logements, le site fait état d'enjeux environnementaux prégnants au regard de la zone humide au nord-est.



1.2.2 ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET PROJET DE TERRITOIRE

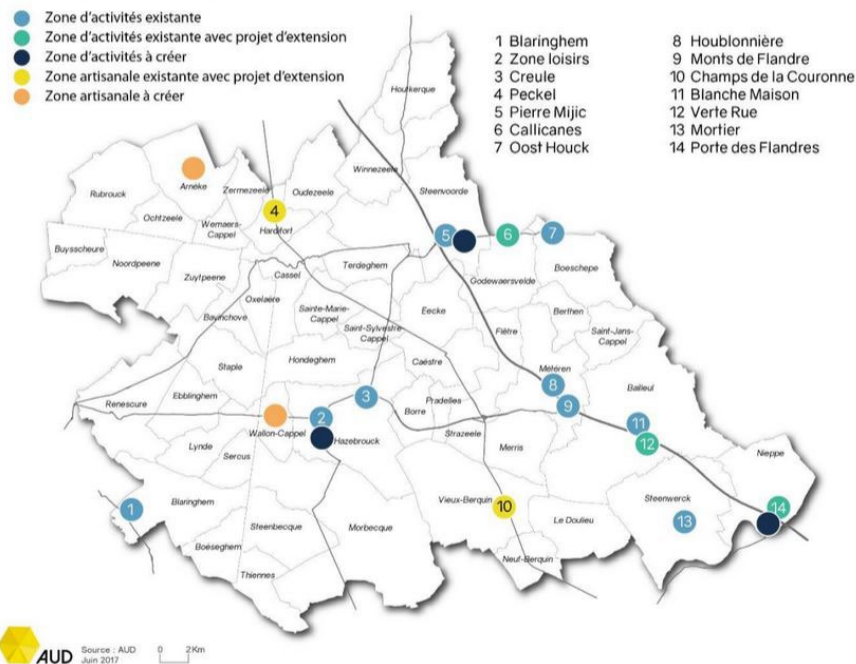
Cœur de Flandre Agglo compte aujourd'hui 16 zones d'activités économiques sur son territoire essentiellement localisées sur la partie est.

D'après le PLUi-H de l'intercommunalité approuvé le 27 janvier 2020, le territoire est composé d'un tissu économique principalement axé sur l'agriculture (près de 20 000 salariés) suivi par le secteur de l'industrie et de services avec près de 8500 salariés. Ce tissu est caractérisé par la prédominance du secteur agroalimentaire et de la sous-traitance industrielle (mécanique, fabrications de machines...).

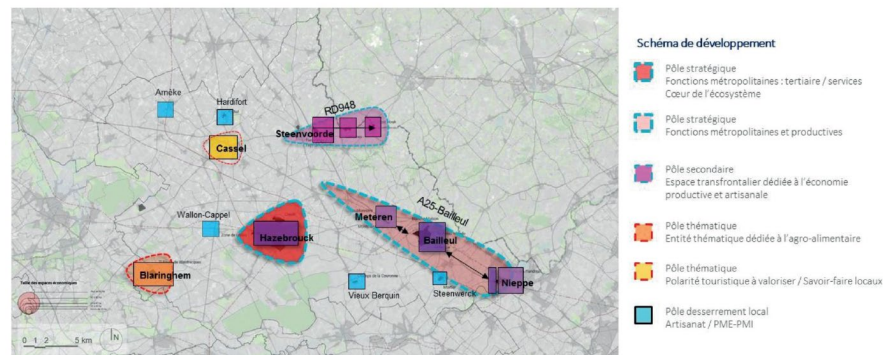
L'état des lieux réalisé dans le PLUi-H fait état de peu de foncier disponible pour le développement économique à partir d'un diagnostic foncier réalisé à la date de l'arrêt projet du document d'urbanisme. Ce manque de disponibilités foncières a poussé le territoire à redéfinir une offre nouvelle de foncier d'activités de près de 100 hectares (cf. total des sites d'OAP du PLUi) permettant d'anticiper les besoins économiques des entreprises existantes et d'attirer de nouvelles activités, stratégiques à l'attractivité économique du territoire. Cette stratégie de développement s'articule autour de deux types de programmation, des zones d'activités économiques de plus de 5 hectares d'intérêt communautaires et des zones artisanales de moins de 5 hectares connectées au tissu urbain.

La ZAE participera également à favoriser le desserrement des entreprises en favorisant leur parcours résidentiel (cf. étude parcours résidentiel de l'entreprise sur la CCFI, Inno,2018).

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



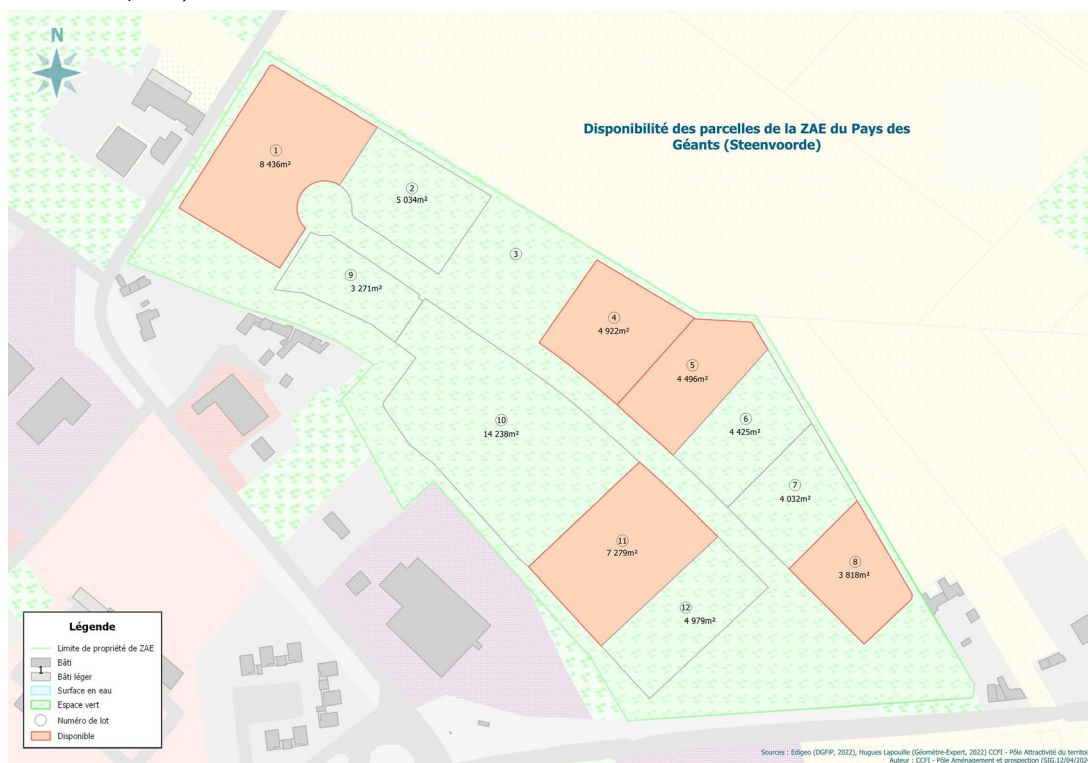
Stratégie de développement économique du PLUi-H de Cœur de Flandre Agglo sur la création de nouveaux sites d'activités (ZAE)



Les polarités organisant le parcours résidentiel des entreprises (inno,2018)

1.2.3 GISEMENTS FONCIERS DISPONIBLES

Au regard de l'occupation des différentes zones d'activités économiques, le taux d'occupation des ZAE arrive quasiment à saturation avec une offre de 5,1 hectares commercialisables réparties sur 8 parcelles. Ces dernières comptent une superficie comprise entre 0,4 et 0,8 hectares (cf. carte ci-après).



Les disponibilités foncières restantes au sein de la ZAE du Pays des Géants à Steenvoorde

Ainsi, le site de Wallon-Cappel constitue avec la ZAE d'Arneke, les deux sites de création de développement économique à vocation artisanales. Ces sites sont adaptés aux enjeux d'insertion urbaine au regard de sa dimension (moins de 5 hectares) en dehors des sites d'extension restant. Les dernières disponibilités foncières sont dédiées à des activités économiques plus conséquentes et capitalisent une offre limitée (près de 5 hectares).

2

ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE ET DENSITE

2.1 PREAMBULE

Les différents objectifs de densité et de sobriété foncière sont définis par les différents documents d'urbanisme et de planification. Ceux qui s'appliquent au site de projet de la ZAE de Wallon-Cappel sont les suivants :

- Le SRADDET des Hauts-de France,
- Le SCoT de Flandre et Lys
- Le PLUi de Cœur de Flandre Agglo,

A noter que l'ensemble de ces documents d'urbanisme devront faire l'objet d'une mise en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience de 2021 introduisant l'objectif ZAN à l'horizon 2050.

Pour plus de détails, se référer à l'état initial de l'étude d'impact.

2.2 LE SRADDET DES HAUTS-DE-FRANCE

Le SRADDET des Hauts-de-France a défini dans son axe 2.2 « Des stratégies foncières économes » la règle générale 15 sur la sobriété foncière. Ainsi, les SCoT / PLU / PLUI doivent prioriser le développement urbain (résidentiel, économique, commercial) à l'intérieur des espaces déjà artificialisés. Les extensions urbaines doivent être conditionnées à :

- La préservation et la restauration des espaces à enjeux au titre de la biodiversité,
- La préservation de la ressource en eau et la limitation de l'exposition aux risques ;
- La présence de transports en commun ou de la possibilité d'usage de modes doux, visant à limiter l'usage de la voiture ;

- Une consommation limitée des espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment par l'application de la séquence "Eviter, Réduire, Compenser".

La consommation limitée des espaces naturels agricoles et forestiers doit pouvoir aborder la thématique de la compacité des formes urbaines ou la définition de densités minimales.

2.3 LE SCOT DE FLANDRE ET LYS

2.3.1 LA SOBRIETE FONCIERE AU SEIN DU SCOT FLANDRE ET LYS

Dans son orientation 15 « : ASSURER UNE GESTION FRUGALE DU FONCIER ET METTRE EN OEUVRE UN URBANISME DE PROJET », le SCoT de Flandre et Lys définit des objectifs spécifiques à la sobriété foncière via 4 objectifs sous-jacents :

- 15.1 : Donner la priorité au renouvellement urbain
- 15.2 Déterminer les objectifs de densité au cas par cas par une analyse multicritère
- 15.3 Modérer la consommation d'espaces à vocation économique
- 15.4 Synthèse des enveloppes foncières définies dans le SCoT

Dans l'objectif 15.3, concernant plus particulièrement le site de projet, le SCoT limite entre 260 à 300 hectares à la création de nouvelles zones d'activités structurantes et de zones de développement local. Il priorise notamment :

- Une recherche d'optimisation du foncier permettant un accroissement du nombre d'emploi à l'hectare ;
- Un développement de solution de mutualisation de parking ou de services partagés ;

- Une définition de principe d'intégration paysagère associée aux objectifs d'optimisation ;

Pour la mise en œuvre du SCoT, 20 à 30 hectares ont été identifiés sur les zones de développement local sur l'ensemble du territoire communal.

Ces enveloppes intègrent ici un objectif de maintien du rythme de la consommation du foncier à vocation économique au regard des besoins de création d'emplois locaux mis en avant dans le diagnostic.

2.3.2 L'INSERTION PAYSAGÈRE DES ZONES A VOCATION ECONOMIQUE

Dans son orientation 16 « ASSURER L'AMENAGEMENT QUALITATIF DES ZONES D'ACTIVITES », le SCoT ambitionne l'intégration de manière transversale les enjeux du PADD sur la sobriété énergétique, la production d'énergies renouvelables et la qualité paysagère et architecturale.

L'objectif 16.3 précise les attentes en termes d'insertion paysagère des zones à vocation économique où :

- L'intégration paysagère des parcs d'activités devra être étudiée dès la conception des projets,
- Les principes d'intégration paysagère favoriseront le recours à des essences locales définies par le conservatoire botanique de Bailleul,

L'ensemble de ces objectifs devront être cadrés par les OAP du PLUi et tiendra compte des objectifs d'optimisation de la consommation foncière et contribueront à l'amélioration de la gestion environnementale des zones en intégrant les enjeux liés à la gestion de l'eau ou au maintien des continuités écologiques.

2.4 LE PLUI DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO

2.4.1 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SEIN DU PADD

Sans revenir sur la genèse du projet économique (cf. 1.2.2), le PADD encadre sa stratégie au sein de son cinquième axe « Assurer un développement économique endogène ancré dans les dynamiques eurorégionales ». L'objectif « Faciliter l'accueil d'investisseur » identifie des secteurs de développement complémentaires aux zones d'activités structurantes « afin de renforcer l'emploi sur l'ensemble du territoire, des zones d'activités artisanales et agricoles seront développées. De taille plus restreintes et préférentiellement accolées au tissu urbain, ces zones devront principalement répondre aux besoins de développement ou d'implantation des artisans locaux ainsi qu'au maintien et à la diversification des activités agricoles. »

2.4.2 L'OAP ZONE D'ACTIVITE DE WALLON-CAPPEL

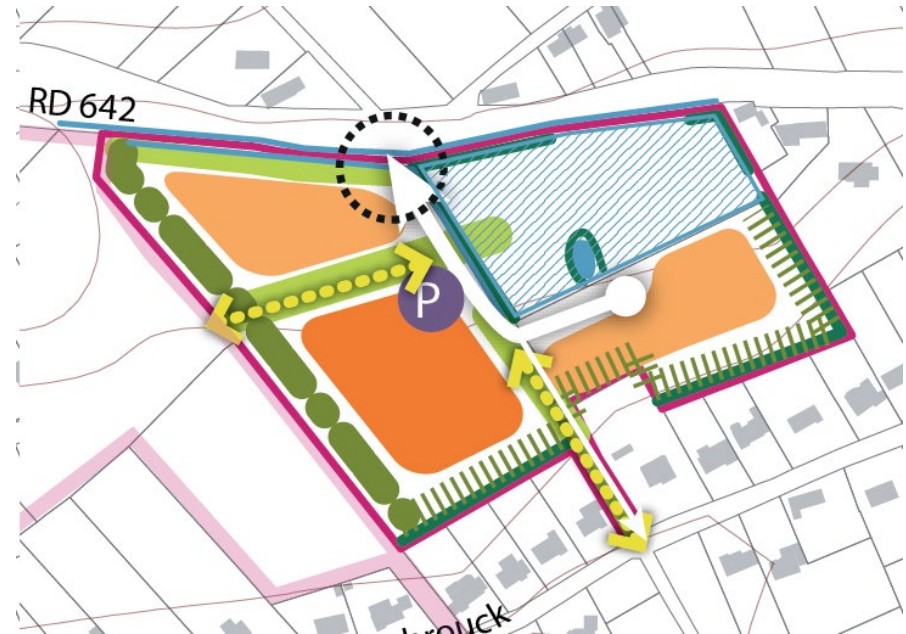
L'OAP du PLUi encadre le développement de la ZAE de Wallon-Cappel. Au regard de l'application de la Loi Barnier sur la D642, une étude a permis d'établir des prescriptions d'aménagement reprises dans la présente OAP et dans le règlement du PLUi.

Les enjeux environnementaux et paysagers du site sont relativement forts et conditionnent le développement de la zone avec notamment un principe de recul des constructions au regard de l'application d'une bande d'inconstructibilité (cf. Loi Barnier). Ces enjeux sont exprimés dans l'OAP et conditionnent la forme urbaine avec des attentes particulières sur :

- La modulation de la taille des parcelles en lien avec les enjeux paysagers
- La gestion des eaux pluviales par la réalisation de noues paysagères, de bassins de rétention,
- La préservation de la mare prairiale,
- Le regroupement et la mutualisation du stationnement public,
- L'insertion paysagère des franges à l'appui des linéaires de haies existants.

Un bouclage viaire et un accès unique limite la multiplication des voies et des accès.

Les objectifs croisés des principes d'aménagement de la ZAE de Wallon-Cappel souhaitent faciliter la mise en œuvre de principes de mutualisation (parkings, bassin de gestion des eaux pluviales). La modulation de la densité et des typologies (taille des parcelles) est également appréciée au regard des enjeux environnementaux et paysagers.



Légende

Contexte

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

Éléments de programmation

- Site d'OAP
- Parcelles de petite taille
- Parcelles de taille moyenne
- Parcelles de grande taille
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti détruit
- 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 : Bassin de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue
- Limitation de l'impact visuel de l'extension
- Cadrage de vues sur les vitrines et enseignes

Mobilité

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Promenade piétonne
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Arrêt de bus (création)
- Navette

Le schéma de principe de l'OAP encadrant le développement de la ZAE

2.4.3 LE REGLEMENT DU PLUI

Le règlement du PLUi permet d'intégrer les objectifs de densité et de compacité urbaine attendue sur la ZAE positionnée en zone 1AUE notamment sur les sections suivantes :

- L'implantation des constructions,
- La hauteur des constructions,
- L'emprise au sol,
- Le coefficient biotope de surface.

Les différentes sections du règlement doivent être conjuguées avec l'OAP ainsi que les autres planches du règlement graphique du PLUi. Le règlement impose des implantations :

- à 6m min. de la limite d'emprise publique ou privée,
- à 5m min. des limites de zone
- à 3m min. des limites séparatives des terrains

La hauteur des constructions est limitée à 10m (cf. dossier Loi Barnier) de manière à assurer l'intégration de la ZAE dans le paysage et du fait de la proximité des habitations et de la future opération d'habitat.

L'emprise au sol est limitée pour les commerces et activités de bureaux uniquement, mais pas pour les activités artisanales.

Le coefficient biotope de surface est de 0,2 de manière à assurer une végétalisation des parcelles et d'assurer une infiltration qualitative des eaux pluviales.

Outre la prise en compte des enjeux paysagers, le règlement reste relativement souple sur la recherche de compacité urbaine et de densité à l'échelle de l'opération. L'emprise au sol reste peu contrariée pour optimiser les constructions existantes et anticiper leurs extensions.

3 **LE PROJET ET LES OBJECTIFS DE DENSITE**

3.1.1 LES ETUDES PREALABLES

3.1.1.1 Les études pré-opérationnelles

Un ensemble d'études pré-opérationnelles ont permis d'encadrer les principes d'aménagement de la ZAE de Wallon-Cappel.

Ces études ont permis de modifier l'OAP opposable au sein du PLUi. Des investigations complémentaires ont permis d'identifier une zone humide. Cette surface a été sanctuarisée sur l'ensemble des propositions d'aménagement.

Thématique	Scénario 1	Scénario 2
Gabarit des lots	11 lots de 18 800 m² allant de 1350 à 2350 m²	10 lots avec 20 000 m² allant de 1500 à 2500 m²
Accès et desserte	Deux aires de retournement en impasse avec un bouclage permettant de desservir deux fronts de parcelles	Trois aires de retournement organisée autour d'un axe central + débouché au sud
Modes actifs	Liaisons interquartiers programmées	
Stationnements	30 places visiteurs	20 places visiteurs
Environnement	Préservation de la zone humide, maintien des haies existantes	

Comparatif des scénarios du deuxième volet d'étude sur les principes d'aménagement ayant un impact sur la consommation de l'espace et la préservation de la biodiversité



Les deux scénarii élaborés dans le deuxième volet d'études (Tandem+)

3.1.1.2 Le scénario retenu

L'optimisation du fonctionnement viaire

Dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre, le parti d'aménagement a été requestionné au regard des deux scénarii proposés lors du deuxième volet d'études. Le scénario retenu **modifie l'accès à la départementale en le déportant plus à l'Ouest**. Ce parti d'aménagement **offre plusieurs avantages au service de la densification du projet** :

- Optimiser la desserte des lots et le fonctionnement de la zone autour d'une voie unique et d'une aire de retournement ;
- Intégrer les surfaces techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales et aux services de secours,
- Mutualiser et limiter le stationnement visiteurs à une vingtaine de places
- Limiter l'imperméabilisation de l'espace public par une réduction significative de linéaires de voirie en y associant un stationnement filtrant en bataille régulièrement espacé
- Augmenter la superficie cessible en gagnant un lot supplémentaire par rapport aux propositions précédentes,
- Améliorer les facilités de regroupement de parcelles avec un potentiel de mutualisation ou de modularité plus important ; les parcelles ont un adressage et un découpage plus homogène sur la partie ouest,
- Améliorer la préservation de la zone humide du trafic de véhicule en créant une zone tampon sur sa limite ouest ; les nuisances routières sont atténuées par les arrières bâtis. Le passage de la liaison douce associe découverte du paysage local et préservation des espaces naturels.

Pour plus de détail sur la composition du projet retenu, se référer à l'étude d'impact.

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario retenu
Gabarit des lots	11 lots de 18 800 m ² allant de 1350 à 2350 m ²	10 lots avec 20 000 m ² allant de 1500 à 2500 m ²	12 lots de 1100 à 2400 m ²
Accès Desserte	Deux aires de retournement en impasse + bouclage pour desservir 2 fronts bâtis	Trois aires de retournement organisée autour d'un axe central et un débouché au sud	Une voie d'accès avec une aire de retournement
Modes actifs	Liaisons interquartiers programmées		
Stationnements visiteurs	30 places	20 places	20 places

Comparatif des scénarios sur les principes d'aménagement ayant un impact sur la consommation de l'espace

La préservation et la valorisation de la biodiversité

Les aménagements paysagers prévus souhaitent qualifier les ambiances paysagères caractéristiques du Houtland avec la préservation de la prairie humide. Les principes paysagers s'inspirent du patrimoine arboré existant et le déclinent en miroir sur le site.

Concernant l'accroche à la départementale, le recul imposé par la Loi Barnier permet de **qualifier l'entrée du site par des aménagements paysagers intégrant visuellement la zone** et assurant la gestion des eaux pluviales par des bassins.

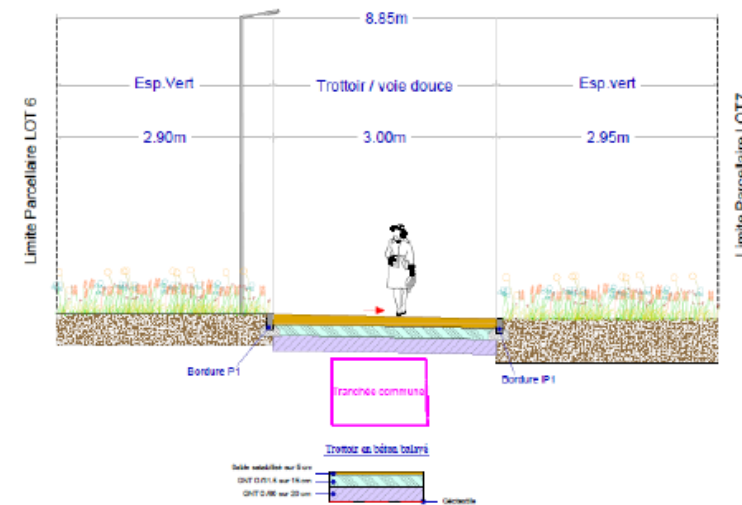
Les plantations seront composées de bosquets et de cépées faisant écho à l'aire de pique-nique faisant de l'autre côté de la départementale.

Les continuités éco-paysagères et le traitement des franges assurent à la fois la sécurité et le confort des modes actifs du nord au sud. Sur la partie nord, la coulée verte est constituée d'un alignement de saules faisant écho à celui de la prairie humide.

A contrario des réflexions précédentes où la jonction était envisagée par une voirie (5,5 m dédié aux circulations viaires et piétonnes), **la liaison douce retenue permet de préserver deux bandes d'espaces verts généreuses** de 3 mètres de part et d'autre de l'espace public et un cheminement d'une largeur de 3m et d'une épaisseur légèrement plus fine qu'une couche d'enrobé.

Afin d'assurer la **bonne gestion de la ressource en eau pour les services d'incendie et de secours** notamment, une partie du foncier a été mobilisée pour l'implantation de citernes enterrées. Les abords seront végétalisés sans toutefois être plantés par une trame arbustive ou arborée.

L'ensemble des voies sont accompagnées d'espaces verts et de noues assurant la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert au plus près des infrastructures de voirie. **Les différents espaces de stationnements publics seront perméables.**



La coupe de la liaison douce au contact reliant le site au sud



L'esquisse du scénario retenu

4SYNTHESE

Le projet de la ZAE de Wallon-Cappel s'inscrit pleinement dans une démarche d'optimisation de la densité avec en perspective **l'atteinte des objectifs portés par la Loi Climat et Résilience**.

En effet, les différentes phases d'études ont permis d'affiner la programmation et l'organisation du site tout en travaillant sur une **recherche de densité** via :

- La réorganisation et la simplification du schéma viaire limitant **l'imperméabilisation de l'espace public**
- **L'optimisation du foncier cessible** confortant le **potentiel de mutualisation des activités économiques**
- La limitation de la **consommation d'espaces naturels du site en préservant la zone humide prairiale**, de la mare en plus de la mise en place d'une zone tampon,
- La valorisation du patrimoine paysager en amplifiant les continuités éco-paysagères au sein du site.

Ainsi, la ZAE répond aux **ambitions de qualité paysagère et de sobriété foncière** portés par les différents documents d'urbanisme et de planification.



Pour nous contacter

VERDI

VERDI Conseil

+33 3 20 81 78 00

conseilnorddefrance@verdi-ingenierie.fr

80 rue de Marcq | CS 90049

59441 Wasquehal Cedex

SIRET : 421 547 449 00023 RCS LILLE MÉTROPOLE

APE : 7112B

TVA : FR 09 421547449