CHAPITRE 1 - RESUME NON TECHNIQUE

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ÉTUDE

1.1.1. Présentation du contexte et du site

La commune de Cappelle-la-Grande s'installe au sein de la région Hauts-de-France et plus particulièrement au sein de l'agglomération dunkerquoise.
À l'échelle communale, la zone de projet, est située au Nord du territoire communal, le long de l'Avenue du Général de Gaulle la rendant facilement accessible depuis les réseaux structurants du territoire communal voire régional (A16/N225/A25…).

Le projet installé sur des terrains aujourd'hui voués à l'agriculture s'inscrit en dent creuse entre les différents quartiers constituant le cœur de vie de Cappelle-la Grande. Ainsi, le site du projet prend place entre la ZAC du Centre et la Cité des Cheminots à l'Est, le Centre-Ville au Sud / Sud-Ouest, les équipements communaux à l'image du Collège Maxime Van Der Meersch / du complexe sportif Roger Gouvart ou encore le Parc Rubens sis à l'Ouest et les franges industrielles au Nord à l'image de l'Usine Lesieur. Même si au Nord, on retrouve l'Usine Lesieur, la zone de projet en est distancée par la présence de la Ferme du Melkof exploitant les terrains du projet ainsi que ceux installés à l'Ouest de la zone de projet.



Figure 1 : Localisation de la zone de projet au sein du territoire communal
Source : Géoportail

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.1.2. Les grandes lignes du projet

Au regard de son positionnement, la zone de projet permettra de développer une offre complémentaire et diversifiée en termes d'habitat sur un territoire attractif bénéficiant de la proximité des polarités, d'une bonne desserte tous modes… ceci tout en participant au développement de la trame verte et bleue du territoire ainsi qu'en développant un nouveau maillage doux.

Ainsi, la zone de projet s'inscrit sur un périmètre global de près de 10 ha environ. Correspondant à une dent creuse, elle permettra de compléter l'offre en logements du territoire tout en participant à la restructuration de la ville de Cappelle-la Grande.

1.1.3. Présentation du porteur de projet

Le porteur de projet, propriétaire des terrains depuis plusieurs années, est SIA Habitat dont l'ensemble des coordonnées est repris ci-dessous :

SIA HABITAT
67 Avenue des Potiers
59506 Douai

N°SIRET : 045 550 258 00029.

Ainsi, l'aménagement du site sera réalisé par SIA Habitat. Même si le projet est porté par un aménageur privé, le projet d'aménagement a été développé en lien étroit avec la commune de Cappelle-la-Grande et répond aux ambitions envisagées sur ce site ainsi qu'avec les services de la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD).

1.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.2.1. Milieu physique

- **Géographie et relief**

La commune de Cappelle-la-Grande s'inscrit entre la Plaine Maritime et les Moëres caractérisés par des niveaux oscillant entre 0 et 20 m.
Au regard de cette cartographie, la zone de projet s'inscrit dans un secteur aux altimétries peu élevées oscillant entre 2 et 4 m environ, marquée par la présence du watergang installé à l'est du site.



Figure 2 : Contexte topographique du secteur de la zone de projet
Source : www.cartes-topographique

À la lecture du plan topographique, la topographie du site est relativement homogène et confirme les éléments de l'IGN. On constate que la zone de projet voit son altimétrie osciller entre 2,49m au Nord-Est à 1,97 m en pointe Sud à proximité de l'Avenue du Général de Gaulle.
On note également que le chemin présent en limite Ouest de la zone de projet s'inscrit un peu plus haut que la zone de projet (+0,50 à +0,9m).

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

- **Géologie**

Une étude de sols G1 ES a été menée en décembre 2021 sur site par le bureau d'étude HYDROGEOTECHNIQUE NORD. Cette étude est reprise en annexe 5c du présent document.
La géologie mise en évidence est la suivante :

- **Limon sablo-argileux brun à racines et radicelles** : une couche de « terre végétale » a été rencontrée en tête de tous les sondages sur environ 0.20 à 0.50 m d'épaisseur ;
- **Argile sableuse à sable argileux** gris clair beige à gris foncé à lentilles de sable coquillé sur des épaisseurs variables en fonction des sondages réalisés soit entre 1,80 m et 4 m ;
- **Sable gris** jusque la base des sondages.

Afin de définir précisément le niveau de nappe, un piézomètre a été installé sur site et fait actuellement l'objet d'un suivi mensuel entre le 15/03/2022 et le 15/02/2023. **Le niveau le plus haut relevé s'installe à 1,42m / TA.**
De plus, des essais de perméabilité de type MATSUO ont été réalisés sur le site, nous indiquant des valeurs de perméabilités moyennes (de l'ordre de 2 à 9.10^{-6} m/s à 1 m de profondeur environ).

- **Ressource en eau**

Le sous-sol du secteur renferme un horizon perméable, à savoir :

- **La nappe des sables du Landénien des Flandres (niveau 1)**, captive au droit du site, d'écoulement général Sud/Nord vers la Mer du Nord, constituant une ressource en eau pour l'usage industriel et agricole.

Aucun captage d'alimentation en Eau Potable à usage collectif n'est répertorié au droit ni aux abords de la zone de projet. De plus, la zone de projet n'est pas impactée par des périmètres de protection établis autour des captages AEP. Aucune restriction d'usage n'affecte donc la zone de projet. Cependant, dans le cadre de l'aménagement, il conviendra de ne pas altérer la qualité de la ressource en eau potable en mettant en place des mesures permettant de pallier à toute pollution éventuelle.

D'un point de vue hydrographique, la zone de projet s'inscrit dans le bassin versant du Delta de l'Aa appartenant à la 2ème section de Wateringues du Nord. La Flandre maritime présente un réseau hydrographique dense et complexe. La commune est parcourue par de nombreux canaux ainsi que par un réseau dense de watergangs et de fossés.

Sur le territoire communal, on note donc la présence des principaux ouvrages suivants :

- Le Langhe Gracht installé à environ 250 m au Sud de la zone de projet ;
- Le Verloren Cost installé à quelques dizaines de mètres au Nord de la zone de projet ;
- Le Watergang sis en limite Est de la zone de projet rejoignant le Verloren Cost ;
- Le Canal de Bergues en limite communale Est sis à environ 650 m ;
- Le Canal de Bourbourg installé à environ 1km au Nord de la zone de projet.

L'ensemble de ces cours d'eau / canaux / fossés… se rejette à terme en Mer du Nord au niveau de la commune de Dunkerque.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois-Picardie (SDAGE) Artois-Picardie a été approuvé le 21 Mars 2022. Ses orientations et dispositions se répartissent en 5 enjeux :

- **Enjeu A** : Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques des milieux aquatiques et des zones humides ;
- **Enjeu B** : Garantir une eau potable en qualité et en quantité satisfaisante ;
- **Enjeu C** : S'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets négatifs des inondations ;
- **Enjeu D** : Protéger le milieu marin ;
- **Enjeu E** : Mettre en œuvre des politiques publiques cohérentes avec le domaine de l'eau.

Le périmètre du projet est repris dans les "Zones à dominante humides" définies par ce document.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Delta de l'Aa (SAGE), dont le périmètre a été fixé par arrêté inter-préfectoral du 15 mars 2010, couvre une superficie de 1208 km² et concerne 100 communes du département du Nord et du département du Pas-de-Calais. À ce jour, il est en phase de révision.
La liste des enjeux majeurs du SAGE Delta de l'Aa est la suivante :

- Lutte contre les inondations ;
- Protection de la ressource en eau ;
- Alimentation en eau potable ;
- Protection et restauration des milieux aquatiques.

- **Climat**

La commune bénéficie d'un climat océanique de transition. Les amplitudes thermiques saisonnières sont faibles, les hivers sont assez froids et secs, même si les précipitations ne sont négligeables en aucune saison.
La température moyenne annuelle à Lille est de 9,9°C.
Le vent souffle principalement d'ouest et de nord-ouest.
La durée d'ensoleillement est faible avec 1 630 heures par an.
Le cumul annuel des précipitations est compris entre 650 et 750 mm, ce qui est inférieur à la moyenne française, voisine de 800 mm par an.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) s'inscrit dans le cadre des engagements internationaux de la France pris depuis plusieurs années :

- Mettre en œuvre le socle d'orientations européennes, le « paquet énergie et Climat » appelé 3x20 à l'horizon 2020 : réduire de 20% la consommation énergétique, réduire de 20% les émissions de gaz à effets de serre par rapport à 1990 et porter la part des énergies renouvelables à 23% dans le mix énergétique soit une multiplication par 2 des énergies renouvelables ;
- Engager la France d'ici à 2050 à réduire d'un facteur 4 ses émissions de GES ;
- Respecter les normes de qualité de l'air (quantité de polluants chimiques dans l'air, réduction des émissions de poussières, etc.), détaillées dans la loi Grenelle II.

Le SRCAE du Nord–Pas-de-Calais a défini des orientations pour différents thèmes :

- L'usage des sols ;
- Le transport de voyageurs ;
- Le transport de marchandises ;
- Le secteur résidentiel et le secteur tertiaire ;
- Le secteur industriel ;
- Le secteur agricole ;
- Les modes de production et de consommation.

Le SRCAE a été invalidé. Il faut ainsi se référer au SRADDET.

le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires ambitionne de répondre à travers 5 dimensions thématiques :

- Climat air énergie : Les objectifs attendus portent sur l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, la lutte contre la pollution atmosphérique, la maîtrise de la consommation d'énergie notamment par la rénovation énergétique et le développement des énergies renouvelables et de récupération.
- Infrastructures de transports et intermodalité : Le SRADDET sera donc le document de planification, de programmation ou d'orientation pour l'implantation des différentes infrastructures de transport d'intérêt régional : optimisation des réseaux, infrastructures nouvelles, complémentarité entre modes… Mais aussi pour l'intermodalité et le développement des transports au regard des besoins identifiés de déplacement quotidien entre le domicile et le lieu de travail.
- Biodiversité : Un volet biodiversité doit être créé en prenant en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Le rapport du SRADDET précisera les objectifs relatifs à la protection et à la restauration de la biodiversité fondés sur l'identification des espaces formant la trame verte et bleue. Et fixant les règles pour atteindre les objectifs.

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

- Déchets : La Loi Notre d'août 2015 a transféré aux Régions l'ensemble de la compétence de planification en matière de déchets (non dangereux, dangereux, inertes) qui nécessite d'élaborer un Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD). Cette nouvelle planification déchets accompagnera territoires et acteurs du déchet dans l'identification des actions permettant de répondre aux nouveaux objectifs de prévention, de valorisation et d'économie circulaire de la loi de transition énergétique pour la croissance verte (TECV).
- Numérique : La dimension numérique pourrait être appréhendée au travers des ressources et du potentiel de développement que constituent les compétences professionnelles acquises dans les établissements de formation, les activités de recherche, les technologies et services élaborés par les entreprises du secteur numérique ou des réseaux présents ou à venir dans les territoires.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires a été approuvé le 04/08/2020.

La Communauté Urbaine de Dunkerque a validé la révision de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) pour la période 2023-2028.

Les objectifs du programme d'actions du PCAET du Dunkerquois sont les suivants :

- Atténuer le changement climatique : diminuer les émissions de gaz à effet de serre (neutralité carbone) ;
- Augmenter la séquestration carbone ;
- Diminuer les consommations énergétiques ;
- Développer les énergies renouvelables et de récupération ;
- Adapter les réseaux de distribution d'énergie ;
- Préserver la qualité de l'air ;
- Anticiper les impacts du changement climatique = Adaptation.

Les principaux axes du programme d'actions sont :

UNE COLLECTIVITÉ EXEMPLAIRE EN MATIÈRE DE TRANSITION CLIMATIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

- Améliorer la sobriété du patrimoine public : économiser l'eau / limiter les émissions de GES des bâtiments publics / être exemplaire sur les bâtiments publics neufs et rénovés… ;
- Améliorer la sobriété des pratiques : promouvoir la mobilité durable en interne / être exemplaire en matière d'éco-responsabilité de la commande publique ;

DES ACTEURS TOUS IMPLIQUÉS AUTOUR DE LA POLITIQUE C.A.E

- Mobiliser les habitants et usagers du territoire ;

UNE FORCE PUBLIQUE MOBILISÉE AUTOUR DE LA POLITIQUE CLIMAT AIR ÉNERGIE

- Assurer le pilotage et le portage de la politique climat – air – énergie ;
- Former et mobiliser les élus et les services sur les thématiques Climat Air Energie ;
- Financer la politique Climat Air Energie et réaliser une évaluation climat du budget ;
- Développer une stratégie partenariale multi-niveaux ;
- Renforcer la coopération au sein de l'intercommunalité Contribuer à l'innovation et l'excellence sur la thématique climat-air-énergie….

DES BÂTIMENTS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA SANTÉ

- Promouvoir une rénovation et construction durable ;
- Lutter contre la précarité énergétique.

UNE QUALITÉ DE L'AIR PRÉSERVÉE

- Améliorer la qualité de l'air intérieur et dépolluer l'air des équipements éducatifs et bâtiments publics ;
- Améliorer les connaissances sur les liens entre qualité de l'air et santé et impliquer la population ;

UN TERRITOIRE RÉSILIENT FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Promouvoir un aménagement du territoire résilient ;
- Préserver les milieux naturels : Préserver la biodiversité du territoire et développer des espaces naturels pour augmenter la séquestration carbone et lutter contre les ICU et le risque inondation ;

DES DÉPLACEMENTS SOBRES ET FAIBLEMENT IMPACTANTS

- Organiser les mobilités sur le territoire ;
- Diminuer l'usage de la voiture ;
- Développer les transports en commun ;
- Développer la multimodalité ;

UNE ÉCONOMIE ET UNE INDUSTRIE SOBRES ET BAS-CARBONE

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

UN TERRITOIRE PEU PRODUCTEUR DE DÉCHETS ET OPTIMISANT LEUR VALORISATION

- Optimiser la gestion des déchets ;
- Définir et mettre en œuvre la stratégie de prévention et de gestion des déchets ;
- Réduire la production de déchets sur le territoire ;

UNE AGRICULTURE ET DES PRATIQUES ALIMENTAIRES PLUS DURABLES

- Soutenir une agriculture et une alimentation plus durable ;

UNE RESSOURCE EN EAU PRÉSERVÉE

- Améliorer la gestion des eaux pluviales ;
- Économiser l'eau : sensibiliser les habitants à la protection de la ressource en eau ;
- Protéger les milieux naturels : protéger les milieux humides et aquatiques.

1.2.2. Milieu naturel

- **Présentation du contexte écologique**

Dans le cas présent, l**a zone d'étude n'est concernée par aucun zonage de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel**. La zone naturelle d'intérêt reconnu la plus proche est située à 660m du site d'étude (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF1 Les forts de Coudekerque et les zones humides associées et la ZNIEFF 2 Les Moëres et la Plaine maritime flamande). Le site d'étude n'est pas directement concerné par le réseau Natura 2000. Cependant, 3 sites Natura 2000 sont présents dans un périmètre de 10 km autour du site d'étude.

Au regard de la Trame Verte et Bleue et du Schéma Régional de Cohérence 2cologique (SCRCE), **le site d'étude n'est pas concerné par un corridor écologique ou un réservoir de biodiversité.**

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

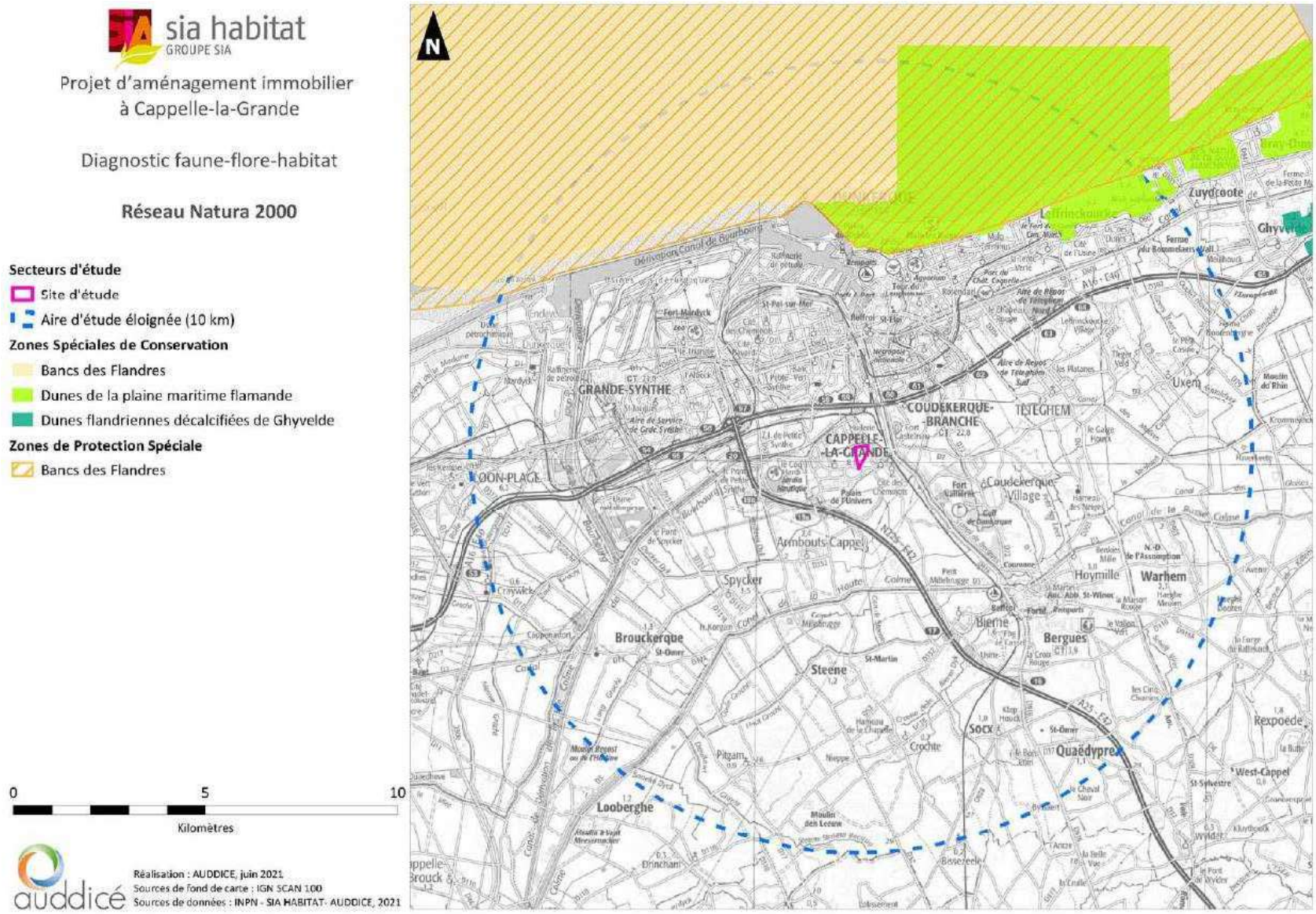


Figure 3 : Carte de localisation du réseau Natura 2000

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

- **Diagnostic de la Flore et Habitats naturels sur le site**

Ci-dessous est reprise la synthèse des enjeux écologiques mis en évidence dans le cadre de la réalisation de l'étude Faune-Flore menée par AUDDICE sur le site du projet. L'étude Faune-Flore complète est jointe en Annexe 1 de la présente étude d'impact.

- ***Flore et Habitats***



Figure 4 : Cartographie des habitats
Source : AUDDICE

Habitats

Concernant la flore et les habitats, le champ cultivé ne présente aucun enjeu particulier tandis que le fossé accueille diverses végétations caractéristiques du bord des eaux mais qui restent très peu diversifiées et banalisées. Aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée n'a été inventoriée au sein du site d'étude.
Les enjeux concernant la flore et les habitats peuvent être qualifiés de faibles à très faibles.

Flore protégée ou patrimoniale

Aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée n'a été identifiée sur le site d'étude.
Les habitats du site d'étude ne présentent pas de potentialités pour l'accueil de telles espèces et notamment des espèces d'intérêt citées dans les données bibliographiques de la commune.

Flore exotique envahissante

Aucune espèce exotique envahissante n'a été identifiée sur le site d'étude.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

Les enjeux concernant la flore et les habitats sont présentés ci-dessous par type d'habitats :

TYPE D'HABITAT	CORINE BIOTOPE	CODE N2000	ENJEU	COMMENTAIRE
Champ cultivé et accotements	82.1 X 87.1	/	TRES FAIBLE	/
Fossé	89.22 x 53.1	/	FAIBLE	Végétations caractéristiques du bord des eaux mais banalisées et très peu diversifiées. Absence de végétations aquatiques et d'espèces patrimoniales.

Tableau 1 : Enjeux pour la flore et les habitats
Source : AUDDICE

- ***Faune***

Concernant la faune, le champ cultivé présente des enjeux faibles tandis que le fossé est colonisé par une roselière qui présente un intérêt pour l'avifaune et notamment les passereaux paludicoles (une espèce présentant un intérêt patrimoniale fort y a été inventoriée : le Bruant des roseaux). Ce fossé présente également un certain intérêt pour le déplacement des chiroptères à l'échelle locale même si la diversité et l'activité enregistrée restent faibles. Les habitats du site d'étude ne présentent aucun enjeu particulier pour les autres groupes faunistiques.

Les enjeux concernant la faune peuvent être qualifiés de faibles à modérés pour le fossé bordant l'est du site d'étude.



Figure5 : Avifaune nicheuse patrimoniale
Source : AUDDICE

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

- **Synthèse des enjeux écologiques**

Le site d'étude est enclavé entre des secteurs urbanisés / artificialisés et ne présentent pas d'enjeux particuliers en lien avec les éléments mis en évidence dans le contexte écologique (absence de relations avec les zones naturelles d'intérêt reconnu alentours, absence d'enjeux pour les corridors écologiques…).

Les enjeux concernant la flore et les habitats peuvent être qualifiés de faibles à très faibles.

Les enjeux concernant la faune peuvent être qualifiés de faibles à modérés pour le fossé bordant l'est du site d'étude.



Figure 6 : Synthèse des enjeux écologiques
Source : AUDDICE

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

1.2.3. Risques, pollutions et nuisances

1.2.3.1. Les risques naturels

Le site est concerné par :
- **le risque retrait-gonflement de argiles : Exposition moyenne** (risque fixé à 2/3) ;
- **le risque sismique : Exposition faible** (soit un risque fixé à 2/5) ;
- **le risque inondation par ruissellement /débordement : site hors zones inondables mais intégré dans le Programme « Delta de l'Aa 2050 » ;**
- **le risque remontée de nappe : zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe : indicateur de fiabilité Faible** (sujet ayant fait l'objet d'un relevé précis au droit du dite indiquant une nappe sise à 1,42 m de profondeur au plus défavorable) ;
- **le risque radon** : le potentiel radon est de 1/3 **(risque faible).**

1.2.3.2. Les risques technologiques

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).
Aucun risque majeur industriel, nucléaire ou minier ne concerne le territoire communal.
La commune est concernée par le risque lié à la présence d'engins de guerre.

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. **Selon le site de l'Inspection des Installations Classées, trois ICPE sont répertoriées sur la commune de Cappelle-la-Grande dont deux à moins de 1km de la zone de projet (Lesieur et SCA la Flandre). Néanmoins, aucune d'entre-elles n'est classée SEVESO.**

- **Risques de Transport de Matières Dangereuses (TMD)**

Deux canalisations de Transport de Gaz traversent le territoire communal comme l'illustre la carte ci-contre. À noter que l'un d'entre-elles impacte la frange Est de la zone de projet.

Des échanges avec GRTGaz ont été menés afin de définir exactement la position de la canalisation au regard de la zone de projet.
Il s'agit d'une canalisation DN300 Spycker- Coudekerque au droit de laquelle des prescriptions en termes d'aménagement et de constructibilité seront à respecter dans le cadre du projet. À noter que préalablement au démarrage des travaux, le marquage et le piquetage de la conduite seront à réaliser par GrTgaz afin de bien identifier la position de la conduite.
Une servitude I3 s'applique aux abords de la conduite.



Figure 7 : Localisation Canalisations de transport de matières dangereuses
Source : http://www.georisques.gouv.fr/

- **Les Installations Nucléaires de base**

La commune de Cappelle-la-Grande se situe à moins de 20km de la centrale nucléaire de Gravelines (Installation Nucléaire de Base – INB).

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

1.2.3.3. Pollution des sols

La base de données BASOL recense **deux sites ou sols pollués sur le territoire communal de Cappelle-la-Grande**, **néanmoins, aucun d'entre-deux se situent sur ou à proximité du site**. Le plus proche se trouve à 300 m du site, il s'agit du site SSP000974401 « LESIEUR : ancienne décharge interne » situé au 101 Route de Bourbourg.
À noter que la commune de Cappelle-la-Grande n'est pas concernée par un Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

La base de données CASIAS répertorie 27 sites en activité ou fermés susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement sur la commune de Cappelle-la-Grande dont 13 non localisés. Néanmoins, aucun d'entre-eux ne s'installe au droit du site ou sur sa proximité.

1.2.3.4. Qualité de l'air

Un des enjeux de l'étude est de confirmer que le projet s'inscrit bien dans les orientations des différents plans réglementaires en vigueur sur la commune (la commune de Cappelle-la-Grande est inscrite dans le périmètre du PCAET de la Communauté Urbaine Dunkerquoise et doit répondre aux préconisations 2023-2028 qui ont pour objectif global une réduction des émissions polluantes liées au transport routier).
L'étude a été réalisée dans un domaine limité par les rues de desserte du projet et vise spécifiquement les infrastructures bordant la zone résidentielle. La bande d'étude considérée autour des différents axes est de 100 m de part et d'autre de la voie.
Une première étape a consisté à évaluer la sensibilité du domaine d'étude en matière d'exposition à la qualité de l'air. D'après les données collectées, plusieurs sites sont recensés à proximité immédiate des axes susceptibles de supporter les variations de trafics liées au projet à savoir des établissements scolaires et un centre de soins. Ces différents sites sont tous situés à plus de 100 m du projet, et donc au-delà de la bande d'étude théorique, mais demeurent à moins de 300 m du projet.
Les écoles les plus proches sont situées au sud du projet et peuvent être influencées directement, non pas par le projet lui-même mais par les reports de trafics sur la RD2.
La seconde étape a permis de mettre en avant la présence de sources industrielles en proximité immédiate et pouvant participer à la dégradation significative de la qualité de l'air au droit du projet. Outre des émissions de CO2, ces dernières ne sont pas en lien avec d'autres émissions déclarées dans l'air. Toutefois, Cappelle-la-Grande demeure sous influence majoritairement industrielle en matière de qualité de l'air avec sa proximité à la zone industrielle de Dunkerque située au nord-ouest. Ainsi sur le territoire de la CUD, contrairement à la région prise dans son ensemble, les émissions des polluants principaux de l'air sont majoritairement issues de l'activité industrielles. Au niveau local, ce sont également les émissions liées au transport routier (axes de desserte du projet), et plus spécifiquement la RD2 qui correspondent aux principales sources d'émissions atmosphériques.

La troisième étape s'est alors intéressée à l'analyse bibliographique des concentrations mesurées par ATMO Hauts-de-France (ATMO HDF), le réseau de surveillance de la qualité de l'air local. Au droit du domaine d'étude, via les simulations et mesures réalisées sur la commune de Cappelle-la-Grande, les données recueillies permettent de dresser un état des lieux de la qualité de l'air pour les polluants traceurs de l'activité routière (NO2 et PM10). En considérant le contexte émissif précédemment évoqué, les concentrations en dioxyde d'azote et particules fines sont, en moyenne annuelle, inférieures aux objectifs de qualité relatifs à l'air (à l'instar des particules fines également simulées sur la station ATMO située à Cappelle-la-Grande). La qualité de l'air respecte les valeurs réglementaires au droit du projet mais les teneurs moyennes dépassent les préconisations de l'OMS. À noter que de manière plus ponctuelle, notamment pour les PM10, la valeur limite journalière pour la protection de la santé humaine peut être dépassée.

Les modélisations du réseau ATMO tendent à souligner la décroissance rapide des concentrations et l'absence de dépassement des seuils au droit du futur projet. Le projet d'aménagement s'inscrit ainsi dans un contexte qui se traduit par une pollution de fond influencée par l'activité industrielle et le trafic local mais respectant les objectifs de qualité en matière de qualité de l'air.

La qualité de l'air reste donc bonne au regard de la réglementation mais peut présenter une dégradation de manière ponctuelle pour certains polluants.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.2.3.5. Nuisances sonores

La zone de projet s'inscrit aux abords d'infrastructures de transport viaires de type urbaines principalement notamment la RD2 ou Avenue du Général de Gaulle.
Le long de chacune des infrastructures bruyantes de transport est défini des secteurs affectés par le bruit dont la largeur dépend de la catégorie de la voie.
L'axe concerné au voisinage du site est la RD2 ou Avenue du Général de Gaulle classée en catégorie 4 (tissu ouvert). Ainsi, les secteurs affectés par le bruit aux abords de la voie concernée s'appliquent sur une bande de 30 m de part et d'autre de la voie bruyante.
Au regard de ces éléments, l'on constate que seule une bande de 30 m environ sise au Sud de la zone de projet est exposée au bruit de la RD2.

Des cartes stratégiques du bruit ont été réalisée par la Communauté Urbaine de Dunkerque et permettent ainsi d'appréhender les niveaux de bruits ambiants sur 24h et en période nocturne au droit du site.
Au regard de ces cartes, le Sud de la zone de projet est partiellement concerné par le bruit routier ambiant en journée, toutefois les niveaux restent modérés à faible, l'ambiance sonore reste confortable et relativement paisible. En période nocturne, l'ambiance sonore au droit de la zone de projet est confortable.

1.2.4. Paysage, perspectives visuelles et patrimoine

1.2.4.1. Patrimoine paysager

Au sein de l'Atlas des Paysages du Nord-Pas-de Calais, la région Hauts de France est divisée en 21 grands paysages régionaux. **Cappelle-la-Grande s'inscrit au sein de l'unité paysagère « Paysage de la Plaine Maritime » tout comme 60 autres communes.**

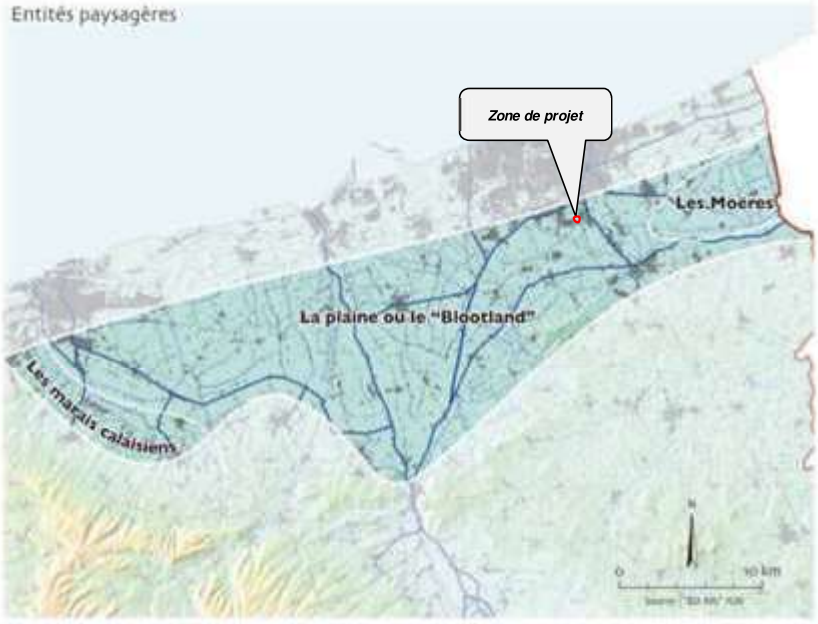


Figure 8 : Délimitation des grandes entités paysagères
Source : Atlas des Paysages du Nord-Pas de Calais

La Plaine Maritime est constituée par trois entités paysagères présentées sur la figure ci-dessous et détaillées ci-après :

- **Les Marais Calaisiens** : ils s'étendent d'Ardres à Fort-Nieulay accompagnant sur près de 15 kilomètres, le pied des Collines d'Artois ;
- **Les Moëres :** Ils correspondent à un ancien marécage de 8 km de large et de 4 km de haut régulièrement réparti de part et d'autre de la frontière franco-belge. Situé entre les dunes fossiles de Ghyvelde et le canal de la Basse Colme, le marais des Moëres a été poldérisé au XVIII^{ème} siècle ;
- **La plaine ou le Blootland :** elle présente une forme triangulaire de delta dont la base se situe à Watten et l'extrémité Ouest à Sangatte, tandis que l'extrémité est continue en Belgique. En France, la plaine s'étire sur plus de 50 km d'Est en Ouest, mais ne représente guère plus de 5 à 7 km du Nord au Sud. Le Canal de Bergues, celui de Bourbourg ou encore la Basse-Colme achèvent de découper la plaine ici très étroite. La plaine est l'un des paysages les plus vus de la Région tant sont nombreuses les grandes infrastructures qui la traversent : Autoroutes A25 / A16 / et A26.

À noter que la zone de projet s'inscrit au sein de cette Plaine.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.2.4.2. Reportage photographique du site d'étude et de ses abords

Le projet s'installe sur des terrains agricoles. Elle est délimitée au Sud, par l'Avenue du Général de Gaulle, à l'Est par le Watergang marquant la limite avec la ZAC du Centre er la Cité des Cheminots, au Nord par des terrains agricoles offrant une perspective visuelle vers la ferme du Melkof et les terrains et bâtiments de l'usine Lesieur et enfin à l'Ouest par un Chemin de promenade assurant la desserte des parcelles agricoles. La frange Ouest, encore cultivée, offre une large ouverture visuelle sur le tissu urbain de Cappelle-la Grande.

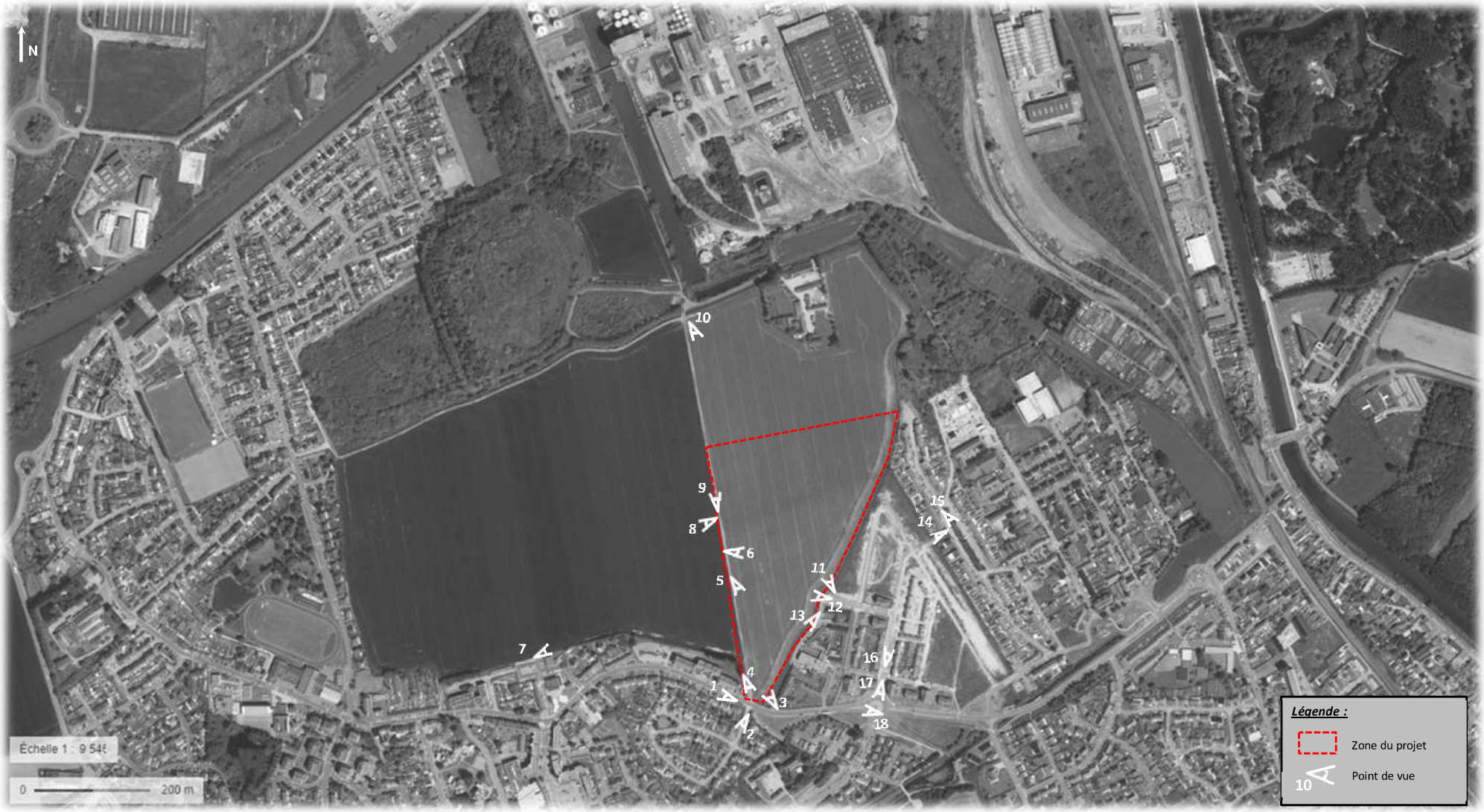


Figure 9 : Localisation des différents points de vue des photographies du site
Source : Géoportail

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :



Vue depuis la Cité des Cheminots vers la ZAC du Centre



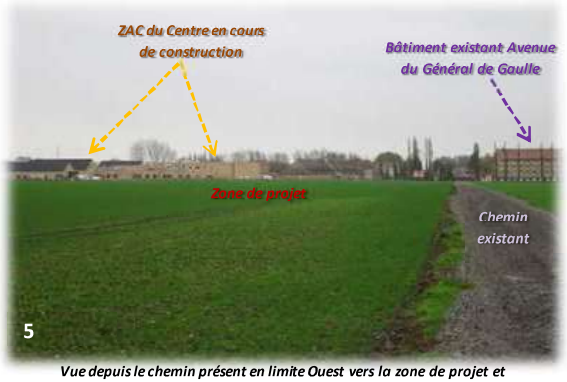
Vue depuis zone de projet vers Rue Guilleminot / Avenue du Général de Gaulle



Vue depuis l'Avenue du Général de Gaulle vers la zone de projet



Vue depuis le chemin présent en limite Ouest vers la zone de projet et l'Avenue du Général de Gaulle



Vue depuis le chemin présent en limite Ouest vers la zone de projet et l'Avenue du Général de Gaulle



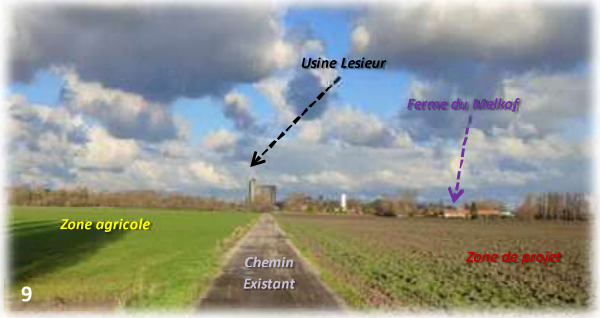
Vue depuis le Chemin sis en limite Ouest vers la zone de projet et la ZAC du Centre



Vue depuis le parking de la Mairie vers l'Usine Lesieur / la Cité des Cheminots et la zone de projet

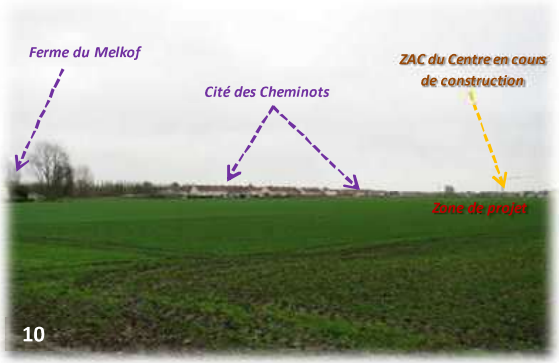


Vue depuis la limite Ouest du projet vers la frange urbanisée de Cappelle



Vue depuis le chemin en limite Ouest vers l'usine Lesieur

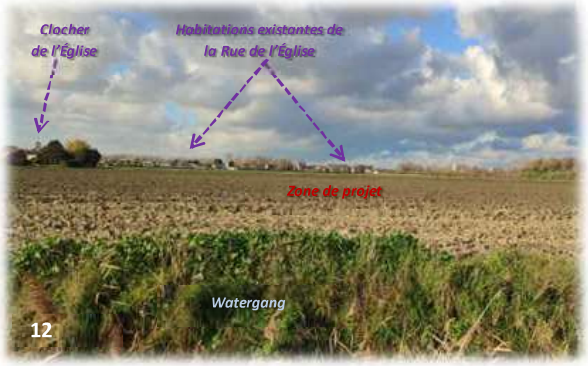
CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :



Vue du Chemin de la ferme Melkof vers la zone de projet



Vue depuis la Rue Sigmund Freud vers la zone de projet et l'Usine Lesieur



Vue depuis la Rue Sigmund Freud vers la zone de projet



Vue depuis la Rue Sigmund Freud vers la zone de projet



Vue depuis la Cité des Cheminots vers la ZAC du Centre



Vue sur la Cité des Cheminots

Figure 10 : Photographies du site
Source : PROFIL INGENIERIE



Vue sur la Rue Paul Gokel (ZAC du Centre)



Vue depuis la Rue Paul Gokel vers giratoire Avenue du Général de Gaulle



Vue sur le giratoire d'accès à la ZAC du Centre

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.2.4.3. Monuments Historiques

Les Monuments Historiques sont protégés par un périmètre de protection et de mise en valeur de 500 mètres de rayon dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords". Cette servitude de protection des abords s'applique à tous les immeubles et espaces situés à la fois dans un rayon de 500 mètres autour du monument et dans son champ de visibilité. Les projets sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Au droit de la zone de projet, aucun édifice protégé au titre des Monuments Historiques n'est répertorié. De plus, la zone de projet n'est pas concernée par des périmètres de protection de 500 m édifié autour des monuments historiques.

1.2.4.4. Sites classés ou inscrits et bâtiments remarquables

Ces sites présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État.
La zone de projet se situe en dehors des sites classés et inscrits.

Le site inscrit le plus proche se situe à 2km au Sud-Est de la zone de projet et correspond au Site du « Fort de Vallières » à Coudekerque-Branche (59 SI 13) inscrit par arrêté le 22/11/1973.

Le site classé le plus proche s'installe à environ 7,1 km au Sud-Est de la zone de projet et s'intitule « Manoir Le Blauwhuys » à Quaëdypre classé par arrêté le 22/01/1970.

Aucun bien inscrit au patrimoine Mondial de l'UNESCO n'est identifié sur la commune de Cappelle. Aucun site patrimonial remarquable n'est identifié sur la commune de Cappelle-la-Grande.

1.2.4.5. Patrimoine archéologique

Dans le contexte législatif nouveau de 2001 (loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive), le préfet a institué par arrêté des zonages archéologiques sur le territoire communautaire de Dunkerque.
Par arrêté de mise à jour du 17 mars 2006 sont reportées les nouvelles dispositions applicables sur le territoire communautaire, à savoir quatre zones d'archéologie préventive sur le territoire communautaire.
L'arrêté préfectoral définit quatre zones : rouge, orange, bleu et vert.

Ces zones précisent dans quelles conditions la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) doit être saisie dans le cadre des procédures d'autorisation d'utilisation du sol.
Le périmètre d'aménagement se trouve, pour la partie Sud, en niveau 1 soit en zone de saisine systématique et pour le reste de la zone, en niveau 3 soit en saisine à partir du seuil de 500 m².



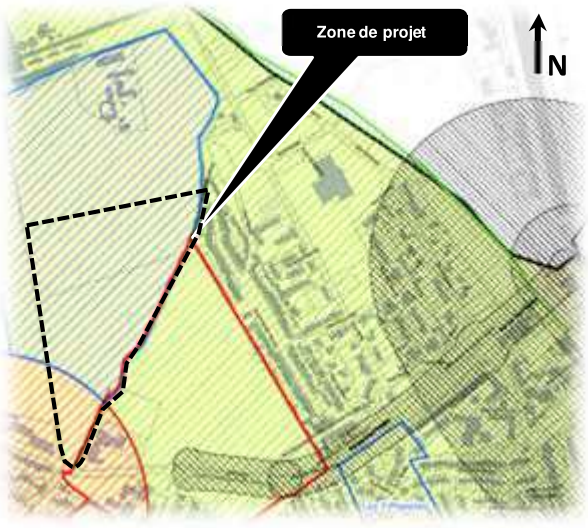


Figure 11 : Plan de zonage de l'archéologie préventive
Source : Plan Local d'Urbanisme Communautaire

Le Maître d'ouvrage sollicitera la DRAC, avant démarrage des travaux. Celle-ci établira un diagnostic archéologique permettant de définir si des fouilles archéologiques doivent être réalisées ou non.

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 U0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

1.2.5. Contexte socio-économique

1.2.5.1. Démographie et profil des ménages

La structure de la population et l'évolution du nombre de ménages nous indiquent un changement et notamment un desserrement des ménages dû au vieillissement de la population et aux changements de la composition des ménages depuis 1968, passant de 4,28 à 2,4, chiffre au-dessus de ceux de la CUD / département.

Le revenu médian par unité de consommation à Cappelle-la-Grande est de 19 840€ en 2019. Cette valeur est légèrement supérieure à celle de la Communauté Urbaine de Dunkerque (19 690€ en 2019) mais reste inférieure à celle du département (20 290€ en 2019).
Cela signifie que la commune de Cappelle-la-Grande est très représentative du territoire local attirant des populations variées en termes de revenus.

Le taux de chômage, de 16,6 % en 2019 (19,4% à l'échelle de la Communauté Urbaine de Dunkerque et 17,2% à l'échelle du Département), est en diminution par rapport à 2013 où il atteignait 18 %.
Cappelle-la-Grande dispose donc d'une population active ayant un emploi plus importante qu'à l'échelle intercommunale et départementale.

En 2019, plus de 91% de la population active était répartie entre les professions intermédiaires (23.6%), les ouvriers (35.7%) et les employés (32.9%). À noter que les agriculteurs / exploitants ne sont plus représentés sur le territoire d'après l'INSEE alors que la collectivité nous indique la présence d'exploitations agricoles sur le territoire signifiant peut-être que le siège social ne s'inscrit pas sur la commune de Cappelle-la-Grande. Enfin, même si les cadres et professions intellectuelles supérieures ne représentent que 6,3% de la population active de 15 à 65 ans, leur représentativité augmente depuis 2008.
Il convient de préciser que la majeure partie des salariés de Cappelle-la-Grande sont soit en Contrat à Durée Indéterminée soit sont employés de la Fonction Publique (79%).

1.2.5.2. Caractéristiques et évolution du parc de logement

Cappelle-la Grande compte une grande majorité de résidences principales, mais les logements vacants ont tendance à augmenter sur la dernière période intercensitaire. Les grands logements (cinq pièces et plus) sont très largement majoritaires même si les logements les logements de plus petites tailles sont présents sur le territoire (baisse des T1). Les maisons représentent une part majoritaire, néanmoins, on observe une forte hausse de la part des appartements sur les dernières décennies. 59.2 % des résidents sont ainsi propriétaires, chiffre supérieur à la CUD, alors que l'on observe une sous-représentation des logements HLM représentant près de 33.3% du parc sur la commune comparée à la CUD et des 31%.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.2.5.3. Équipements

La commune accueille de nombreux équipements d'échelle communale et bénéficie de sa proximité avec la commune de Dunkerque ayant une offre très variée en termes d'équipements et de services. De plus, le tissu associatif cappellois (plus de 50) propose à la population de tous âges des disciplines et activités diverses aussi bien dans le domaine sportif, culturel, de loisirs, ou social.
De nombreux commerces sont présents sur le territoire communal notamment en centre-ville : Avenue du Général de Gaulle / Rue des Arts / Rue du Hooghe Porte / Rue du Crayhof / Rue Anatole France / Rue des 7 planètes / Route de Bergues… Ils sont de divers types : alimentaire (boulangerie /boucherie / LIDL / Carrefour Market), Banques/ Coiffeur/ Opticien…/ Café / restaurant…

Au regard de cette carte, on constate que la zone de projet dispose dans un rayon de 750m environ autour de la zone de projet, d'équipements et de services tels que équipements scolaires ou encore équipements sportifs, et commerces.
À proximité immédiate se sont principalement des équipements sportifs et scolaires qui sont répertoriés.
Quelques commerces, plus importants, sont situées route de Bergues, le long du canal, à Coudekerque-Branche.

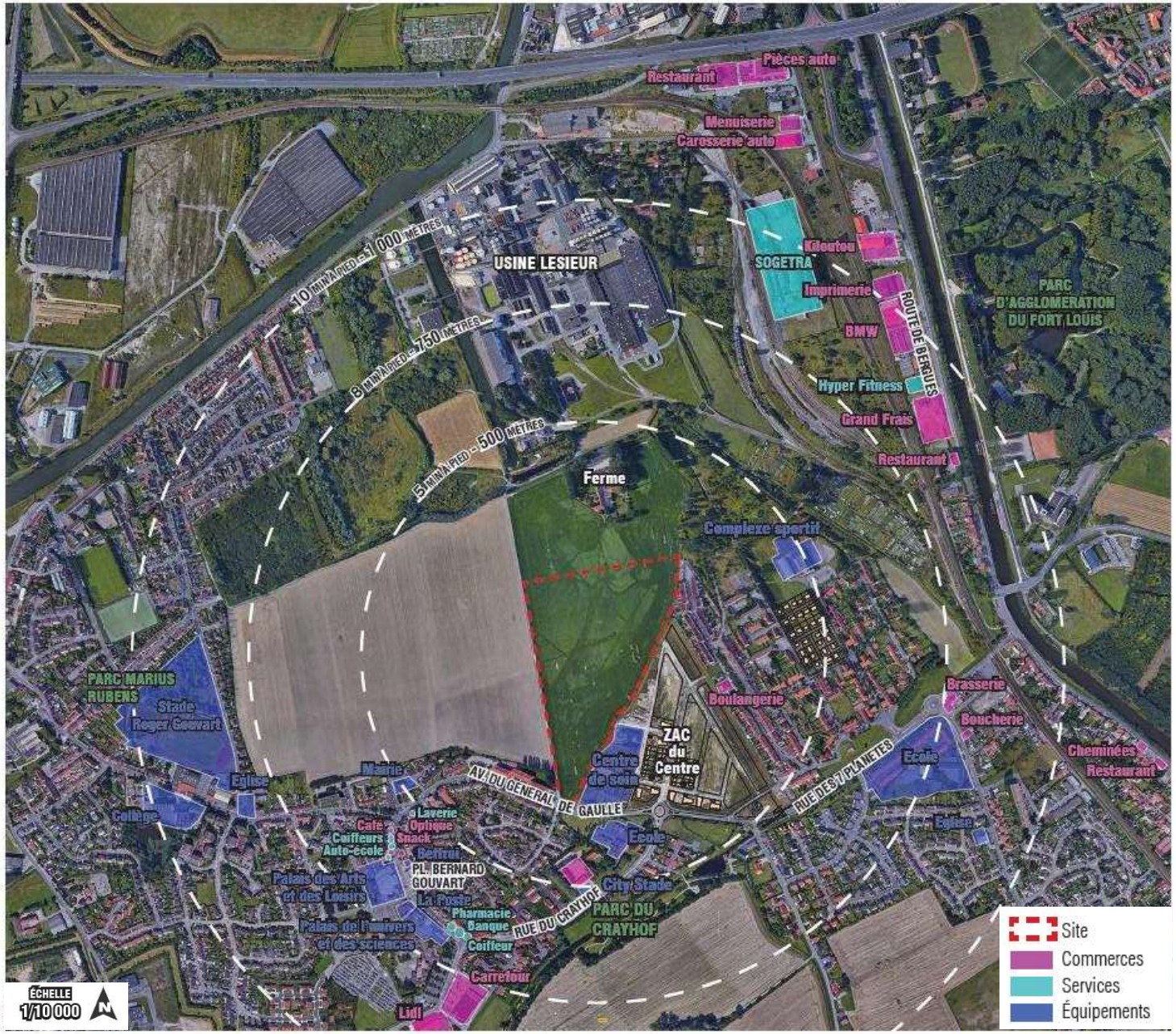


Figure 12 : Carte des Équipements à proximité du site du projet
Source : Géoportail

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

1.2.6. Accessibilité et transports

1.2.6.1. Accessibilité routière

La zone de projet est desservie directement par la D2 nommée Avenue du Général de Gaulle au droit du Sud. Cette voie structurante permet de rejoindre la D916 ou Route de Bergues à l'Est ou encore la D202 ou Route de Bourbourg au Nord et à l'Ouest.

Ce réseau de voies structurantes permet de rejoindre le réseau Autoroutier installé à quelques encablures du site : au Nord, on note la présence de l'A16 alors qu'au Sud-Ouest, le réseau départemental permet de rejoindre la RN225 puis l'A25.

Le site bénéficie donc d'une bonne desserte viaire permettant un accès rapide vers les grandes villes du territoire mais aussi vers les grandes métropoles de la Région (Lille / Calais…).

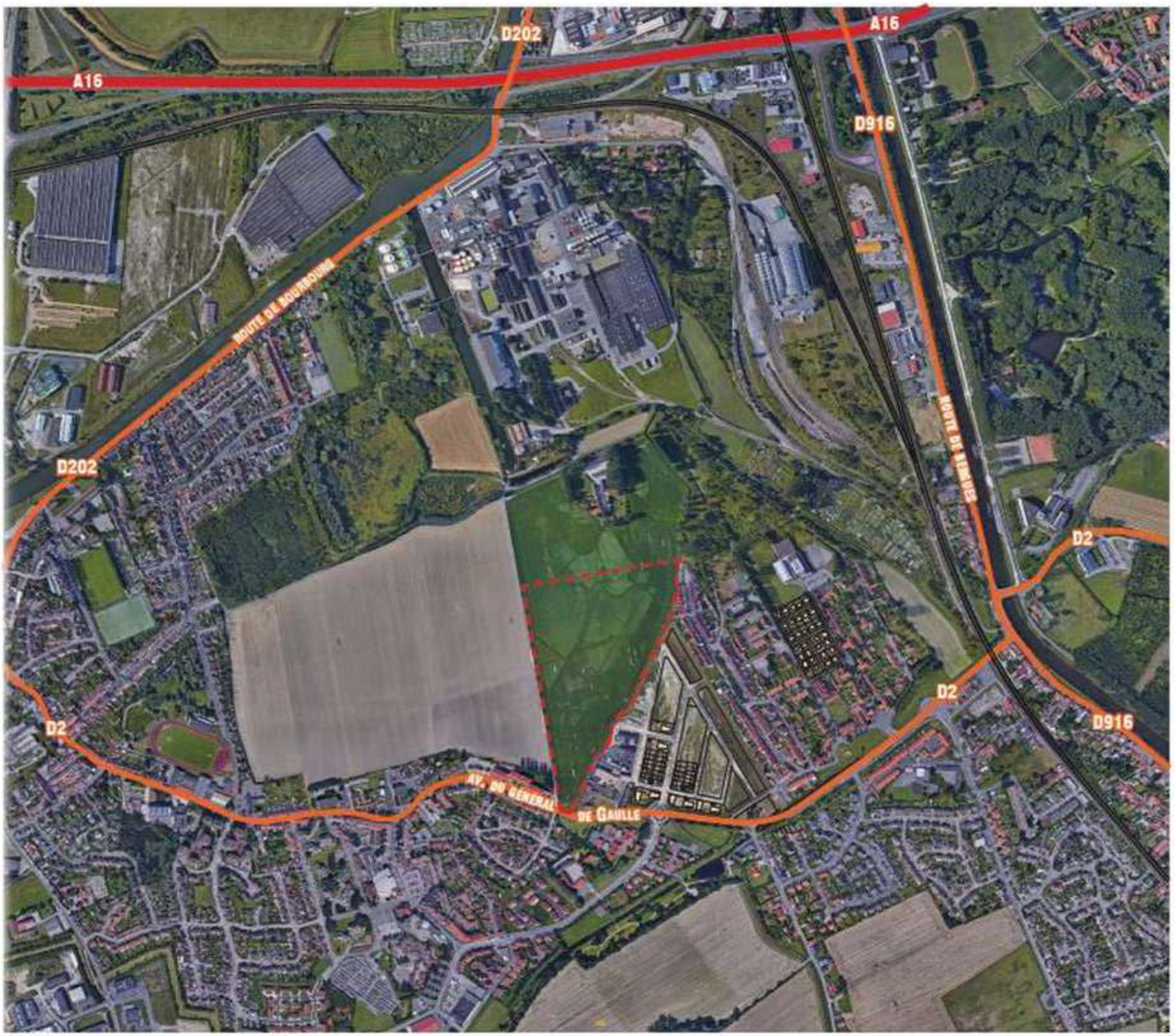


Figure 13 : Hiérarchisation viaire à proximité du projet

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.2.6.2. Desserte par le réseau ferroviaire

La zone de projet n'est pas directement desservie par une gare et la présence d'un réseau ferroviaire à proximité du site. La gare la plus proche correspondant à une halte ferroviaire s'installe à 1,5 km au Nord du projet sur le territoire de Coudekerque-Branche. À noter que la gare de Dunkerque s'installe à environ 4,5 km du projet.

Au regard de la figure ci-contre, l'on constate que la zone de projet s'installe à environ 4,5 km (soit 15 mn en VL environ) de la gare de Dunkerque desservie par les lignes K90+, K70 et K52 assurant le lien entre Calais / Hazebrouck / Lille Europe / Arras ou encore Amiens. À noter que la gare de Dunkerque est également desservie par le TGV permettant de rejoindre la gare du Nord à Paris. Elle est également desservie par les lignes P70 et P72 assurant des liaisons de proximité.

Concernant les différentes lignes de train desservant Dunkerque, voici quelques précisions sur le cadencement / les temps de trajet… :

- **Concernant la ligne K70** correspond à une ligne KRONO (TER directs et rapides entre les villes), la gare de Coudekerque-Branche et celle de Dunkerque sont desservies par cette ligne assurant le lien avec Calais et Lille.

- **La ligne K90+** correspondant à une ligne KRONO+GV (TER directs et à grande vitesse (TER GV) entre les villes), dessert la gare de Dunkerque et assure la liaison directe avec Lille (13 trains par jour / avec un temps de trajet de 35 mn vers Lille Europe). Cette ligne ne dessert pas la halte de Coudekerque-Branche.

- La **Ligne K52** assure la desserte entre Hazebrouck et Dunkerque. On compte 23 trains par jour. Néanmoins, certains trains sont directs entre Hazebrouck et Dunkerque et n'assure donc pas la desserte de la halte de Coudekerque-Branche. Pour ce trajet direct, il faut compter 20 mn de trajet. Si le train effectue la desserte des gares de proximité telles que Coudekerque-Branche, il faut compter 33 mn de trajet entre Dunkerque et Hazebrouck.

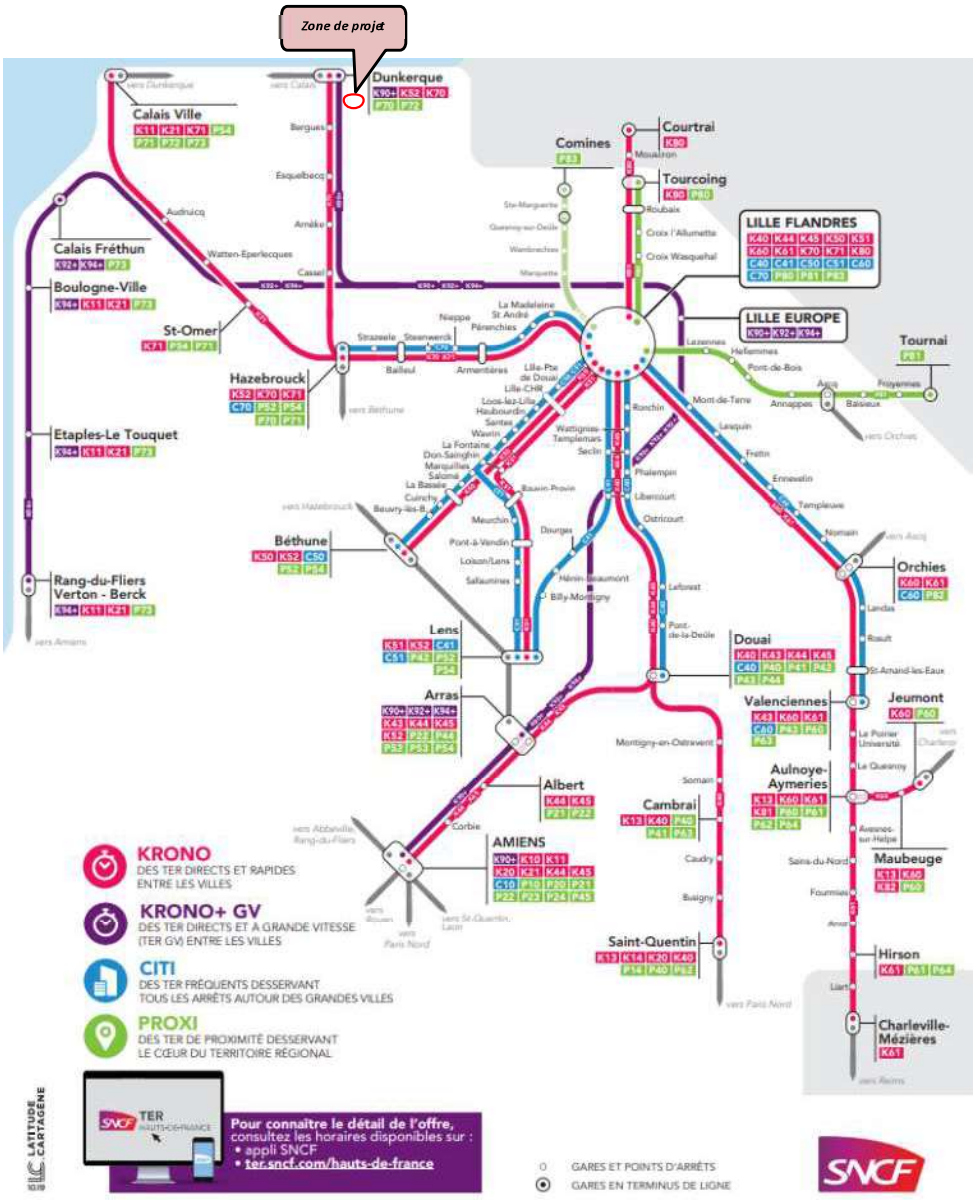


Figure 14 : Plan du réseau TER
Source : SNCF

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

1.2.6.3. Desserte par les transports en commun

Le territoire projet est desservi par la **ligne de bus Chrono6 du réseau DK'Bus**. Cette ligne entre Cappelle-La-Grande et Téteghem emprunte l'axe principal D2 et permet de rejoindre la gare de Dunkerque en 20 minutes, avec un passage de bus par sens **tous les quarts d'heure.**

L'arrêt de bus Guilleminot, accessible via la Rue Paul Gokel, est situé à moins de 5 minutes à pied du projet puisqu'il se situe en face du projet.

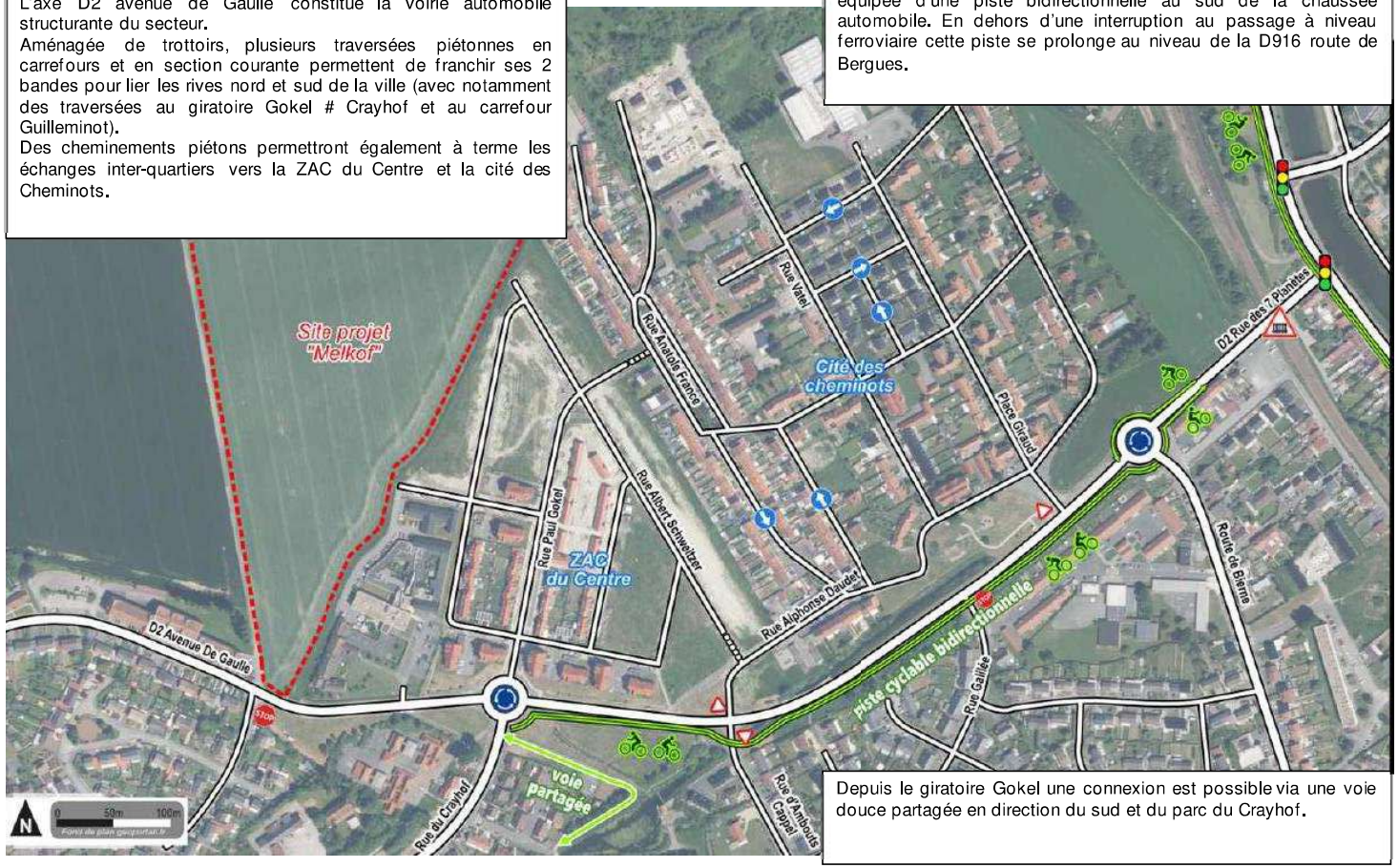
1.2.6.4. Liaisons douces

La Vélo-route des Flandres V364 permet de relier la Métropole Lilloise à Dunkerque.
La Communauté Urbaine de Dunkerque a lancé en 2018 une concertation sur le partage et l'élaboration d'une politique cyclable ambitieuse, dans la continuité du projet DK'Plus de mobilité. Un grand nombre d'itinéraires cyclables a été réalisé grâce à des investissements constants. Aujourd'hui, la CUD compte 237 km d'aménagements cyclables dont 60% en site propre, soit 40 km supplémentaire en 5 ans, essentiellement des voies vertes.

La principale réalisation en 2018 concernant la commune de Cappelle-la-Grande est la création de la voie verte au Sud de Cappelle-la-Grande, le long de la Rue des 7 Planètes.

L'axe D2 avenue de Gaulle constitue la voirie automobile structurante du secteur.
Aménagée de trottoirs, plusieurs traversées piétonnes en carrefours et en section courante permettent de franchir ses 2 bandes pour lier les rives nord et sud de la ville (avec notamment des traversées au giratoire Gokel # Crayhof et au carrefour Guilleminot).
Des cheminements piétons permettront également à terme les échanges inter-quartiers vers la ZAC du Centre et la cité des Cheminots.

En termes d'accessibilité cyclable, la section de l'axe D2 entre le giratoire Gokel #Crayhof et le giratoire de la route de Bierne est équipée d'une piste bidirectionnelle au sud de la chaussée automobile. En dehors d'une interruption au passage à niveau ferroviaire cette piste se prolonge au niveau de la D916 route de Bergues.



Depuis le giratoire Gokel une connexion est possible via une voie douce partagée en direction du sud et du parc du Crayhof.

Figure 15 : Desserte de la zone de projet par les modes actifs
Source : Egis Mobilité

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.2.6.5. Synthèse du diagnostic de l'étude de trafic

De sorte à caractériser les niveaux de trafic routier observés en situation existante aux abords du projet, une campagne de comptages a été réalisée en octobre 2022 (cf. Annexe 5). Cette campagne a intégré des enquêtes directionnelles en carrefours aux heures de pointe de la semaine et des comptages hebdomadaire en section.

En situation existante comme en situation avec réalisation complète de la ZAC Centre (+73 logements par rapport à la référence comptages d'octobre 2022), le contexte circulatoire apparaît satisfaisant, avec des réserves de capacité importantes au niveau des différentes intersections, et en particulier au giratoire Gokel # D2.

Pour conclure, cette étude conclut en l'absence de problème de fonctionnement actuel sur les différents carrefours étudiés.

1.2.7. Réseaux, énergies et déchets

La zone de projet s'inscrit en zone d'assainissement collectif dont l'ensemble des eaux usées rejoint à terme la Station d'épuration de Coudekerque-Branche d'une capacité de 90 050 Équivalents-Habitants. Après traitement, les eaux se rejettent dans le Canal exutoire des Wateringues. Des réseaux séparatifs sont présents sur les voies connexes au projet.

Le site est desservi par l'ensemble des réseaux (ENEDIS / GrDF / Eau Potable et défense Incendie et Télécommunications) depuis les rues existantes aux abords du site : Avenue du Général de Gaulle / Rue Sigmund Freud / Rue du Docteur Françoise Dolto / Rue du Docteur Laennec / Rue Paul Gokel…

Le site de projet est concerné par la présence d'une conduite de transport de gaz. Cette canalisation s'inscrit en limite Nord-Est de la zone de projet et sera prise en compte dans le cadre de l'aménagement de la zone de projet. Il s'agit d'une conduite DN300 entre Spycker et Coudekerque.

À noter qu'à l'échelle de la CUD mais aussi du territoire communal, ont été mis en place des **points d'apports volontaires.** Ce fonctionnement est à privilégier dans le cadre de la mise en place de nouveaux projets d'aménagement.

1.2.8. Contexte foncier

La totalité du périmètre d'aménagement appartient à SIA Habitat. Implantée le long de l'Avenue du Général de Gaulle, dans la continuité des aménagements de la ZAC du Centre, la zone de projet s'étend sur deux parcelles cadastrales à savoir les parcelles AI41 et AI33 pour des contenances cadastrales respectives de 50 000 m² et de 47 679 m² représentant ainsi une surface totale de 97 679 m² environ.

1.2.9. Documents d'urbanisme

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale Flandre-Dunkerque**

La région Flandre-Dunkerque est un territoire composé de deux intercommunalités :

- la Communauté urbaine de Dunkerque (CUD), composée de 17 communes et comprenant près de 200 000 habitants ;
- la Communauté de communes des Hauts de Flandre (CCHF), créée par arrêté préfectoral, le 1er janvier 2014. Elle est composée de 40 communes et de plus de 53 000 habitants.

Au 1er janvier 2016, le SCoT de la région Flandre-Dunkerque compte 57 communes.
Ainsi, les ambitions de territoire et de développement traduites au sein du PADD sont les suivantes :

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

Deux ambitions de territoire

- Vers une nouvelle dynamique démographique de la région Flandre-Dunkerque ;
- Garantir et pérenniser le bon fonctionnement hydraulique de la région Flandre-Dunkerque pour assurer son rayonnement : relever les défis liés à l'eau, enjeu central pour l'avenir d'un territoire littoral et de polder.

Quatre ambitions de développement

- Relever le défi de la mutation et du développement économique de la région Flandre-Dunkerque : engager la région dans un nouveau modèle de développement économique, conjuguant le renforcement et l'adaptation des atouts existants avec la saisie de nouvelles opportunités ;
- Relever le défi de la transition énergétique dans un territoire industriel et de polder ;
- Vers une région Flandre-Dunkerque territoire d'accueil et d'épanouissement de ses habitants ;
- Vers un développement équilibré et durable de la région Flandre-Dunkerque.

Au sein du Documents d'Objectifs et d'Orientations (DOO), la zone de projet s'inscrit dans l'emprise de **l'Agglomération Centre.** "Locomotive" du bassin de vie, elle concentre habitants, emplois, équipements et services dont le rayonnement dépasse le périmètre de la région Flandre-Dunkerque avec mise en place d'une densité minimale de **40 logements / ha.**

- **Le Plan Local d'Urbanisme**

La zone de projet est classée dans son intégralité en zone 1AU2 correspondant à une **Zone À Urbaniser à court ou moyen terme à dominante d'habitat.**

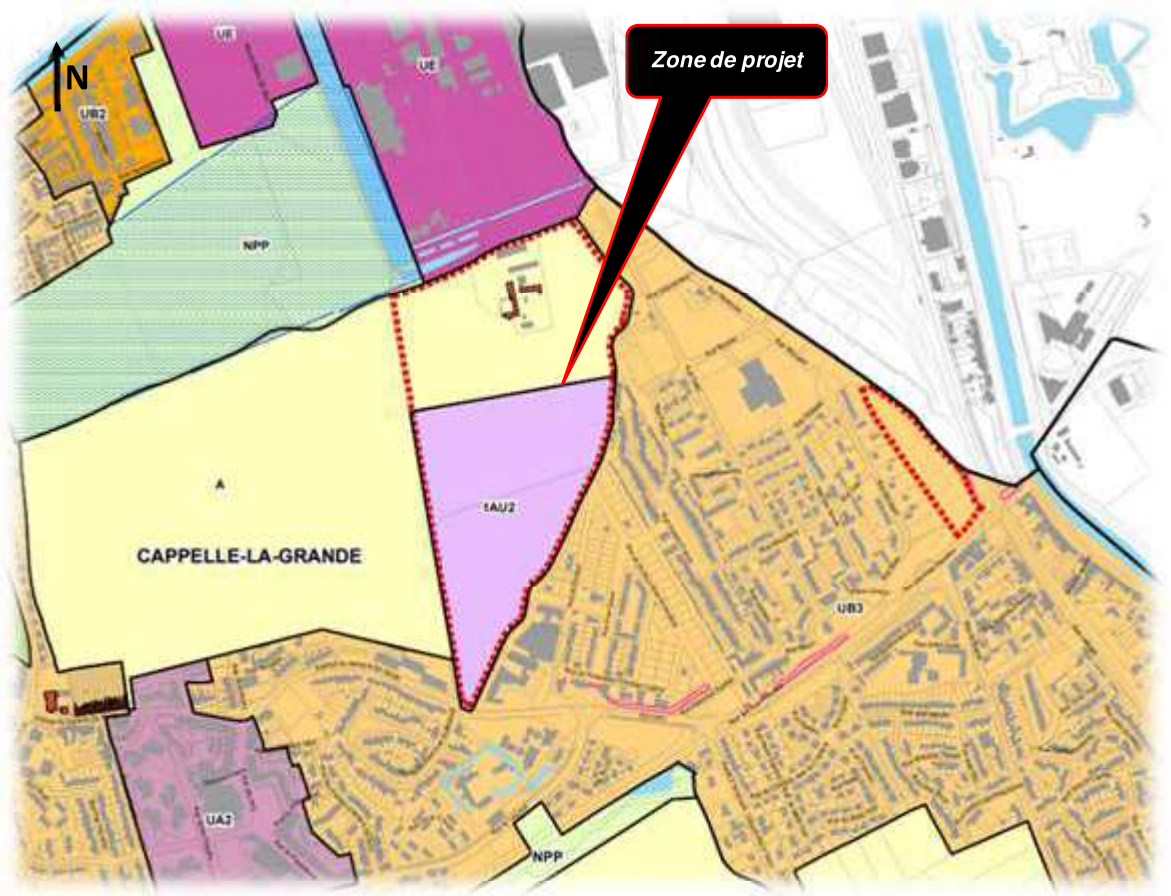


Figure 16 : Extrait du zonage de PLU en vigueur
Source : PLUHD

À noter que la zone de projet fait partie d'**une Orientation d'Aménagement et de Programmation nommée OAP Site du Melkof** présentée en page suivante.

Aucun emplacement réservé n'est répertorié sur ou à proximité immédiate du site.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :



Figure 17 : Schéma de l'OAP Site Melkof
Source : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUIHD Dunkerque)

Le site de projet est concerné par deux servitudes d'utilité publique à savoir :

- **Une servitude liée à la présence d'une conduite de transport de gaz (servitude I3)**. Cette canalisation s'inscrit en limite Nord-Est de la zone de projet et sera prise en compte dans le cadre de l'aménagement de la zone de projet. Il s'agit d'une conduite DN300 entre Spycker et Coudekerque ;
- **Une servitude A3 relative à l'entretien des canaux d'irrigation**. Cette servitude s'applique le long du Watergang positionné en limite Est de la zone de projet.

Au niveau des Obligations diverses, la zone de projet est concernée par le zonage archéologique :

- la partie Sud reprise en niveau 1 c'est-à-dire en saisine systématique ;
- le reste du projet repris en niveau 3 c'est-à-dire avec un seuil fixé à 500 m².

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.2.10. Évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet

L'analyse des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement permet d'identifier les besoins qui justifient le programme, et de vérifier la bonne adaptation du projet au contexte.
Cependant, cet état des lieux n'est pas figé dans le temps, des évolutions indépendantes du projet et du maître d'ouvrage sont susceptibles de se produire, et de modifier cette adéquation et le rapport coût / avantage du projet.

Aussi, l'article R.122-5 du Code de l'Environnement impose-t-il de présenter *« un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport à l'état initial de l'environnement peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ».*

Nous présentons donc une estimation des évolutions à l'horizon 2030 sans mise en place du projet.
Les hypothèses d'évolution en cas de non-réalisation du projet sont basées sur le principe que le site resterait en son état actuel, c'est-à-dire des terrains essentiellement à usage agricole, localisé en bordure de secteurs urbanisés.

THÉMATIQUES	SCENARIO DE REFERENCE (ÉVOLUTION PROBABLE DU SITE EN L'ABSENCE DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET)
LES CIRCULATIONS ET DÉPLACEMENTS *Schéma de circulation, trafic et sécurité*	Bien que la CUD porte des projets en faveur de la mobilité douce, en l'absence de réalisation du projet qui vise à mettre en cohérence l'urbanisme avec les mobilités, la part modale de la voiture risquerait de se renforcer induisant des nuisances environnementales plus fortes (consommations énergétiques, niveaux de bruits, émissions polluantes).
Impact sonore	L'ambiance sonore restera inchangée, et évoluera en fonction de l'évolution du trafic qui pourrait être observée sur l'Avenue du Général de Gaulle.
Autres modes de transport	Une fréquentation des transports en commun moins importante sera observée étant donné qu'aucun besoin supplémentaire ne sera exprimé. La non-réalisation du projet impliquera un impact négatif sur les flux de cyclistes et de piétons eu égard aux nouvelles connexions envisagées et au maillage créées entre les différents quartiers au travers ce projet.
LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU SITE *Topographie*	En cas de non réalisation du projet, le site se maintiendra tel qu'il est aujourd'hui.
Géologie	En cas de non réalisation du projet, le site se maintiendra tel qu'il est aujourd'hui.
Hydrogéologie / Hydrographie	En cas de non réalisation du projet, aucun besoin en eau potable / aucun flux d'eaux usées ne sera induit par le site.
Déchets	En cas de non réalisation du projet les problématiques de gestion des déchets resteront inchangées.
POLLUTIONS ET RISQUES SANITAIRES	Pas de changement majeur, sauf en cas de réalisation d'évolution du trafic sur l4avenue du Général de Gaulle.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	En cas de non réalisation du projet, les volets écologique et paysager ne changeront pas dans la mesure où aucune modification n'est apportée à son occupation actuelle. Aucune plus-value écologique et paysagère n'est à prévoir.
MILIEU HUMAIN ET CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE	La non réalisation du projet, ne permettra pas de participer au dynamisme de la ville, aux besoins en termes de développement d'habitat et de mixité. Les liens inter-quartiers (modes actifs) ne seront pas réalisés et ne permettront pas d'améliorer les déplacements doux que ce soit en termes de continuité de cheminements ou de sécurité entre les différentes polarités du territoire. Il n'y aura pas d'apports de population complémentaire impliquant une incidence négative sur l'occupation des établissements scolaires.

Ce paragraphe permet de montrer comment le site évoluera en cas d'absence de mis en œuvre du projet. Aucune évolution notable n'est attendue dans le cas de la non-réalisation du projet.
Dans la suite du document est donc proposée la présentation du projet tel que retenu et les choix opérés tout au long de la définition du projet puis, les incidences de l'aménagement de celui-ci sur les thématiques susceptibles d'être affectés par le projet. Au regard des incidences mises en évidence, ont été définies des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement de projet.

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

1.3. CHOIX DU SITE ET ÉVOLUTION DU PROJET DANS LE TEMPS

1.3.1. Répondre aux enjeux socio-démographiques du territoire du PLUIHD

Constat 1 : **Répondre à l'Enjeu d'attractivité résidentielle de la Communauté Urbaine de Dunkerque**
Dans le cadre de l'élaboration du PLUIHD de la Communauté Urbaine de Dunkerque, il est fait état d'une baisse et d'un vieillissement progressif et continu de sa population combinée à une diminution de la taille des ménages et une croissance importante du nombre des ménages.

Sur ce même territoire et au regard des projets économiques en cours dur ce territoire, en termes d'offre résidentielle, on observe un marché sous tension, une offre en locatif social importante mais toujours insuffisante, une taille de logements peu adaptée à l'évolution des ménages et une mise en concurrence des territoires voisins.

Au regard de ce constat, il est donc indispensable de pouvoir stabiliser l'évolution démographique, de produire des logements pour répondre aux besoins résidentiels liés d'une part, à l'évolution des modes de vie mais aussi au projet de développement économique en cours sur le territoire intercommunal.

Ainsi, afin de répondre notamment au besoin de maintien des jeunes ménages sur le territoire, mais aussi aux futurs employés des zones économiques en cours de développement (Gigafactory Verkor et ses 2000 emplois / usine Claerbout et ses 320 emplois…), il convient de répondre à l'objectif de développement du locatif privé sur la commune de Cappelle-la- Grande.

Pour répondre à ces besoins, différentes zones destinées à l'urbanisation ont été identifiées à l'échelle du territoire de la CUD et notamment le site Melkof inscrit sur une zone 1AU2 faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLUIHD.
À propos de ces zones proposées en extension urbaine au PLUIHD, celui-ci stipule également *« S'agissant d'opérations d'extension urbaine, il est impératif que les zones à urbaniser se situent dans la continuité des zones urbaines existantes. Toutes les zones d'extension urbaine prévues dans les communes littorales sont contiguës à des zones déjà urbanisées. »* c'est le cas ici, puisque le projet s'inscrit en continuité de la ZAC du Centre à l'Est mais aussi des autres quartiers d'habitat de la commune bénéficiant de la proximité du centre-ville et notamment des services/ commerces et équipements. Le site du Melkof peut, aujourd'hui être considéré comme une dent creuse sis en proximité du centre-ville qui contribuera à renforcer le maillage inter-quartier notamment avec la ZAC du Centre, la Cité des Cheminots et les espaces installés à l'Ouest à l'image du secteur du Parc Rubens, du Collège Van Der Meersch…

Constat 2 : **Répondre aux besoins d'habitat en cohérence avec le PLH**
L'urbanisme opérationnel maîtrisé par la CUD permet de mener de front de grandes opérations d'aménagement en renouvellement et en extension urbaine, afin de :

- Veiller à la mixité fonctionnelle ;
- Veiller à la mixité sociale ;
- Obtenir une diversité de produits et d'environnements urbains ;
- Favoriser le développement de formes urbaines attractives, vis-à-vis notamment de la demande privée ;
- Franchir les effets de masse qui conditionnent la transformation qualitative de l'environnement urbain : travailler sur de grandes échelles offre plus de possibilités de réflexion en matière de cadre de vie.

Ainsi, les zones d'extension urbaine (en 1AU et en 2AU) sont proportionnées au potentiel de renouvellement urbain, à l'échelle, non pas de chaque commune, mais à l'échelle communautaire, et en prenant en considération le temps plus long de sortie des opérations de renouvellement urbain.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.3.2. Le site Melkof, une position stratégique au sein du territoire Communal

Cappelle-la-Grande est une centenaire active, marquée par la réalisation du Parc d'activités économiques de la Grande Porte en façade de la RN 225 sis au Sud du territoire communal, alors que les quartiers d'habitat se développent au Nord du centre-ville. Ce développement de l'habitat s'articule autour de projets d'extension urbaine : la ZAC du Centre, la zone 1AU, la zone 2AU, et de projets de restructuration urbaine : l'ancien terrain de rugby (Domaine de l'Ovalie réalisé), la Cité des Cheminots, l'ex stade Léo Lagrange…

La Commune est attractive, dotée d'équipements : écoles, collège, commerces et services. Deux parcs urbains de proximité se proposent à la population : le parc du Crayhoff sis au Sud de l'Avenue du Général de Gaulle et le parc Marius Rubens en cours de réaménagement, concomitamment à la construction de la tribune et à la rénovation du terrain de football du site Roger Gouvart (sis à l'Ouest de la zone de projet).

Les zones NP au Nord pourraient permettre de proposer de nouveaux espaces naturels et mettre en relation le centre-ville et les berges du canal de Bourbourg. Le Lac d'Armbouts-Cappel et les Parcs du Bois des Forts ne sont pas très éloignés et montrent l'importance d'une vigilance sur le maillage des liaisons douces.

S'appuyant sur la trame verte et bleue, dont le watergang Verlorenkost qui longe le site Melkof, les modes doux peuvent être favorisés au sein d'espaces récréatifs et naturels qui favorisent le bien-vivre ensemble, la santé et le bien-être. Ces espaces tissent aussi des liens écologiques, participant au maintien et au développement de la biodiversité, à la gestion des eaux pluviales et à un air respirable grâce aux îlots de fraicheur générés.



Figure 18 : Position de la zone de projet dans le contexte urbain général
Source : EMa

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.3.3. Des enjeux multiples pour un projet d'habitat mixte

Comme énoncé précédemment, les enjeux d'aménagement de ce site sont multiples et doivent permettre de répondre aux besoins identifiés sur le territoire sans compromettre le fonctionnement actuel du secteur tant en terme paysager / hydrographique /écologique… mais aussi économique ou encore de desserte tous modes…. Cette nouvelle zone d'aménagement ne doit pas se contenter de proposer une nouvelle offre mais devra participer au développement communal et de ses fonctionnalités.

La construction du projet, en partenariat avec la Ville et la CUD, s'est donc articulée autour de trois grands enjeux à savoir :

1.3.3.1. Une vocation monofonctionnelle induite par la proximité du centre-ville et les actions déjà engagées à l'échelle communale

La commune de Cappelle-la-Grande installée sur le territoire de la CUD s'inscrit « en rotule » entre l'espace urbain et l'espace rural lui conférant, ainsi, une certaine attractivité. Aujourd'hui, elle dispose d'une offre diversifiée en équipements / services et commerces au niveau communal et plus largement intercommunal.

Avec l'arrivée et le développement de la ZAC du Centre, cette dent creuse dispose d'un positionnement attractif. En effet, avec le centre-ville au Sud réunissant commerces et services notamment, la Cité des Cheminots et la ZAC du Centre à l'Est et le secteur du Parc Rubens et de ses équipements (sportifs, scolaires et de loisirs) à l'Ouest, le site du Melkof devient un point stratégique pour répondre aux besoins de développement communal.

Plus précisément, et de par son positionnement au Nord de l'Avenue du Général de Gaulle, la zone dite du Melkof bénéficie d'un accès rapide vers les commerces / équipements / services installés sur le territoire communal mais aussi vers les polarités plus éloignées du fait de sa bonne desserte, à la fois viaire mais aussi en transport en commun (ligne C6).



Figure 19 : Localisation des équipements/services/ commerces par rapport à la zone de projet

Source : Agence KVDS

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

Dans le cadre de ces réflexions de développement et d'aménagement de son territoire, la commune de Cappelle-la-Grande associée à la Communauté Urbaine de Dunkerque est engagée dans différentes réflexions ceci à des temporalités très variées : certaines étant d'ores et déjà en travaux tandis que d'autres sont encore aux prémices des études urbaines. Comme illustré ci-contre, les réflexions en cours permettront de réinterroger les différents espaces composant le centre-ville et ses abords afin d'apporter une réponse aux besoins de celle-ci :

- **La restructuration urbaine engagée autour du stade Léo Lagrange et du Parc Marius Rubens :** cette opération est déjà amorcée et en cours de travaux. La rénovation du Parc Marius Rubens permettra, d'ici le printemps, d'allier promenade, espaces vert, aire de jeux pour les enfants, pêche et sport. Cela s'accompagne également par la création d'une tribune de 300 places avec club house panoramique ;

- **La ZAC du Centre et son centre de soins :** l'opération de la ZAC du Centre est en cours d'aménagement. La dernière phase d'aménagement est en cours (reste 55 lots libres et 18 logements PSLA). Au pied de la ZAC et donc du site du Melkof, un centre de soins a vu le jour proposant une nouvelle offre de soins dans ce secteur de la Ville.

- **Restructuration Urbaine de la Cité des Cheminots :** Une étude urbaine globale sur ce secteur est en cours et portée par la CUD. Cette étude urbaine intègre une étude socio-démographique ainsi qu'un recensement des équipements sportifs afin de définir les impacts du développement sur les équipements/ écoles… Elle intègre également les réflexions de développement et de construction sur les terrains situés au fond de la Cité des Cheminots portés par la CUD. La commune souhaite étudier dans le cadre de cette étude, le possible repositionnement de l'École du Crayhof dans les locaux occupés par le CFA (lien avec la région) dans le but de recentrer cet équipement scolaire dans un secteur en pleine mutation (ZAC du Centre / site du Melkof et requalification de la Cité des Cheminots) pouvant être complétés par l'implantation de nouveaux commerces de proximité. Ce repositionnement permettrait ainsi de répondre à des enjeux de sécurisation des mobilités actives dans ce nouveau secteur.

- **Requalification des espaces publics du Centre-Ville :** les réflexions sont en cours et le curseur n'est pas encore figé, néanmoins, cette requalification doit permettre à terme de libérer les emprises et de minimiser les espaces de stationnement. Le sentiment de parking quasi totalement imperméabilisé doit être retravaillé afin de proposer un aménagement répondant aux enjeux de centre-ville. Le réaménagement doit également permettre de répondre aux enjeux de mobilité douce de la commune permettant à terme de connecter les différentes polarités entre elles.
  Cette opération de requalification des espaces publics du centre-ville permettra de créer de nouvelles dynamiques et apportera une plus-value pour les services /commerces présents en centre-ville. De même, cette dynamique n'a de sens que si elle est poursuivie également par les opérations privées installées en centre-ville. Les logements installés en centre-ville sont principalement des bâtiments collectifs occupés par des bailleurs et proposant des logements sociaux. A ce stade, Habitat Hauts-de France s'est déjà engagée dans une grande opération de renouvellement de 135 logements. En complément et ceci afin d'apporter une mixité en centre-ville, on note la construction d'une opération de 56 logements collectifs sis en face de la Mairie.

- **Proximité du projet avec la Voie Verte** sis Rue des 7 Planètes traversant le Parc du Crayhof et reliant le Parc d'Agglomération du Fort-Louis à l'Est au Lac d'Armbouts-Cappel à l'Ouest. Cette voie verte s'inscrit dans une trame verte et bleue sur le territoire et sera prolongée/ maintenue dans le cadre de la réalisation du futur barreau de contournement de Cappelle-la Grande par la réalisation d'aménagements dédiés et d'un passage sous voirie notamment dans le prolongement de la Rue Guynemer.

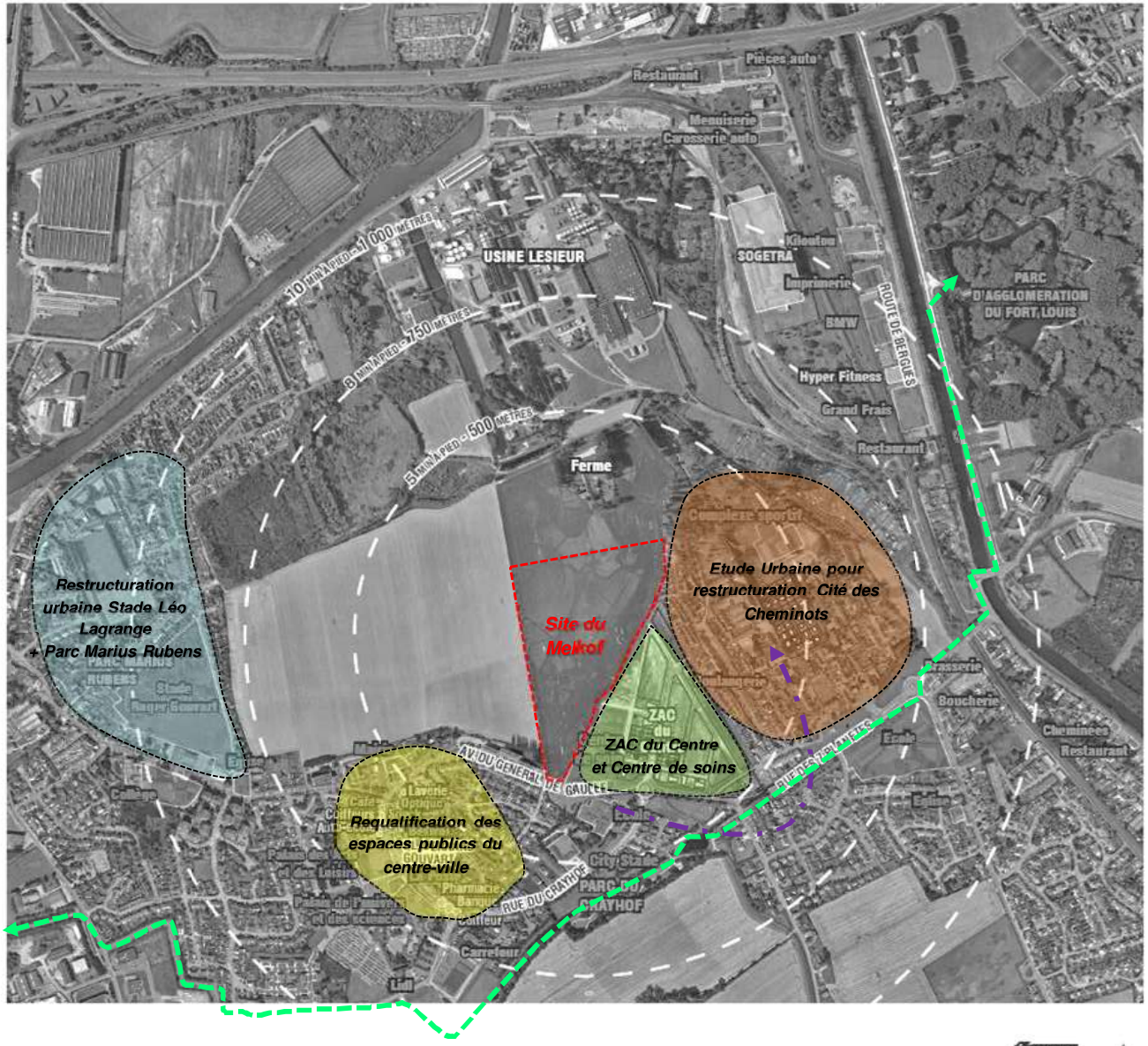


Figure 20 : Identification des projets et réflexions en cours à l'échelle communale
Source : Fond de plan Agence KVDS

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.3.3.2. Renforcement des cheminements dédiées aux mobilités actives

Au regard du positionnement de la zone de projet à proximité du centre-ville, des commerces / équipements et services, et en complément des aménagements cyclables et piétons sur le pourtour de la zone de projet (voie verte et bandes ou pistes cyclables en accompagnement de voiries), le projet participera au maillage global du secteur en créant de nouvelles perméabilités douces que ce soit vers les aménagements proposés sur la ZAC du Centre ou encore le long des voies de circulation assurant le lien avec les autres polarités ainsi que vers les arrêts de bus existants (à l'image de l'arrêt Guilleminot présent Avenue du Général de Gaulle directement aux pieds de la zone de projet).

Sur la figure ci-contre, ne sont pas repris les aménagements existants en accompagnement de voirie tels que les trottoirs et pistes/bandes cyclables afin d'éviter un niveau d'informations trop étendu altérant la prise de connaissance du document.

Ce principe de maillage doux permettra de liaisonner les quartiers entre-eux et d'offrir aux usagers des déplacements doux dédiés et sécurisés. Afin d'apporter une qualité pour les modes actifs, ces aménagements sillonneront au sein de la trame verte et bleue créée dans le cadre du projet.

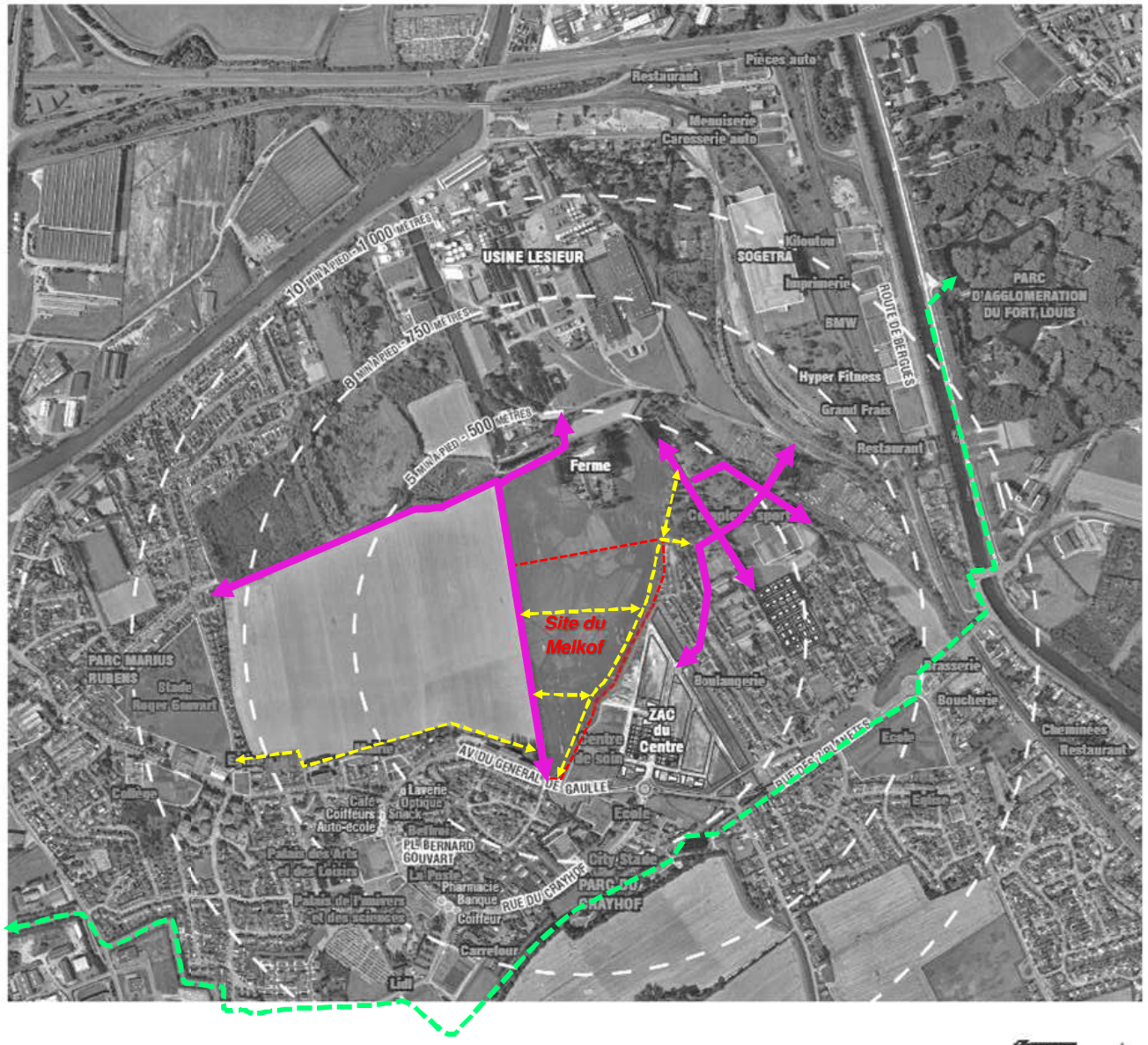


Figure 21 : Enjeux liés à la desserte Modes doux
Source : Fond de plan KVDS

ÉCHELLE 1/10 000

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.3.3.3. Renforcer la trame bleue existante et créer une trame verte qualitative aux fonctions multiples

Afin de proposer une bonne intégration paysagère du projet mais aussi d'offrir de nouvelles fonctionnalités sur le site du projet, il est important de s'appuyer sur les éléments structurants du paysage actuel en déclinant les principes suivants :

- S'appuyer sur le contexte hydrographique existant sur le pourtour de l'opération en proposant une mise en valeur de l'eau dans l'aménagement global du site : Maintien et valorisation du watergang installé en limite Est du projet, constituant un corridor écologique reliant le Bois des Forts au Canal de Bourbourg / gestion alternative des eaux pluviales calquée sur le fonctionnement hydraulique actuel ;

- Aménagements paysagers conséquents alliant différentes strates végétales et favorisant la gestion alternative des Eaux Pluviales et renforçant la biodiversité : espaces paysagers, bassins de tamponnement, de noues, … le long du watergang, et à l'entrée depuis le centre-ville (accès réservé aux piétons et cycles) ;

- Faire entrer le paysage dans le projet en proposant des percées visuelles vers le Grand Paysage mais aussi travailler la conception du projet en s'appuyant sur la nature existante notamment en frange du site : Aménager la limite Ouest par le paysage et la clôture uniforme et qualitative, doublée d'une haie arbustive d'essences locales, pour les habitations installées en limite avec le chemin d'exploitation = Garantir une cohérence d'aménagement en limite d'urbanisation et protéger l'habitat des potentielles nuisances agricoles ;

- Pérenniser les essences locales en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Éviter les monospécifiques et les allergènes (haies séparatives aux essences variées) et diversifier les strates végétales ;

- Privilégier les revêtements perméables y compris routiers ceci afin de minimiser l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols ;

- Mettre en place des clôtures perméables à la micro-faune (maille large ouverte en partie basse) et Privilégier la plantation de haies séparatives aux essences variées.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.4. DESCRIPTION DU PROJET ET DE SON PROGRAMME

1.4.1. Objectifs du projet

L'opération du Melkof permettra de répondre à différents enjeux du territoire communal et notamment :

- Créer une couture urbaine entre différents quartiers à savoir : le centre-ville au Sud, la ZAC du Centre à l'Est, la Cité des Cheminots au Nord-Est et à l'Ouest, les quartiers d'habitat installés aux abords du Parc Rubens séparés par des terrains agricoles ;
- Proposer un projet urbain dans la continuité des principes amorcés au droit de la ZAC du Centre, en s'intégrant dans l'armature urbaine qu'ils soient programmatiques (mixité typologique et formes urbaines) ou viaires via la prolongation des Rues Sigmund Freud et du Docteur Schweitzer comme principaux accès au site ;
- Organiser une opération qui puissent être « phasable » et où chaque typologie puisse être représentée ;
- Proposer un maillage et une hiérarchie des voies de circulations, des liaisons douces … en complément ou en association avec les nombreux chemins agricoles existants et notamment celui implanté en limite Ouest de la zone de projet ;
- Adapter les formes urbaines et les formes architecturales aux ambitions de densité ;
- Intégrer dans le paysage et l'environnement une nouvelle extension urbaine consommatrice d'espaces et de terres agricoles tout en travaillant sur son insertion dans un contexte de limite d'urbanisation (traitement des franges extérieures du projet / traitement des limites de chaque îlot, par des strates végétales à différentes échelles (les vues lointaines dans le « Grand » paysage, l'accompagnement des emprises bâties, le végétal à l'échelle du piéton …) ;
- Fédérer une opération urbaine autour des éléments paysagers principaux (Le Watergang, les emprises agricoles, les jardins ouvriers, les chemins agricoles …) ;
- Composer une armature urbaine et paysagère autour du watergang participant également au renforcement de la trame bleue du site, caractéristique des paysages de la Flandre Maritime en l'associant aux problématiques de gestion des eaux pluviales de l'opération / Mettre en valeur cette voie d'eau comme support de liaison de biodiversité et de qualité environnementale (Trame Verte et Bleue à renforcement dans le cadre du projet) ;
- Minimiser au maximum les emprises minérales en mettant en place des matériaux semi-perméables par exemple, végétaliser les voies et les espaces publics et limiter les gabarits des voies créées.

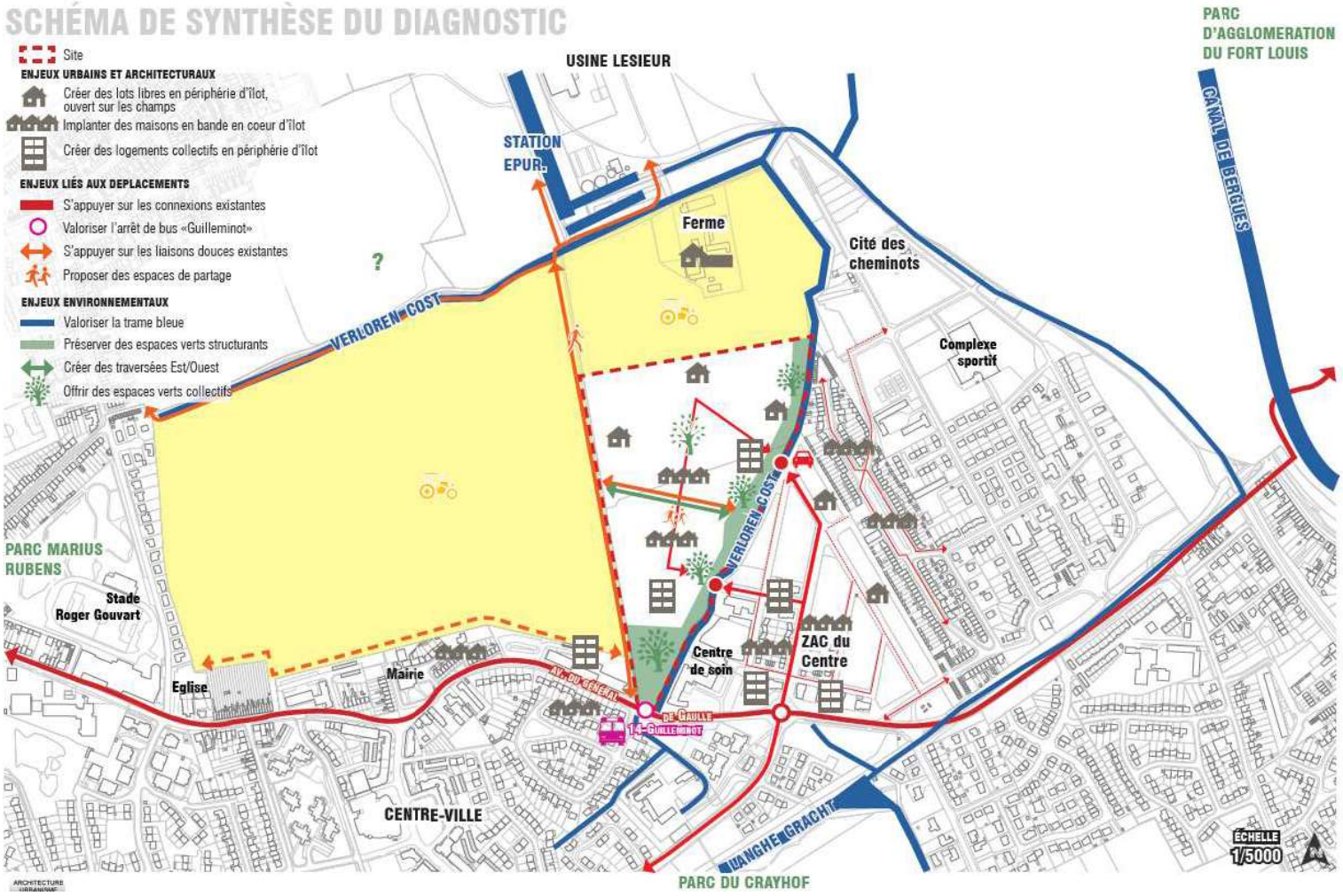


Figure 22 : Synthèse des enjeux et objectifs mis en exergue au sein de l'Etude de capacité en 2019
Source : Agence KVDS

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.4.2. Les différents scénarii étudiés et intégration des études menées au fil de l'eau

1.4.2.1. Les scénarii antérieurs

- *Études menées en 2017*

Dès 2017, des études avaient été menées sur le site par le propriétaire du terrain en lien avec la commune et la CUD. La configuration et la programmation étaient quelque peu différentes.
En effet d'un point de vue trame viaire, une entrée/sortie sur la zone de projet se faisait directement via l'Avenue du Général de Gaulle par la création d'un nouveau giratoire. Cette armature viaire venait se connecter sur les Rues Sigmund Freud et du Docteur Schweitzer.

En terme paysager, le Watergang et ses abords étaient préservés avec la création d'un cheminement doux sillonnant dans cet espace.

D'un point de vue programmatique, l'opération permettait d'accueillir 350 logements environ sur une emprise foncière plus large de l'ordre de 12,8 ha environ soit une densité de 35 logements/ha environ hors espaces verts communs).

Cette première esquisse a permis aux services de la Ville et de la CUD d'établir une première Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue de l'urbanisation de ce site.



Figure 23 : Esquisse d'aménagement en 2017
Source : Agence EMa

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

- *Études menées en 2019*

Afin de réduire l'artificialisation de terres agricoles, le périmètre de projet a été réduit et le nombre de logements maintenu permettant ainsi d'accentuer la densité.

C'est ainsi qu'en 2019, SIA Habitat a lancé une étude de programmation urbaine sur une emprise de 9,8 ha environ dans laquelle plusieurs scénarii ont été esquissés avec différentes programmations envisagées. Dans le cadre de cette étude de programmation urbaine, aucune étude spécifique n'avait été menée sur site.

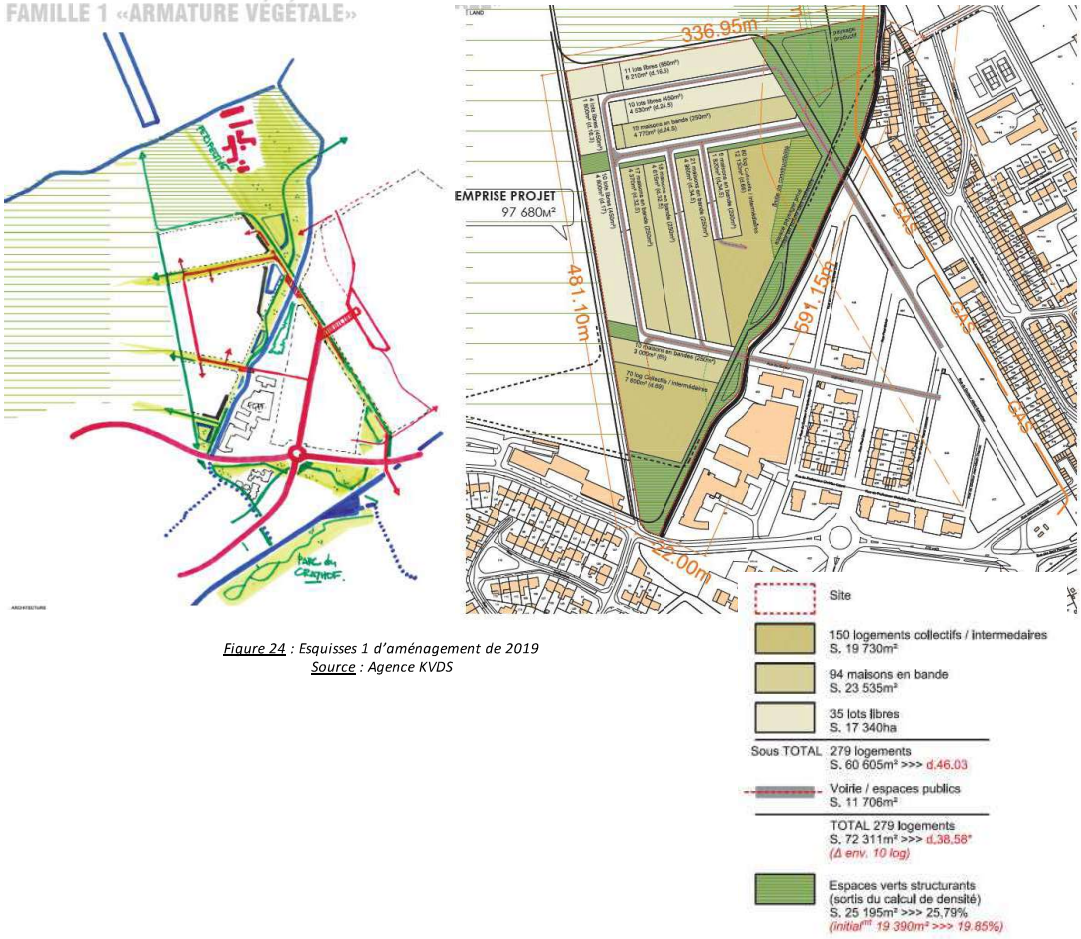


Figure 24 : Esquisses 1 d'aménagement de 2019
Source : Agence KVDS



Figure 25 : Esquisses 1 d'aménagement de 2019
Source : Agence KVDS

Ces scénarii ont été les prémices de réflexions de SIA Habitat pour l'aménagement de la zone de projet et ont permis de figer un certain nombre de principe d'aménagement.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

- *Scénario envisagé en 2021*



Suite à de nouvelles réflexions et une programmation retravaillée, le schéma proposé devait permettre la réalisation de 352 logements sur une emprise de 9,8ha environ soit une densité de 35 logements/ha environ.

124 log PLAI & PLU	≃ 35%
52 log PLS	≃ 15%
79 log Accession privée	≃ 50%
45 log Accession sociale	
52 lots libres	

Figure 26 : Schéma d'aménagement de 2021
Source : SIA Habitat

Sur la base de ce scénario, toutes une série d'études a été engagée et notamment :

- **Une étude de sols ;**
- **Des inventaires faune-flore-habitats (printemps/été) ;**
- **Une étude de caractérisation de zones humides.**
- **Des études VRD avec définition des principes de viabilisation et de gestion des eaux pluviales ;**
- **Des études paysagères plus approfondies.**

À l'issue de ces études, un nouveau scénario d'aménagement a été esquissé correspondant au scénario déposé dans le cadre du dossier dit Au Cas par Cas.





ETAT DES SURFACES	Total surf. approximative	Total logements
LOTS LIBRES	20 175 m2	52 (surf.moy. 388m2)
MAISONS	24 505 m2	123 (surf.moy. 200m2)
COLLECTIFS	16 890 m2	177
TOTAL	61 570 m2	352 logements

Figure 27 : Schéma du Cas par Cas
Source : Agence EMa

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

Néanmoins, eu égard aux besoins du territoire et à la volonté de réduire au maximum la consommation d'espaces, les services de la CUD et de la Mairie ont souhaité revoir la densité du projet. Ainsi, une étude programmatique a été engagée (cf. Annexe 7) pour analyser le contexte socio-éco-démographique, le marché de l'immobilier du secteur et ainsi définir une programmation permettant de répondre aux besoins.
De plus, la Collectivité s'est engagée dans la volonté d'offrir à chaque logement neuf d'un arrêt de bus à moins de 500 m de son logement.

Sur la base de ces éléments, un travail a été mené avec les services de la CUD et de la Mairie pour revoir le plan masse du projet afin de proposer une offre en adéquation avec les objectifs de densité et de desserte du projet tout en ayant pour objectif de proposer un projet respectueux du contexte environnemental dans lequel il vient s'inscrire. Ainsi, l'offre en lots libres a été remplacée par une offre supplémentaire en maisons / logements collectifs et intermédiaires.
Ainsi, le projet proposé porte sur 450 logements soit une densité de 46 logements / ha.



Figure 28 : Schéma d'aménagement retenu
Source : Agence EMa

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

1.4.2.2. Intégration de nouvelles études et réalisation de l'étude programmatique

La présente étude a été réalisée suite à la procédure Au Cas par Cas ayant conduit à la soumission du projet à Etude La présente étude a été réalisée suite à la procédure Au Cas par Cas ayant conduit à la soumission du projet à Etude d'Impact.

Des études complémentaires ont été menées dans le cadre du projet à la suite de cette décision. Ainsi, une étude Air, une étude de trafic, une étude ERC sur le volet Faune-Flore-Habitats ainsi qu'un volet Acoustique ont ainsi été produits et sont parfaitement intégrés dans cette étude. L'étude de trafic a permis de démontrer que le projet venant dans la continuité du projet de la ZAC du Centre n'aura pas d'impacts significatifs sur la circulation actuelle observée au droit des différentes voiries bordant le site ainsi qu'au niveau des différents carrefours existants. De plus, comme énoncé à plusieurs reprises, le projet permettra de développer les maillages doux et ainsi compléter le réseau modes actifs existants en créant de véritables liaisons Est-Ouest. Ces maillages doux assureront également une connexion directe vers le centre-ville où s'implantent les commerces, services et plus largement les équipements. À cela s'ajoute également une très bonne desserte en transport en commun avec la présence de la ligne C6 de DK'BUS permettant de rejoindre en 20 mn la gare de Dunkerque (arrêt Guilleminot présent en limite Sud de projet desservi toutes les 15 mn). Ainsi, les flux de véhicules légers pourront être minimisés dans le secteur eu égard au développement des modes doux et à la desserte en transports en commun. Le recours aux modes actifs mais aussi aux transports en commun participera ainsi à réduire les rejets de polluants dans l'air et ainsi à une amélioration de la qualité de l'air en général sur le long terme.

Concernant l'impact sur le milieu naturel, il a été décliné en mesures ERC (Éviter, réduire et Compenser). Cette étude a conduit à une nouvelle traduction paysagère du projet et notamment la création d'une véritable frange écologique préservée le long du Watergang, là où le Bruant des Roseaux a été inventorié. Cette étude a également permis de compléter le choix des essences végétales en les adaptant au maximum aux enjeux définis en phase de diagnostic. La mise en place de mesures telles que l'adaptation du calendrier pour la réalisation des travaux et l'éclairage du site ou encore la création d'une zone apaisée le long du Watergang utilisé par le Bruant des Roseaux ou encore la pose de nichoirs permettra de réduire les impacts du projet sur la faune utilisant le site (avifaune / chiroptères notamment). Enfin, un suivi écologique sera assuré afin de veiller au respect des mesures proposées mais aussi d'évaluer dans le temps, l'évolution des espèces utilisant le site.

Concernant la programmation du projet, une étude programmatique a été menée par le bureau d'études et de conseil ADEQUATION *(cf. Annexe 7).* Ci-dessous sont repris les enjeux programmatiques mis en évidence par cette étude :

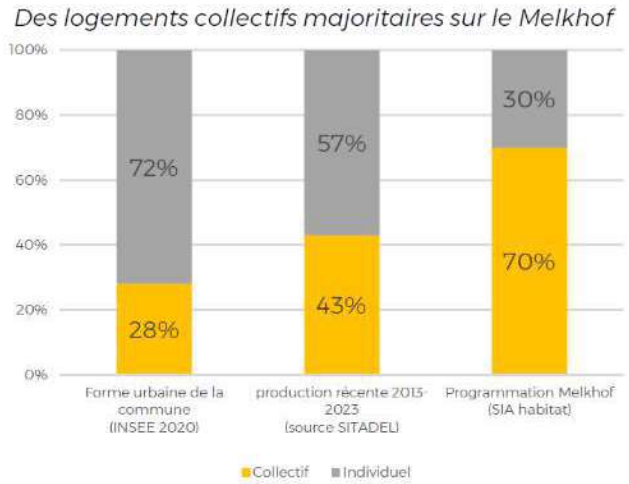
Un enjeu de production des logements par anticipation de l'arrivée des habitants

120 à 130 logements changent de main ou sont construits chaque année à Cappelle

- Avec 80 à 90 transactions par an, le marché de la revente est dominé par la maison individuelle ;
- La production de logements neufs représente en moyenne 40 logements / an, à parts égales entre collectif et individuel.

L'accession à la propriété réservée aux ménages disposant des budgets les plus élevés

- En 2022, une maison se vendait 175 k€, accessible à partir du 6ème et 5ème décile (en fonction de l'apport) ;
- Un T3 de 64 m² était vendu en moyenne 215 k€ dans le périmètre de la CUD, accessibles aux 8ème et 7 déciles de la population (en fonction de l'apport) ;
- Des prix qui restent élevés en raison des coûts de construction et des capacités d'emprunt limitées avec les taux d'intérêt actuels.



CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

Nos convictions sur le programme

- 460 logements est un volume conséquent pour une commune comme Cappelle, en termes de marché mais aussi en termes de services publics ;
- Il s'inscrit en anticipation de l'arrivée des salariés et dans un objectif de densification de la ville, à rebours du marché actuel ;
- Ce développement doit :
  - être phasé en 2 temps (voire 3 en fonction de la programmation) ;
  - dès le départ, proposer une programmation résidentielle variée (entre logement social et parc privé) pour accueillir différents types de ménages ;
- Dans le contexte actuel, l'accession à la propriété sera limitée en volume (en particulier en collectif) ;
- Il nécessite donc de trouver un portage des logements permettant leur construction arrivant avant les salariés :
  - Par les entreprises d'ores et déjà présentes sur le territoire.

Enfin, il convient de préciser que l'emprise foncière a été acquise en 2020 incluant les frais d'éviction dans le prix d'achat. Ainsi, le vendeur à résilier le bail rural. Depuis août 2020, le terrain est donc libre de toute occupation. Aucun fermage n'a été régularisé entre les 2 parties depuis l'achat du terrain, ni aucune indemnité versée par l'exploitant. L'exploitant a ainsi continué à exploiter le terrain à titre gratuit sans que cette surface n'entre dans le calcul de sa Surface Agricole Utile.
À noter qu'aucune étude de compensation agricole n'a été nécessaire pour ce dossier. En effet, les 3 critères cumulatifs impliquant la soumission à cette procédure ne sont pas réunis, par le simple fait que le dossier n'a pas été soumis à étude d'impact de façon systématique mais après un dossier Cas par Cas.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.4.3. Programmation retenue et plan masse envisagé

Suite à la réalisation d'une étude programmatique par le bureau d'études et de conseil ADEQUATION qui a permis d'analyser le contexte socio-éco-démographique du secteur ainsi que le marché de l'immobilier et les besoins eu égard au développement économique du territoire, la programmation du projet a été arrêtée en concertation avec la Collectivité.
Le projet s'installant sur une zone venant en extension urbaine, il ne comporte aucune construction existante et ne nécessitera pas de démolition dans le cadre de son aménagement.
La zone de projet permettra donc **la réalisation de 450 logements environ** répartis en logement locatif social, et en logement en accession libre ou sociale.
On notera que le projet produira 225 logements sociaux représentant ainsi 50 % de la programmation totale.
Au regard de l'ampleur du projet, il sera phasé dans le temps avec une décomposition en 2 phases d'aménagement, la première phase comportera 273 logements et la seconde permettra la réalisation de 177 logements, comme illustré ci-contre.



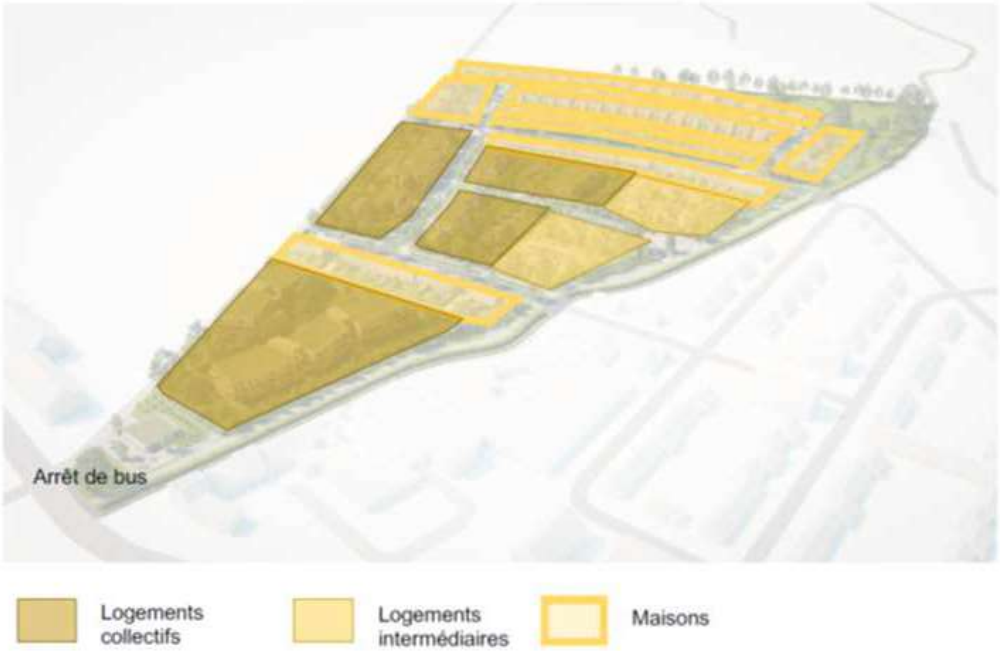
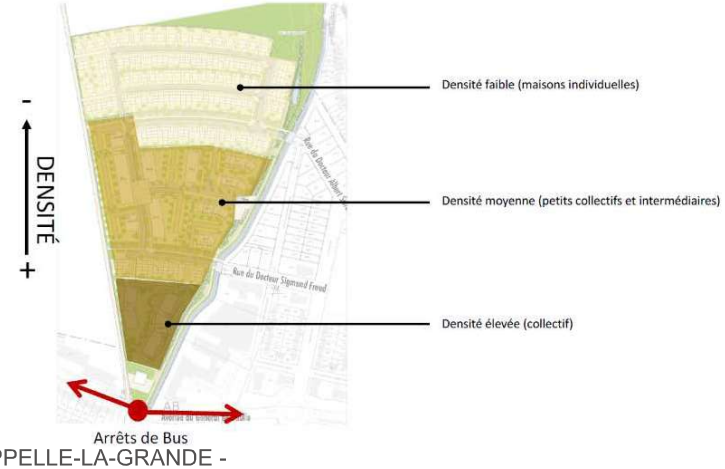


Figure 29 : Répartition de la programmation par phase d'aménagement
Source : Agence EMa

À noter que les bâtiments collectifs seront des bâtiments réalisés en R+3 maximum.



Les cœurs d'îlots végétalisés permettront d'assurer le stationnement nécessaire pour les logements créés. Ces zones de stationnement en aérien seront travaillées de telle manière à ce qu'elles s'insèrent parfaitement dans le paysage.
Le projet développera ainsi une densité de 46 logements/ha avec une densité croissante vers le centre-ville.

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

Le plan d'aménagement est donc proposé ci-contre :



Figure 30 : Plan masse du projet d'aménagement

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.5. LES PRINCIPES DE DESSERTE VIAIRE DU PROJET

1.5.1. Les principes de desserte viaire

La desserte viaire de l'opération se fera depuis le giratoire existant Avenue du Général de Gaulle via la Rue Paul Gokel largement dimensionnée.

Ce nouveau quartier viendra s'adosser à la ZAC du Centre via les Rues du Docteur Sigmund Freud, au Sud et du Docteur Albert Schweitzer, au Nord. Ces deux voies seront prolongées et permettront de créer des transversales Est/Ouest sur lesquelles une artère principale viendra se connecter ouvrant des liens notamment vers le Nord.
Ces voiries seront aménagées en double sens afin d'irriguer l'ensemble du quartier.
Ce réseau de voiries principales sera complété par des voies secondaires aménagées pour la majeure partie en sens unique permettant de drainer le quartier tout en conservant un cadre de vie qualitatif pour les futurs riverains et usagers.

- ***La boucle paysagère : un axe majeur très planté et apaisé***

Ce sont les prolongements des Rues du Docteur Schweitzer et du Docteur Sigmund Freud.
Elles comprennent le long des maisons un trottoir, sûr et confortable de 2 m d'emprise, en retrait de la chaussée derrière un accotement recevant les accès aux logements, le stationnement « visiteurs » longitudinal et un alignement d'arbres de 2 m d'emprise. La chaussée à double-sens de 5 m de large est aussi bordée par une voie verte de 3 m de large protégée de la chaussée par un espace vert de 2,5 m de large incluant une haie, et, qui longe un large espace vert (7 m d'emprise) approfondi pour tamponner et infiltrer les eaux pluviales.



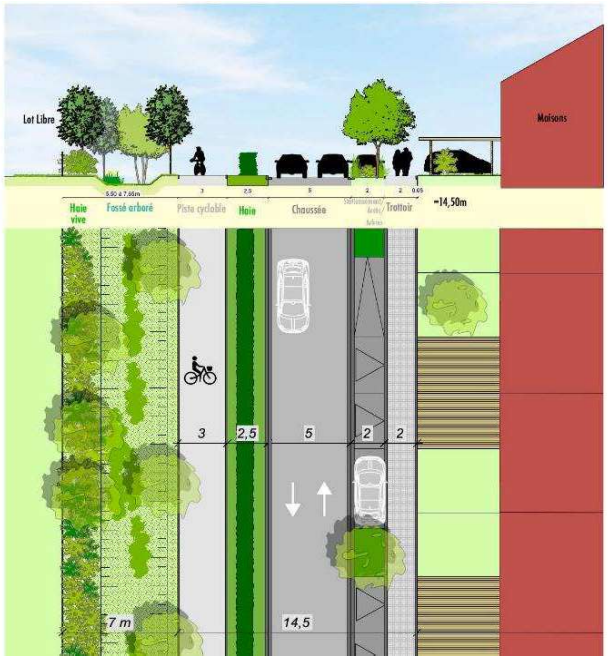


Figure 31 : Profils des voiries principales Est-Ouest

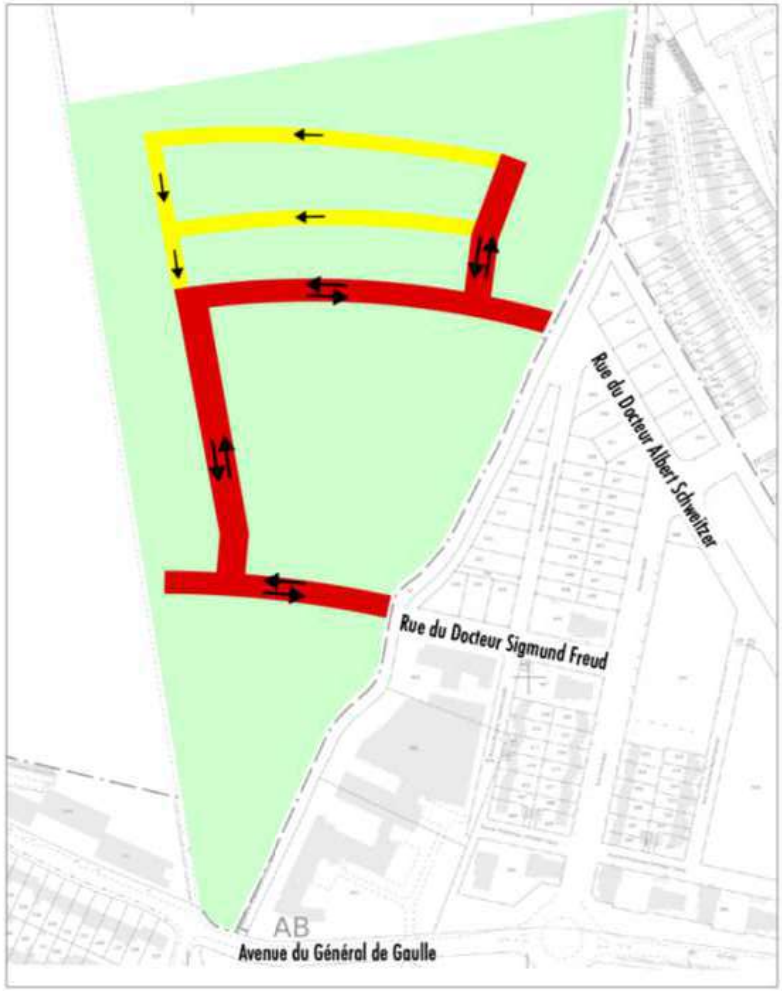


Figure 32 : Identification du schéma viaire du projet se connectant sur l'existant

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

Prolongement de la rue du Docteur Sigmund Freud



Prolongement de la rue du Docteur Albert Schweitzer



Sur ce tronçon, elle comprend le long des collectifs, un trottoir, sûr et confortable de 2 m d'emprise, en retrait de la chaussée derrière un accotement recevant les accès aux logements et le stationnement « visiteurs » longitudinal de 2 m de large. La chaussée à double-sens de 5 m de large est aussi bordée par une large noue plantée de 3 + 1,5 m d'emprise qui infiltre les eaux pluviales et forme un filtre végétal le long des macro-lots. Viennent ensuite se développer la piste cyclable de 3 m d'emprise et un second trottoir de 1,5 m d'emprise en limite avec les logements collectifs..

La placette des services







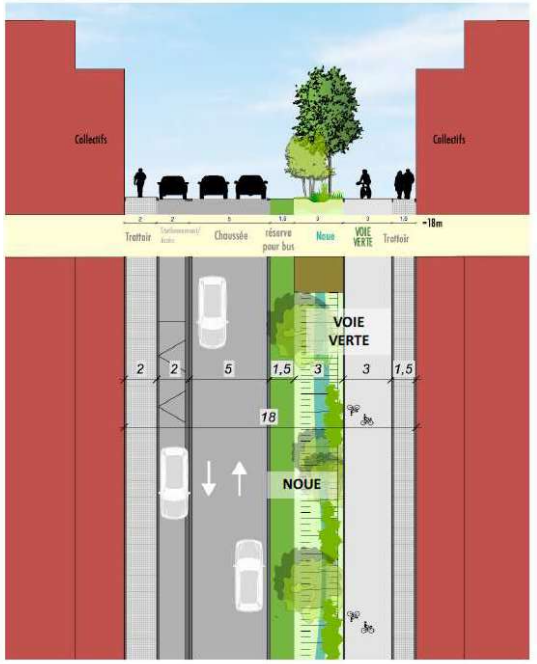


Figure 33 : Profils de la voie principale Nord-Sud

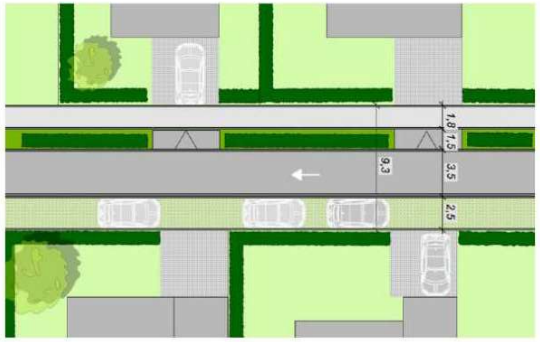
CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

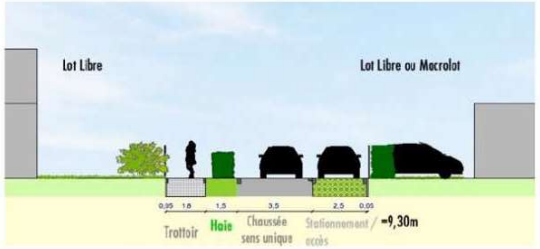
- ***Les rues secondaires***

Elles sont aménagées à l'image de la Rue du Docteur Françoise Dolto, récemment créée sur la ZAC du centre voisine.









Un trottoir de 1,8 m est séparé de la chaussée par une haie implantée dans un espace vert de 1,5 m d'emprise, protégeant les piétons et interdisant le stationnement gênant pour ces derniers. La chaussée de 3,5 m de large est à sens unique pour les véhicules et comprend un couloir cycliste à contre-sens. L'accotement est réalisé en dalles engazonnées et reçoit le stationnement « visiteurs » sur une emprise de 2,5 m venant en limite de l'espace privé (macro-lot ou logements individuels en accession libre).

Les voies nouvelles du fait de leur gabarit permettront la circulation des services de secours et de lutte contre l'incendie, des livraisons par petit porteur et des véhicules particuliers. Les aménagements seront conformes aux normes PMR.
À noter que l'ensemble du réseau viaire sera rétrocédé à terme dans le domaine communautaire.

Le choix des matériaux sera fait selon des critères technico-économiques et architecturaux (cf. Parti d'aménagement paysager).
De plus, afin de minimiser l'impact des eaux de ruissellement, l'intégralité des surfaces de stationnement sera en revêtement perméable (pavé à joint ouvert, gravier, place engazonnée, etc…). Seules les voiries de circulations et les trottoirs en accompagnement de voirie seront en enrobé.
Toutes les chaussées auront une structure adaptée au sol et au sous-sol, selon les valeurs retenues lors des investigations géotechniques.

Figure 34 : Profils des voies secondaires

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.5.2. Les liaisons douces

Le projet envisagé viendra compléter et étendre le réseau de cheminements doux existants dans ce secteur et permettra un maillage des quartiers entre-eux (Cité des Cheminots / ZAC du Centre…).

Les liaisons douces créées en cœur de site viendront ainsi se connecter sur l'existant et notamment sur la ZAC du Centre via les Rues du Docteur Albert Schweitzer et du Docteur Sigmund Freud. En effet, et comme énoncé en phase de diagnostic, des aménagements pour les modes doux existent d'ores et déjà sur la ZAC du centre ou encore le long de l'Avenue du Général de Gaulle (trottoirs et pistes cyclables) favorisant ainsi des déplacements vers les autres polarités du territoire ainsi que vers les arrêts de bus. C'est donc dans ce cadre que s'est construit la trame douce sillonnant en cœur de site.
À noter que les liaisons douces type Voie Verte sillonneront également au cœur des espaces verts créés et notamment de la Promenade aménagée le long du Watergang mais aussi sur les franges Nord et Ouest du projet en lieu et place du chemin agricole existant à l'Ouest. Ces maillages doux viendront connecter les différents espaces du projet entre eux et plus largement renforceront la trame douce présente sur le territoire communal.
À noter que toutes les voies créées comprennent un trottoir dédié aux piétons.
Concernant les liaisons cycles, des pistes cyclables seront aménagées dans la continuité des aménagements existants Rues du Docteur Sigmund Freud et du Docteur Albert Schweitzer. Ces pistes cyclables seront distancées de la chaussée par l'implantation d'une bande verte afin d'offrir une sécurisation des déplacements cycles en cœur de site.
À noter qu'une offre en stationnement cycles sera proposée en différents points le long de la Promenade du Watergang ainsi qu'aux abords des points stratégiques (proximité arrêt de bus / services). Ce sont ainsi une vingtaine d'arceaux, regroupés par groupe de 5, qui seront positionnés au droit des espaces publics

Une vingtaine d'arceaux vélos seront répartis par groupe de 5 à des endroits stratégiques du projet.



Figure 35 : Localisation des arceaux vélos

Le choix des matériaux des cheminements doux s'est effectué en fonction de l'usage et de l'ambiance attendue de chacun des tronçons :

- Les espaces fortement empruntés comme les trottoirs en accompagnement de voirie seront réalisés en enrobés ;
- Pour les liaisons douces type voies vertes, elles seront réalisées en sable stabilisé.

Afin de mieux appréhender la matérialité des différents espaces de circulations douces, cet aspect est également traité au chapitre 4.4.3.

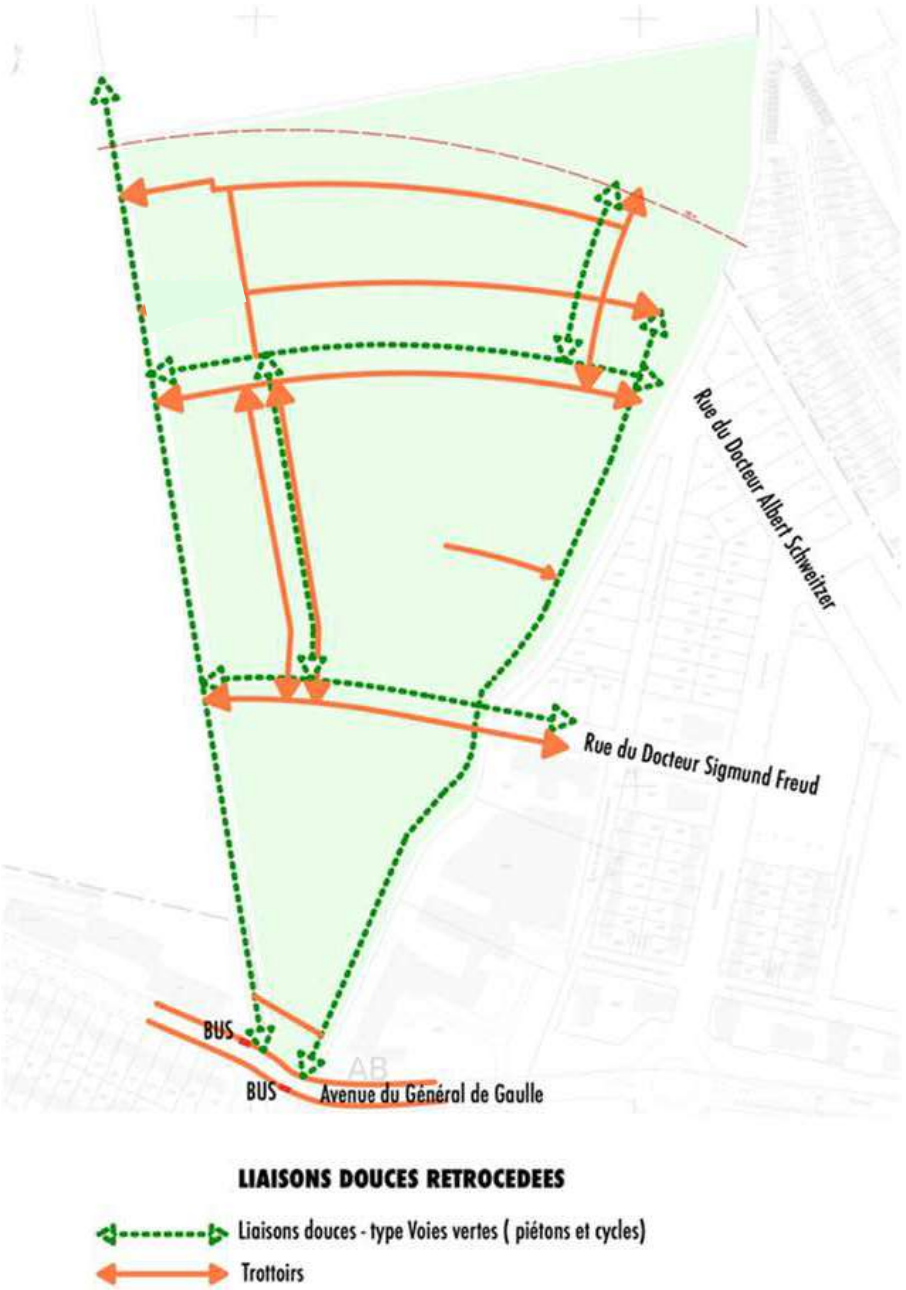


Figure 36 : Principe de maillage doux

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.5.3. Le stationnement

Le stationnement de l'ensemble du site sera géré dans le respect du règlement du PLU.
Le PLU impose donc en termes de places de stationnements :

- Pour les constructions à usage d'habitation type Habitat individuel : Il est exigé au minimum la réalisation **d'une place par logement ;**
- Pour les constructions à usage d'habitation type Habitat collectif : Il est exigé au minimum **une place par tranche de 75 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement** ;
- Pour les logements, résidences, foyers, hébergements à vocation sociale et à destination des personnes en difficulté (centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réadaptation sociale, centre d'accueil de demandeur d'asile, foyer de travailleur migrant, résidence sociale, maison relais…) et résidences pour personnes âgées, **le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergement, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs**. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés tant pour les résidents et personnels que les éventuels visiteurs.

En complément, **seront créées environ 80 places de stationnement au droit des espaces publics**. Ces places seront positionnées en accompagnement de voirie et réparties en fonction des 2 phases d'aménagement. Elles seront perméables et réalisées en matériau de type pavés à joint gazon ou similaire.

Exemples de revêtements perméables :





La totalité des places sera créée en aérien. Pour les maisons et les logements individuels en accession libre, une partie du stationnement sera réalisée en carport ou garage aménagé à la parcelle.

Le parc automobile français a entamé une transition et le développement de l'usage de véhicules dit « à faibles émissions » émettant très peu de polluants aura tendance à se généraliser dans les prochaines décennies.
Pour répondre à cette évolution, il est prévu de pré-équiper le site pour la mise en place de bornes de recharge électriques sur les espaces de stationnement créés**. À cela s'ajouteront les obligations imposées aux différents programmes de logements collectifs à l'échelle de chacun des logements individuels en accession libre ou macro-lots.**

En complément, la création de locaux vélos est réglementée dans le PLUIHD de la CUD notamment pour les logements collectifs avec l'obligation de réaliser des locaux vélos à l'échelle de chacun des bâtiments.
En complément de ces places réglementaires, et au regard de la vocation de la zone, il a été décidé de proposer **20 places complémentaires** (pose d'arceaux envisagés le long de la promenade du Watergang notamment)**.**

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.6. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

1.6.1. Les principes de conception paysagère du projet

D'un point de vue paysager, il a été décidé de proposer un projet venant se connecter aux grands ensembles paysagers tout en travaillant sur son insertion, eu égard à sa position en limite d'urbanisation (traitement des franges extérieures du projet / traitement des limites de chaque îlot, par des strates végétales à différentes échelles (les vues lointaines dans le « Grand » paysage, l'accompagnement des emprises bâties, le végétal à l'échelle du piéton …).

En effet, il s'agit de travailler un projet installé entre champs et watergang venant à terme renforcer la trame verte et bleue du secteur et ainsi, proposer de nouvelles liaisons douces entre ces différents espaces constitutifs du paysage du territoire à l'image du Parc du Crayhof, du Parc Marius Rubbens, du Lac d'Armbouts-Cappel ou encore du Parc d'Agglomération du Bois des Forts. L'ensemble bénéficie de liaisons douces via les chemins agricoles, la voie verte ou encore les aménagements cyclables existants en accompagnement de voirie.

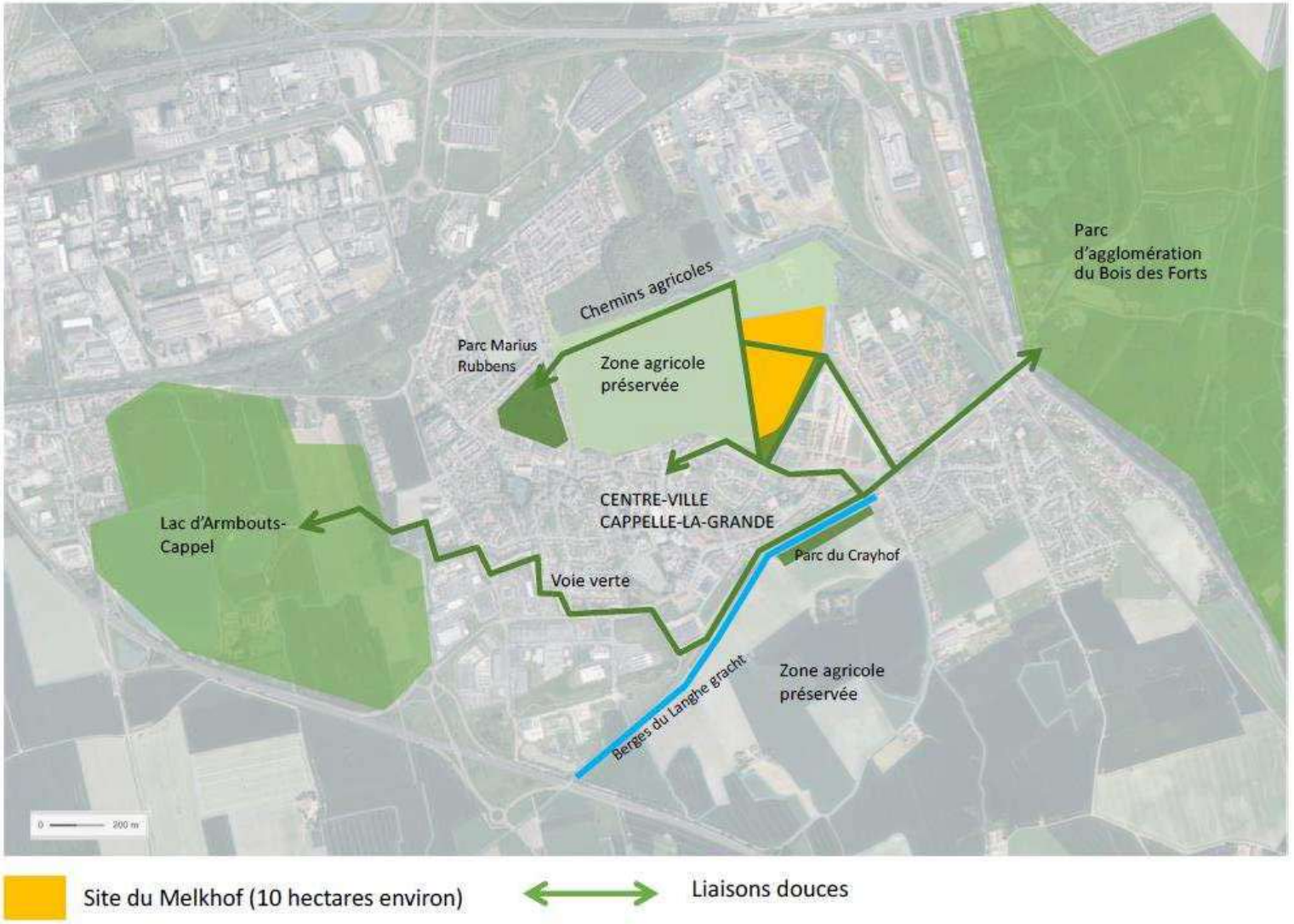


Figure 37 : Localisation du projet au regard des entités paysagères et liaisons douces existantes sur le territoire

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

Une trame verte valorisant les rives du watergang et accueillant les espaces publics majeurs

Le projet propose une trame verte généreuse constituée de 2,18 ha (soit 22% de la surface du projet) au service du cadre de vie, de la gestion de l'eau, de la biodiversité, du bien vivre ensemble et de la santé, de la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur.
La trame verte comprend la berge du Verlorenkost se connectant à l'avenue du Général de Gaulle, dont sa servitude d'entretien de 6 mètres de largeur, les franges paysagères d'intégration de l'extension urbaine dans le grand paysage et les espaces verts d'accompagnement des voiries.

La trame verte est mobilisée pour la gestion alternative des eaux pluviales dans des noues, fossés et mares, il n'y aura pas de rejet dans le réseau public.

Afin de s'assurer du traitement de la limite Ouest du projet, une haie champêtre est prévue sur les parcelles privées, à charge des preneurs de la préserver.

Les espaces verts intègrent également une zone sanctuaire pour une espèce protégée (bruant des roseaux).



Figure 38 : Identification des espaces constitutifs de la trame verte publique du projet

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

Révéler le paysage de la plaine humide flamande

En complément de la trame verte présentée précédemment, viendra se développer une trame bleue calquée sur le fonctionnement hydraulique local. Il s'agit, ici, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales du proposer en proposant des ouvrages principalement paysagers : noues en accompagnement de voirie complétées par des bassins paysagers venant s'installer le long du Watergang et ainsi, tendre vers le zéro rejet.
Ainsi, la trame verte combinée à la trame bleue permettra de répondre aux enjeux écologiques en proposant de nouveaux supports de développement de la biodiversité dans la continuité du Watergang existant (corridor écologique).

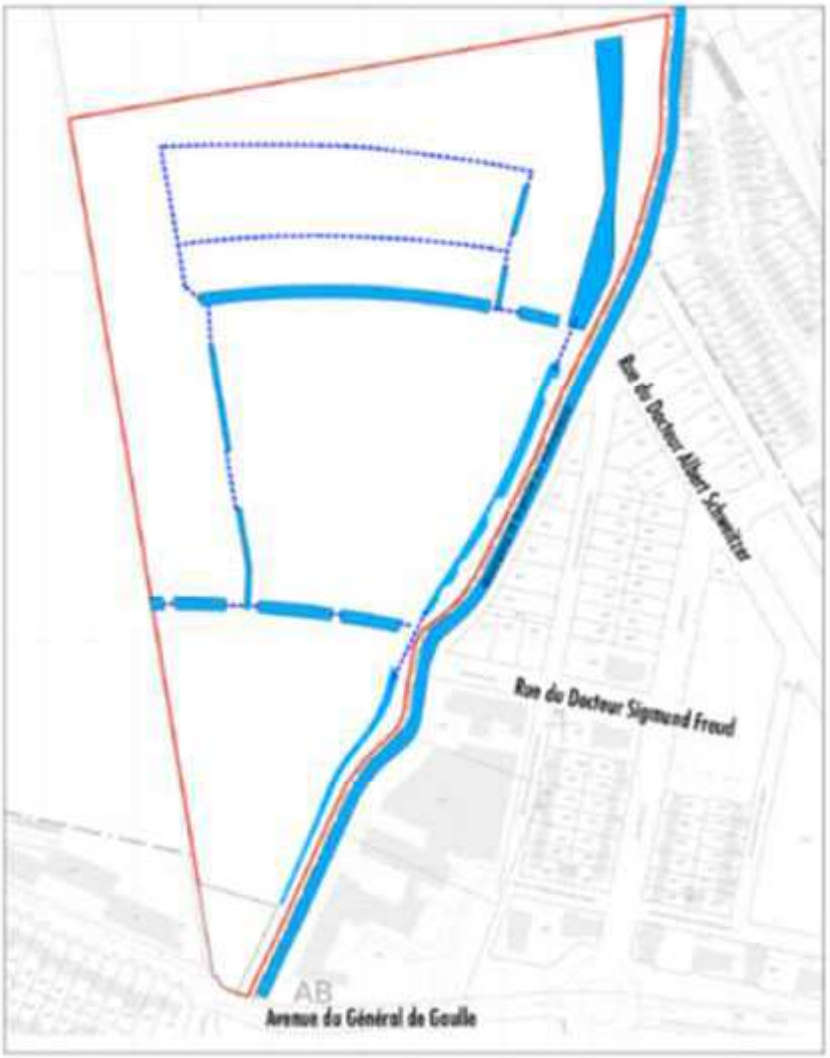


Figure 39 : Identification de la trame bleue du projet





CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

Les ambitions du projet permettront, ainsi, son intégration dans son environnement actuel : une proximité de la nature et du vivant / des matériaux et végétaux locaux et durables / un espace de vivre ensemble.

À partir de là, des dispositifs seront mis en place afin d'écrire le quartier au fil du temps. Ainsi, le projet s'articulera autour de différents espaces tels que :

Le *Genius loci* inspire le plan : le watergang, le chemin agricole, les espaces naturels au Nord… Les ambiances et usages à créer seront multiples, fondus en un paysage ancré dans le territoire au service du cadre de vie, du bien-être et de la santé, du bien vivre ensemble. Un paysage qui concilie l'Homme et la Nature en extension du centre-ville historique de Cappelle-la-Grande. C'est aussi un paysage au service de la technique, et qui, au travers de la gestion des eaux pluviales associée aux espaces verts, apporte une réponse à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les ambiances et usages s'inscrivent sans rupture brutale depuis l'Avenue du Général de Gaulle en mettant en valeur la berge du watergang. En écho, le chemin de l'eau est révélé dans les futurs espaces publics par de petits canaux végétalisés. Les eaux pluviales y sont épurées naturellement par les joncs, iris, laiches et carex, tamponnées, infiltrées, évaporées et restituées pour un air ambiant respirable.
Le parc linéaire propose des espaces à cultiver et déguster ensemble autour d'une petite esplanade, espace polyvalent qui accueille jeux de boules, manifestations et fêtes des voisins.
Le mobilier, les sols se proposent pour un parcours santé improvisé.
La palette des matériaux est diverse, naturelle et sensible : béton, sable stabilisé, bois, pierre, gravier… La porosité des sols limite l'imperméabilisation et, de concert avec les espaces végétalisés, contribue à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur.

Toutes les strates végétales sont présentes au service de la biodiversité : arbres, haies, prairie, roselière, dans lesquelles la petite faune urbaine trouve refuge et garde-manger. Le paysage est vivant et rythme les saisons.

Dans la définition des rues, nous chercherons à minimiser l'imperméabilisation : limiter les surfaces imperméabilisées, infiltrer la goutte d'eau au plus près de là où elle tombe en associant espaces verts et gestion des eaux de ruissellement, développer un paysage d'expression en rapport avec la plaine wateringuée (roselières, saulaies, aulnaies…) et d'entretien facile et peu coûteux (1 taille annuelle des arbres, 1 faucardage annuel des noues et bassins, quelques tontes limitées aux grands espaces - pas de « chiquettes » de gazon).

Sur les rues principales, les piétonniers seront réalisés en retrait de la chaussée (espaces verts/stationnement) pour plus de confort et de sécurité. Sur les axes uniquement résidentiels, nous privilégierons les voies mixtes en zones de rencontre avec des aménagements qui réduisent réellement la vitesse des automobiles (écluses et chicanes paysagères).

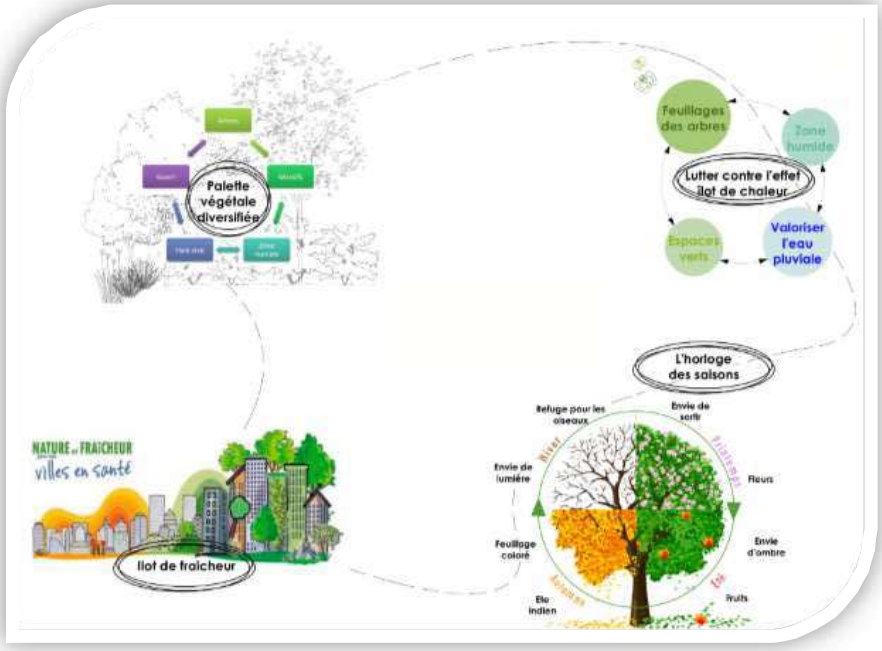










Figure 40 : Illustrations et principes des ambitions paysagères déclinées sur site













CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.6.2. Les éléments paysagers majeurs du projet



L'orée des Champs



Les Rives du Verlorenkost



L'entrée paysagère



Les allées transversales

Le quartier s'organise autour de quatre éléments paysagers majeurs :
- à l'Est, l'orée des champs qui implique un traitement paysager de la limite entre espace agricole et espace urbain le long d'un chemin agricole conservé ;
- À l'Ouest, les rives du Verlorenkost (watergang) qui concentre les usages et les enjeux écologiques du projet autour d'une balade le long de l'eau ;
- Au Sud, l'aménagement de la pointe du site doit permettre de créer une entrée paysagère pour le quartier et une ouverture vers le centre-ville ;
- À l'intérieur du site, des trames paysagères est/ouest permettent de mettre en lien les autres entités paysagères.

Les rives du Verlorenkost constituent l'entité paysagère majeure du projet.



Figure 41 : Illustrations et principes des ambitions paysagères déclinées sur site

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.6.2.1. Un chapelet d'usages le long du Watergang du Verlorenkost

Le projet n'est pas soumis à un quota d'espaces paysagers communs du point de vue règlementaire, mais comme précisé précédemment **la trame verte développée représente environ 22% (2,18 ha) de la surface du périmètre loti.**
Au sein de cette trame, les espaces communs concentrant les usages représentent 7% de la surface de la parcelle.
Ils sont organisés autour d'une balade le long du watergang du Verlorenkost se terminant au sud par l'entrée paysagère du quartier.

La trame verte comprend la berge du Verlorenkost se connectant à l'Avenue du Général de Gaulle, dont sa servitude d'entretien de 6 mètres de largeur, les franges paysagères d'intégration de l'extension urbaine dans le grand paysage et les espaces verts d'accompagnement des voiries.

La trame verte est mobilisée pour la gestion alternative des eaux pluviales dans des noues, fossés et bassins, il n'y aura pas de rejet dans le réseau public.

Afin de s'assurer du traitement de la limite Ouest du projet, une haie champêtre est prévue sur les parcelles privées, à charge des preneurs de la préserver.
Les espaces verts intègrent également une zone sanctuaire pour une espèce protégée (bruant des roseaux) où la création de roselière permettra de pérenniser cette espèce au droit du projet.

- Le sanctuaire du Bruant des Roseaux : un espace renaturé au service de la biodiversité



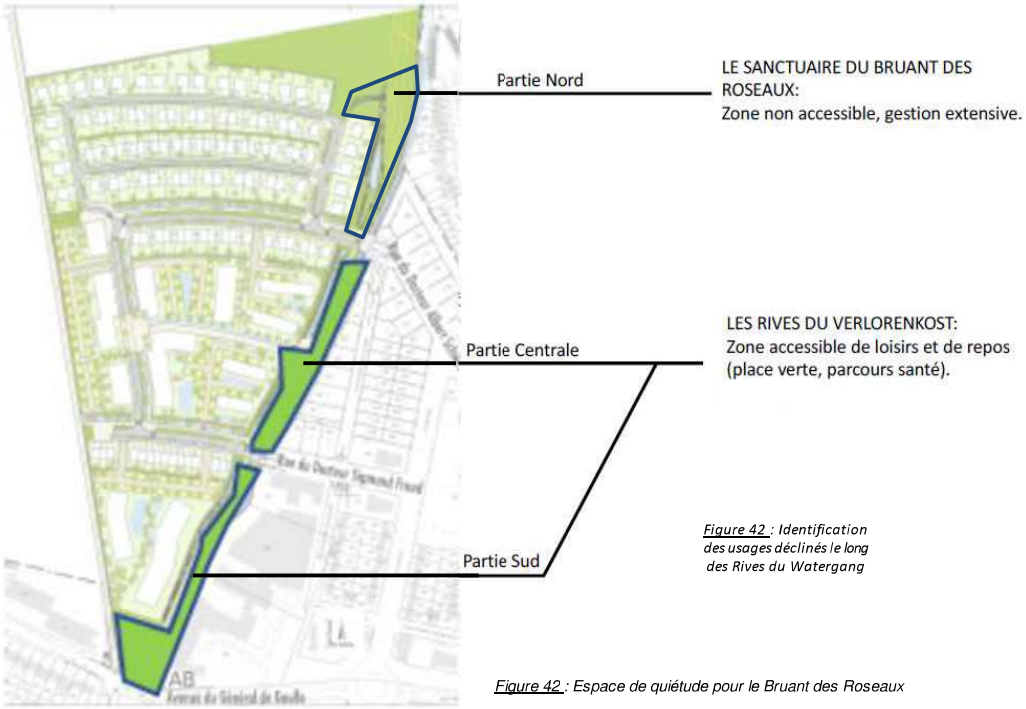


Figure 42 : Identification des usages déclinés le long des Rives du Watergang

Figure 42 : Espace de quiétude pour le Bruant des Roseaux

L'aménagement paysager a pour objectif de créer un milieu favorable au respect des données environnementales du site :
- par la mise en place d'abris, sites de reproduction, de nidification ou d'hibernation pour la faune : nichoirs LPO à poser sur façade et sur les arbres pour les moineaux domestiques, Rouge-queue Noir et gîtes à poser sur façade et sur les arbres pour les chiroptères ;
- par l'aspect pédagogique des aménagements mis en œuvre incitant à de bonnes pratiques environnementales ;
- mise en place de mode de gestion 'doux': mulching, compostage des déchets verts, broyage des branchages , sans recours aux produits phytosanitaires ;
- limitation de l'arrosage par le choix de végétaux adaptés ;
- infiltration des eaux de surfaces dans les espaces plantés ;
- utilisation de matériaux éco-certifiés et recyclables.



CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

- Les Rives (partie centrale) : un lieu de repos et de convivialité pour le quartier

La berge du Verlorenkost est, en effet, le support d'une liaison douce majeure depuis le centre-ville, desservant le projet et la ZAC du Centre voisine. Toujours dans l'idée de donner envie de profiter du plein air, cette liaison douce sera ponctuée d'agrès sportifs et petits jeux. Du mobilier en bois durable et de provenance locale donnera à ce parc linéaire une ambiance champêtre, une parenthèse verte dans le tissu urbain.

Figure 43 : Perspectives sur les aménagements des Rives (Partie centrale)



- Les Rives (partie Sud) : un lieu balade s'ouvrant sur le centre-ville

À l'articulation avec l'Avenue du Général de Gaulle, l'entrée paysagère accueillera un square de proximité permettant aux riverains de se rencontrer. Du mobilier de détente installé à l'ombre des arbres, une aire en sable pour jouer aux boules ou aux quilles, des grands bacs à cultiver à plusieurs… autant d'activités qui donnent envie de sortir.













Figure 43 : Images de référence d'aménagements envisagés au droit des Rives











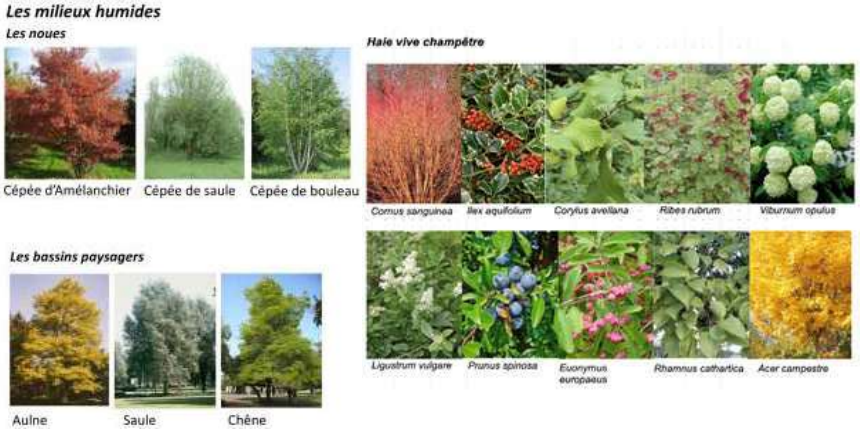
CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.6.2.2. Une palette végétale d'espèces locales

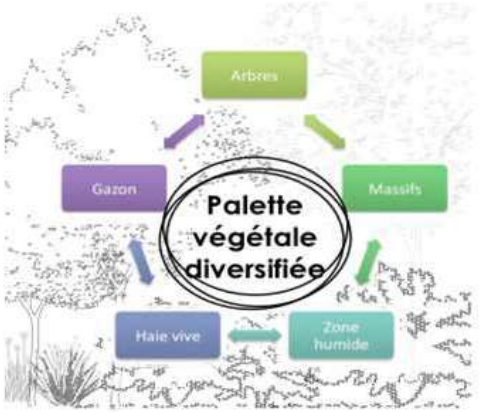
Les végétaux mis en place sur le projet seront rustiques et adaptés aux espaces disponibles.
Sur la liaison douce et dans les larges noues, la palette végétale sera majoritairement locale. En effet ces végétaux au développement plutôt important ont besoin de place à maturité.

À l'aide des noues, l'eau de pluie est ainsi restituée au sol in situ, elle n'est plus une contrainte mais un atout pour participer à réduire l'effet de chaleur et être bénéfique à la biodiversité.





En accompagnement de voie, les arbres d'alignement et les massifs ornementaux sont à développement plus restreint de manière à éviter les tailles à répétitions.





Les palettes végétales mises en place seront variées : les arbres de petit à grand développement, les haies vives, les massifs ornementaux, les zones en gazon tondu ou en prairie libre, les zones humides. Toutes les strates végétales sont développées, favorables au développement de la biodiversité.

1.6.2.3. Le traitement des limites privées

Des haies seront plantées en limite de domanialité.
Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutes les clôtures donnant sur l'espace seront obligatoirement doublées de végétation.

Dans un souci d'homogénéité, la nature, la hauteur et la couleur des clôtures font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement de construction.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.6.2.4. Un entretien minimisé mais adapté aux usages

En fonction des aménagements prévus, nous proposons ci-dessous un calendrier pour un entretien limité des différents espaces ceci afin de respecter la biodiversité en place mais aussi afin de minimiser les coûts d'entretien.

Le tableau ci-dessous permet d'appréhender les actions d'entretien à mener sur les différents et ceci en fonction du développement/croissance des espaces. Les entretiens sont un peu plus intensifs lors des premières années de vie des milieux/arbres. Dès lors qu'ils arriveront à maturité, les entretiens s'espaceront.







Zone réservée au Bruant des roseaux de 3778 m² (clôturée sauf bande de 6m le long du watergang)



Figure 44 : Identification des différents espaces constitutifs du projet

Tableau 2 : Tableau récapitulatif des entretiens jusqu'à maturité

Tableau indicatif pour l'entretien des espaces verts

	1ère année d'entretien (effectuée par l'entreprise ayant réalisé les travaux)	2ème et 3ème années d'entretien	à maturité
ARBRE	1 taille de formation 2 entretiens (nettoyage, suivi tuteurage)	1 taille de formation 2 entretiens (nettoyage, suivi tuteurage)	1 entretien retirer les tuteurs après 3ans
HAIE VIVE	1 taille de formation 1 entretien (bois mort, suivi taille, paillage)	1 taille de formation 1 entretien (bois mort, suivi taille, paillage)	1 taille annuelle 1 entretien
MASSIF ARBUSTIF	8 entretiens (taille, désherbage, paillage)	8 entretiens (taille, désherbage, paillage)	6 entretiens /an
GAZON TONDU	13 à 15 tontes /an (12 mini)	13 à 15 tontes /an (12 mini)	13 à 15 tontes /an (12 mini)
GAZON FAUCHE	2 à 3 fauchages /an	2 à 3 fauchages /an	2 à 3 fauchages /an
PLANTE HELOPHYTE NOUE	6 entretiens (taille, désherbage, paillage)	6 entretiens (taille, désherbage, paillage)	4 entretiens /an

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.6.3. Le plan masse paysager

Le parti paysager retenu viendra donc s'adosser sur l'existant en proposant un parc linéaire aménagé en frange Est le long du Watergang. Ce parc sera rythmé par différents espaces aux usages multiples et complémentaires. Les franges paysagères du projet seront largement végétalisées par la mise en place de haies favorables à la biodiversité aux espèces variées en fonction de leur localisation et leur fonction. Enfin, les aménagements proposés en accompagnement de voirie viendront complétés les aménagements proposés en frange créant une véritable trame verte et bleue sur un site aujourd'hui voué à la culture intensive.

Ce parti paysager sera également prolongé au sein des aménagements privatifs *(cf. Règlement de Lotissement).*

À noter que la mise en place de l'ensemble de ces principes paysagers impliquera un **taux d'imperméabilisation relativement modéré au regard du projet envisagé et de la densité proposée (taux d'imperméabilisation = 35%).** Ainsi, les surfaces perméables (trame verte publique + jardins + cœurs d'îlots) représenteront 5,15 ha complétées par des surfaces semi-perméables (accès/ stationnements publics en pavés) représentant environ 1,64 ha.

Le coefficient de biotope par surface atteint à ce stade 0,60. Celui-ci pourra être encore bonifié dans le cadre des permis de construire qui seront déposés au droit de chaque macro-lot (par la mise en place de façades vertes et toitures végétalisées par exemple).

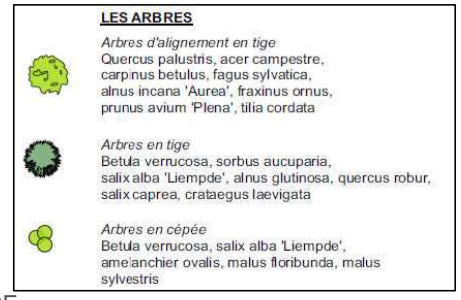






Figure 45 : Plan d'aménagement paysager détaillé

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.7 LES PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Au stade du permis d'aménager, les principes architecturaux des bâtiments et maisons ne sont pas figés. Néanmoins, ils devront respecter les règles fixées dans le règlement de la zone 1 AU2 du PLUIHD de la Communauté Urbaine de Dunkerque applicable sur le territoire de Cappelle-la-Grande.

En complément, et afin de fixer un certain nombre d'aspects supplémentaires, il a été décidé d'établir un règlement de lotissement (pièce PA10).
Ce règlement reprend également les dispositions figurant sur le plan de composition du lotissement (pièces PA4 et PA9).
Le présent lotissement comprendra 24 Logements individuels en Accession Libre et 14 Macro-lots précisés sur le plan de composition repris ci-dessous :



Figure 46 : Plan de décomposition du projet

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

Les lots 1 à 24 correspondent à des lots individuels libres destinés à un usage principal d'habitat.

Les Macro-lots A1 à A14 correspondent à des îlots réservés à la construction de logements locatifs et en accession privé et/ou social (îlots destinés à recevoir plusieurs logements individuels et collectifs).

D'un point de vue règlementaire, en sus du règlement du PLU, il conviendra :

- **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Il y aura lieu de respecter le profil naturel du terrain. Tout terrassement modifiant l'aspect naturel du terrain est interdit. La création de buttes est interdite.

- **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

En complément des règles du PLU en vigueur, sont interdits :

- Pour les lots libres : les constructions dont la surface réservée aux activités libérales excéderait 40% de la surface de plancher ;
- Pour les lots individuels libres 1 à 24 : la subdivision de lots ;
- La création de sous-sols (caves et garages) ;
- Les élevages d'animaux domestiques (y compris les pigeonniers) ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (artisanat et commerce de détails, restauration…) ;
- Les citernes GAZ… ;

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

En complément des règles du PLU en vigueur :

- Aucun accès ne sera autorisé sur les espaces communs autres que les voiries
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par logement individuel (lots libres et macro-lots destinés aux logements individuels).

- **ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

En complément des règles du PLU en vigueur :

Pour les logements individuels libres :

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 3.00 mètres de l'alignement de la voie de desserte, située à l'avant de la façade principale. Sauf pour les parcelles donnant sur des angles de rue, où l'implantation « hors façade principale » pourra être autorisée en limite de l'emprise de la voie.

Les garages ou carports doivent être édifiés à une distance au moins égale à 6.00 mètres de la future voirie, permettant ainsi le stationnement des véhicules sans débord sur les espaces publics.

Pour les constructions au sein du Macro-lot :

Cet article ne s'applique pas aux constructions édifiées au sein de Macro-lot.

- **ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

➢ **Pour les logements individuels libres 1 à 24 :**

- Les constructions principales sont autorisées sur certaines limites séparatives comme indiqué sur le plan de composition.
- L'implantation des abris de jardin ne sera autorisée qu'en fond de parcelle et devront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

➢ **Pour les constructions au sein du Macro-lot :**

Cet article ne s'applique pas aux constructions édifiées au sein de Macro-lot.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

- **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Cf PLU

- **ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION**

Cf PLU

- **ARTICLE 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les macro-lots collectifs : Cf règlement du PLU

En complément des règles du PLU en vigueur :

Pour les lots individuels libres et les macro-lots individuels :

- **Constructions principales à usage d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions principales, mesurée à partir de l'axe de la voirie, du pied de la construction jusqu'au point le plus haut de celle-ci, ne pourra pas dépasser les 10.00 m et comportera au maximum un étage (R+1+C).

- **Constructions des garages :**

La hauteur maximale de ces constructions, mesurée à partir de l'axe de la voirie, du pied de la construction jusqu'au point le plus haut de celle-ci, ne pourra pas dépasser une hauteur de 7.00 m.
Les garages et les carports doivent être accolés ou intégrés à la construction principale.

- **ARTICLE 9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En complément du PLU :

1- Traitement des constructions

Pour les volumétries :

- Les volumétries seront de préférence simples ;
- Les éléments décoratifs, étrangers à la région (type piliers, balustrades, colonnes, tourelles, etc.) ou tout autre élément de pastiche, de style antique, seront interdits.

Pour les matériaux et teintes :

Les Toitures :

- Les panneaux solaires et photovoltaïques, doivent être posés d'un seul bloc et devront avoir la même teinte que la toiture.
- Les tuiles autorisées devront respecter les gammes de couleurs rouges ou noires, les tuiles satinées ou brillantes sont interdites.
- Les toitures 4 pans sont proscrits.

Composition des Façades et les baies :

- L'entrée sera de préférence en façade plutôt que sur les pignons sauf pour les parcelles qui présentent un jardin au Nord (possibilité d'un faitage perpendiculaire à la voirie).
- Les baies de forme triangulaire ou circulaire sont interdites, il faudra veiller à ne pas multiplier les formes de baies.
- Les menuiseries devront être uniformes sur une même façade côté rue (matériaux et couleurs). Le PVC blanc est interdit.
- Les menuiseries et porte de garage seront à choisir en harmonie avec le traitement des volumes.
- Les coffres des volets roulants devront être installés à l'intérieur des constructions, invisibles depuis l'extérieur.

Les Façades :

Les façades seront majoritairement en briques ton rouge/jaune ou beige avec panachage autorisé.
Les façades enduites, en composites et en bardages sont autorisées dans la limite de 40% de la surface de construction.
L'harmonie des tons de toiture et de matériaux de façade sera recherchée.
Les enduits de façade sont autorisés (les tons foncés sont à proscrire)
Les teintes vives sont interdites.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

Autres éléments :
Les paraboles, récepteurs et systèmes géothermiques ne seront pas visibles depuis la rue ou le domaine public.

- **ARTICLE 10 : CLOTURES ET TRAITEMENT DES LIMITES**

La pose des clôtures n'est pas obligatoire. Cependant, s'il est décidé d'en poser une, celle-ci sera matérialisée exclusivement de la façon suivante :

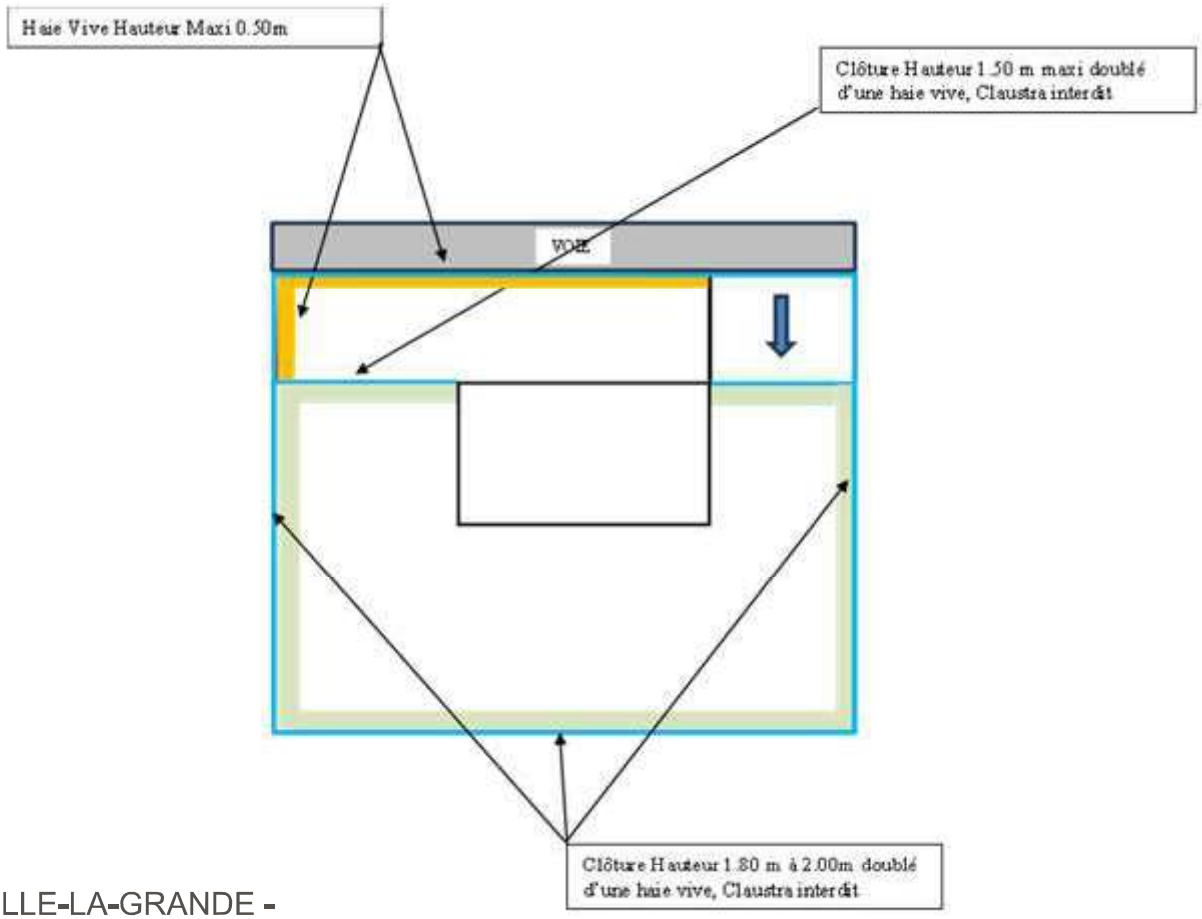
- En front à rue et dans les marges de recul (en délimitation de l'espace public)

La hauteur maximale autorisée est de 1,50m.
Les murs bahuts et plaques bétons sont interdits
La couleur des portails, portillons et des clôtures devra s'harmoniser avec les matériaux de la construction. (Les couleurs vives sont interdites).
La mise en place de Kit d'occultation est interdite
Les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale.

- En limite séparative :

Les murs pleins traités dans les mêmes matériaux que la construction principale, et les dispositions plein en bois sont interdits.
La couleur des clôtures devra s'harmoniser avec les matériaux de la construction (les couleurs vives sont interdites).

Les murs d'intimité seront tolérés et seront réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en claustras en résine uniquement (le claustra bois est à proscrire). Ils ne pourront excéder 1,80 m de hauteur, et 2,00m de longueur à partir de la façade arrière de la construction mais ces derniers ne pourront pas être implantés sur les limites séparatives
La mise en place de Kit d'occultation est interdite
Les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale.



CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

- **ARTICLE 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Cf PLU

- **ARTICLE 13 : TRAITEMENT DES ESPACES PAYSAGERS**

Les espaces non destinés aux entrées et aux stationnements, situés entre les bâtiments et l'alignement seront obligatoirement engazonnés et plantés de végétaux d'agrément et décoratifs (en dehors des entrées et des parkings).

Ils pourront recevoir des arbustes de faible hauteur et des arbres à hautes tiges. Les végétaux seront de types rustiques, locaux, apportant aux usagers et futurs habitants des couleurs et des variations marquant de manière significative la succession des saisons.

Les surfaces non affectées aux constructions, à l'arrière de celles-ci, devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation et être entretenues.

- **ARTICLE 14 : COEFFICIENTS BIOTOPE**

Cf PLU

- **ARTICLE 15 : STATIONNEMENTS**

Les places de stationnement sur les parcelles seront réalisées en revêtement perméable et végétalisées.



Figure 47 : Axonométrie du projet envisagé

Ainsi, dans le cadre de l'aménagement des logements individuels libres et des différents macro-lots, il sera nécessaire de respecter le règlement de lotissement en sus des règles fixées au PLUc.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.8 LES PRINCIPES DE VIABILISATION

1.8.1. Réseaux d'Assainissement : Eaux Usées / Eaux pluviales

L'assainissement sera de type séparatif et répondra aux contraintes définies par le gestionnaire d'assainissement à savoir la Communauté Urbaine de Dunkerque.
Les branchements de chaque parcelle seront réalisés avec regards de contrôle, à la charge de l'aménageur.

Réseaux Existants :

- Avenue du Général de Gaulle : une réseau Eaux Usées ⌀250 mm EU et un réseaux Eaux Pluviales ⌀500 mm sont existants ;
- Rue Sigmund Freud : un réseau Eaux Usées ⌀200 mm est existant ;
- Rue du Dr Schweitzer : un réseau Eaux Usées ⌀200 mm est existant ;
- Le Watergang dit Branche du Verlorenkost longe la limite Est du projet.

Les eaux usées du projet seront collectées via la création d'un réseau gravitaire étanche Ø200mm et rejoindront les réseaux existants des rues Sigmund Freud et du Docteur Schweitzer.

À terme les eaux usées de l'opération seront acheminées vers la Station d'Épuration de Coudekerque-Branche, d'une capacité de 90 050 Équivalents-Habitants, en vue de leur traitement avant rejet au milieu superficiel à savoir la Canal des Wateringues.

Pour l'estimation du débit d'eaux usées, il a été pris en compte les hypothèses suivantes :

- Création de 450 logements.

Pour chaque logement, un nombre moyen de 2,4 équivalents habitants (EH) par logement a été pris en compte (un EH représente environ 120 L/jour) défini sur la base du taux d'occupation moyen à Cappelle-la-Grande.
L'ensemble des équivalents habitants du projet peut être estimé à 1080 environ.
Le débit moyen des effluents correspondant est de 1,5 l/s environ. Le débit de pointe peut alors être estimé à 4,5 l/s (consommation de 120 l/j/habitant), pour un coefficient de pointe de 3.

*Calcul : Qm = (Consommation eau * Nbre habitants) / 86400 = (120 * 1080) / 86400 = 1,5 L/s*
- *Débit de pointe = Qm * p = 1,5* 3 = 4,5 L/s.*

En synthèse :

Nombre d'équivalent habitant estimé	1080
Débit moyen (hypothèse 150l/j/EH)	1,5 l/s
Coefficient de pointe	3
Débit de pointe	4,5 l/s

Tableau 3 : Détermination du nombre d'équivalent-habitant générés par le projet

Conformément aux prescriptions du PLU, nous avons privilégié les techniques alternatives et le rejet au milieu naturel plutôt qu'au réseau.
Sur la base des résultats des études de sols et du contexte topographique dans lequel le projet s'inscrit, il a été décidé de tamponner le volume d'eaux pluviales induit par une pluie centennale avant infiltration dans le sol.

Pour information, le présent dossier fera l'objet de l'établissement d'un dossier au titre de la loi sur l'eau notamment pour la rubrique 2.1.5.0. relative au rejet au milieu naturel. Ce dossier sera déclaratif et sera déposé en parallèle du dépôt du Permis d'Aménager pour instruction par les services de la DDTM Police de l'Eau.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

- *Découpage du projet en bassins versants et principe de fonctionnement*

Au regard du projet envisagé et de l'altimétrie du site et de la mise en place de l'infiltration à la parcelle pour chacune des parcelles privatives, le projet a été décomposé en plusieurs bassins versants publics. Ainsi, les futurs espaces publics ont été décomposés en 2 bassins versants.

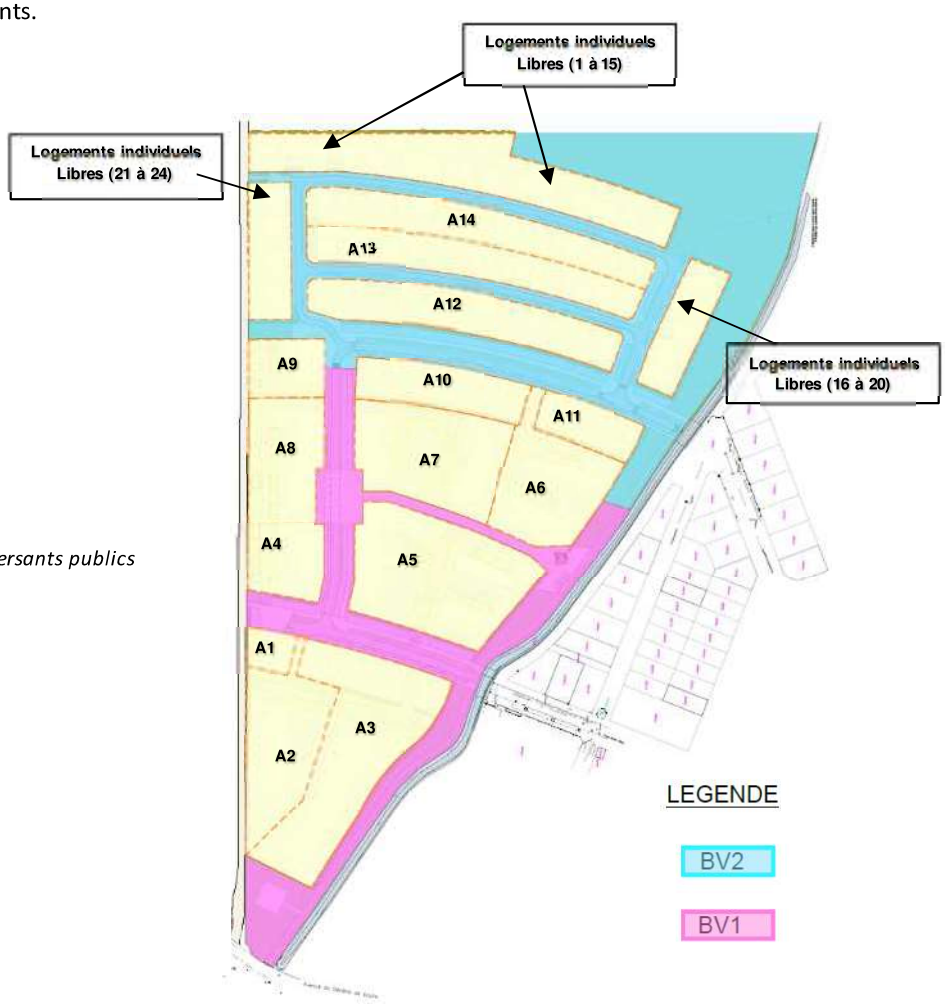


Figure 48 : Détermination des bassins versants publics

- ***Espaces publics***

Les eaux pluviales de ruissellement de voiries, trottoirs… seront reprises superficiellement par des noues d'accompagnement de voirie, caniveaux ou via des parkings perméables.
Elles seront, donc, tamponnées et infiltrées sur l'opération par l'intermédiaire de ces ouvrages sis en accompagnement de voirie ainsi que par la mise en place d'ouvrages d'infiltration complémentaires de type noues et/ou bassins paysagers.
Le volume de stockage a été dimensionné suivant la méthode des pluies *(cf. notes de calculs ci-après)* selon le découpage en 2 bassins versants.

- ***Parties privatives - Lots construits et macro-lots***

Chaque acquéreur de lot aura pour obligation de stocker et d'infiltrer ses eaux pluviales à l'intérieur de sa propre parcelle et devra donc réaliser ses propres essais d'infiltration complémentaires afin de mettre en place la solution technique la plus adaptée au terrain. Il prévoira la mise en place d'ouvrages de stockage et d'infiltration des eaux pluviales suivant la surface imperméabilisée pour une pluie centennale minimum.

À noter que dans le cadre du projet, il est prévu la réalisation de 2 points d'accès au droit du Watergang de la Branche du Verlorenkost et la création de 2 busages en fonction des contraintes hydrauliques.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

- *Détails des volumes de tamponnement à gérer*

À noter que les ouvrages créés au droit de la zone de projet devront être en capacité de retenir le volume induit par une pluie centennale comme exposé ci-dessous :

Bassins Versants	Surfaces Totales (en m²)	Débit Qf (en l/s)	Coefficient d'apport (en %)	Volume 100 ans (en m³)	Ouvrages créés
BV1	12 608	3,07	70,9	575	543 m³ dans les noues en accompagnement de voirie et le bassin paysager + 32 m³ en structure perméable des stationnements
BV2	23 412	6,35	53,9	733	588 m³ dans les noues en accompagnement de voirie et le bassin paysager + 145 m³ en structure perméable des stationnements

Tableau 4 : Calcul du volume de tamponnement par bassin versant public

- *Gestion de la pollution chronique et accidentelle*

Afin de pallier à d'éventuelles pollutions, différentes techniques seront mises en place, à savoir :
- Mise en place d'un regard de décantation en amont du point de rejet aux ouvrages d'infiltration ;
- Mise en place de techniques alternatives de type bassins / noues paysagères sur le projet permettant de réaliser un abattement naturel de plus de 50% des Matières en Suspension (M.E.S.).

De plus, il s'agit d'une zone habitat pour laquelle les risques de pollution sont faibles et les eaux de ruissellement de relativement bonne qualité ; l'infiltration des eaux pluviales s'effectuera au-dessus du niveau des plus hautes eaux en zone non saturée par les eaux de nappe permettant une auto épuration complémentaire des eaux. En effet, les mécanismes physique, chimique et biologique vont permettre de piéger les substances polluantes pendant la percolation des eaux dans la zone non saturée.

1.8.2. Réseaux et énergies

Les réseaux seront posés dans une tranchée commune et les raccordements se feront sur les réseaux existants présents Rues Sigmund Freud et du Docteur Schweitzer.

- *Adduction d'eau potable et défense incendie*

Le projet va engendrer des besoins en eau potable afin de permettre l'alimentation de l'ensemble des habitations constituant le quartier. En effet, sur la base de la création d'environ 450 logements, d'une moyenne de 2,4 EH/logement et d'une consommation de 120 l/j/habitants, les besoins en eau potable de la zone de projet peuvent être estimes à environ 129 600 litres par jour soit 129,6 m³/j.



La desserte sera assurée par la création d'un réseau maillé à partir des réseaux existants de la rue Sigmund Freud et de la rue du Dr Schweitzer.
Les conduites d'alimentation en eau potable seront posées conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau.
Il sera réalisé un branchement avec mise en place d'une fosse à compteur d'eau par parcelle.

La défense incendie correspondra aux règles et prescriptions des services de protection et de lutte contre l'incendie (60m³/h sous un bar pendant 2 heures).
Il sera prévu la pose de 4 nouveaux poteaux incendie à l'intérieur du projet positionnés au niveau des points 1 à 4 afin de satisfaire à ces exigences.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

- *Électricité*

Deux postes transformateurs seront créés à l'intérieur de l'opération. Ils seront alimentés à partir des réseaux HTA existants situé Avenue du Général De Gaulle. ENEDIS nous confirmera la nécessité de la mise en place du nombre de postes transformateurs en fonction de la capacité résiduelle des réseaux existants.

Il sera installé un réseau souterrain de câbles électriques moyenne et basse tension (conformément aux prescriptions des services ENEDIS) depuis les postes transformateurs à créer ou depuis le réseau HTA existant Avenue du Général De Gaulle.
Il sera réalisé un branchement avec mise en place d'un coffret de coupure par parcelle.

- *Téléphonie et fibre*

Un réseau de gaines et de chambres sera posé suivant les règles prescrites par le Service de Téléphonie pour le passage des lignes pour répondre aux besoins des utilisateurs (3 à 5 Ø42/45 seront prévus entre chambres). Il sera raccordé sur les réseaux existants.
Il sera réalisé un branchement de 2 Ø42/45 avec mise en place d'une cuvette par parcelle individuelle et 1 chambre L1T.

- *Éclairage public*

Le réseau d'éclairage public sera posé par l'aménageur en conformité avec les prescriptions de la Ville de Cappelle-La-Grande.

Il est prévu la mise en place d'un ensemble de candélabres de hauteur comprise entre 4 et 6 m en fonction des implantations et des surfaces à éclairer. Les sources lumineuses seront à LED'S.

Quel que soit le système d'alimentation, l'éclairage devra répondre à la réglementation PMR pour les niveaux d'éclairement en fonction des usages et aux prescriptions relatives à la prévention, à la limitation et à la prévention des nuisances lumineuses de l'arrêté du 27 décembre 2018.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.8.3. La gestion de la collecte des ordures ménagères

Le projet prévoit la mise en place de 4 zones d'apport volontaire enterrées comprenant chacune 4 colonnes enterrées. Ces points d'apports volontaires sont positionnés le long de la voie de bouclage principal assurant ainsi la desserte de l'ensemble du projet.

Ces colonnes ont été réparties en prenant en compte les besoins du projet et les contraintes définies par le règlement de la CUD en termes de distances d'accès.



Figure 49 : Plan de localisation des Points d'apports volontaires

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.9 CHOIX D'AMENAGEMENTS ÉCO-RESPONSABLES ET BILAN CARBONE DE L'OPÉRATION

La réalisation du lotissement modifiera la nature de l'occupation du sol avec des conséquences sur la répartition des quantités de carbone stockées dans la terre et dans la biomasse.
Ces conséquences ont été évaluées ici en prenant pour référence les données du logiciel ALDO conçu par l'ADEME pour permettre aux EPCI d'estimer les stocks de carbone séquestré lors de l'élaboration de leurs PCAET (Plan Climat-Air-Énergie Territorial).
En l'occurrence, d'après la typologie des modes d'occupation du sol utilisée par ce logiciel, le projet convertira des « cultures » en « sols artificiels » de diverses natures : « imperméabilisés », « enherbés », « arbustifs », « arborés et buissonnants », les noues et bassins de gestion des eaux pluviales paysagés pouvant par contre être assimilés à des « zones humides ».

1.9.1. Évaluation du stock de carbone séquestré dans le sol et la biomasse avant projet

Le projet s'implante sur une parcelle d'une surface de 97 680 m² environ, actuellement perméable de type champ agricole cultivé. Aucun arbre n'a été identifié sur site.

	Stocks de référence par unité de surface		Total	Etat Initial	
				Surface	Stock
	Niveau 1 (nomenclature "sols")	Niveau 2 (nomenclature "biomasse")	tC-ha-1	ha	tC
Occupation du sol	Cultures	Cultures	47	9,768	459,096
	Prairies	Prairies zones herbacées	74		
	Prairies	Prairies zones arbustives	81		
	Prairies	Prairies zones arborées	122		
	Forêts	feuillus	198		
	Forêts	mixte	185		
	Forêts	conifères	78		
	Forêts	peupleraies	140		
	Zones humides	zones humides	125		
	Vergers	vergers	62		
	Vignes	vignes	44		
	Sols artificiels imperméabilisés	sols artificiels imperméabilisés	30		
	Sols artificiels enherbés et arbustifs	sols artificiels enherbés et arbustifs	81		
	Sols artificiels arborés	sols artificiels arborés	117		
	Haies associées aux espaces agricoles		82		
TOTAL				9,768	459,096



Figure 50 : Identification des occupations du sol du site actuel
Source : AUDDICE

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.9.2. Mesures éco-responsables mises en place au droit du projet

L'artificialisation de cette parcelle va générer un accroissement de l'effet de serre, c'est pourquoi plusieurs mesures ont été prises pour limiter l'impact carbone du projet.
Ces mesures sont présentées ci-après et peuvent porter sur la diminution de l'impact carbone des produits de construction, des consommations énergétiques, des consommations d'eau, des déchets ou encore des déplacements des usagers.

- **Le choix de matériaux perméables ou semi-perméables pour les cheminements piétons et les places de stationnement permettant l'infiltration des eaux pluviales**

Comme exposé dans les parties précédentes, la matérialité des cheminements doux sera adaptée en fonction de l'usage : sable stabilisé / béton désactivé / enrobé.
Les places de stationnement créées en domaine public seront réalisées en surfaces semi-perméables : en pavé à joints gazons ou similaires. **Le projet conservera 3,5 ha d'espaces verts de pleine terre pour un total de 5,6 ha de zones perméables soit environ 56% de la surface de la parcelle.**
Seuls 26% environ de la surface de parcelle sera rendu imperméable (emprise des constructions + voiries en enrobés notamment).

- **La plantation d'arbres, haies… participant au stockage du carbone et à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur**

Sur la périphérie Est, le long du Watergang, une franche écologique viendra participer à la réduction d'effet d'îlot de chaleur et au stockage du carbone renforçant la trame verte et bleue du secteur. Elle sera complétée par l'implantation de haies et d'arbres en accompagnement de voirie ainsi que sur les franges Nord et Ouest du projet à l'échelle des parcelles. De plus, les allées transversales ainsi que l'entrée Sud constitueront des supports pour le développement d'aménagements paysagers.

- **La réduction des besoins énergétiques des bâtiments à travers notamment la conception d'une enveloppe performante**

Les besoins bioclimatiques des bâtiments et les consommations énergétiques respecteront un niveau RE2020 cap 2025 avec mise en place de système de Pompe à chaleur et de chauffe-eau solaire.

- **La réduction des besoins énergétiques de l'éclairage extérieur à travers la mise en place de candélabres équipés d'un système performant en LED avec système de détection de présence pour limiter au maximum les périodes d'éclairement (privilégier un éclairage dans le respect de la faune : orientation vers le sol / température d'éclairage réduite …);**

- **L'utilisation de bois, filière sèche qui permet de réduire l'impact du chantier sur l'environnement ainsi que l'impact carbone des constructions (à l'étude pour les bâtiments collectifs, sera défini dans le cadre des Permis de Construire respectifs)**

Le bois a l'avantage d'être un matériau biosourcé, qui capte puis stocke du CO_2 jusqu'à sa fin de vie. Il est facilement recyclable ou réemployable après démolition et présente donc un impact carbone moindre que le béton ou l'acier par exemple.
du béton : diminution des consommations d'énergie et d'eau, diminution de la pollution des sols, diminution des déchets.

- **La mise en place de plusieurs mesures (prescriptions à l'étude pour les différents preneurs de lots) visant à limiter les consommations d'eau**
- Robinetteries temporisées basse consommation d'eau (manuelles ou électroniques) ;
- Réservoirs 3/6 litres sur les WC ;
- Mise en place de cuves de récupération des eaux de pluie.

- **La mise en œuvre de plusieurs mesures incitant les déplacements en mode doux**

- Une bonne desserte par les modes doux : création de nouvelles liaisons douces connectées à l'existant (création de la Promenade de Watergang assurant une liaison Nord/Sud), trottoirs et pistes cyclables en

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

accompagnement de voirie ; présence de l'arrêt « Guilleminot » au Sud de la zone de projet, desservi par la ligne C6 du réseau DK'BUS (toutes les 20 mn / accès à la Gare de Dunkerque en 15 mn) ;

- La mise en œuvre de locaux vélos clos/couvert et sécurisés au droit de chacun des bâtiments collectifs créés ;

- La mise en œuvre de 20 arceaux vélos, en complément, répartis sur le site au sein de la promenade du Watergang ;

- La création d'une « promenade » sur la frange Est, espace interdit aux véhicules, incitant à l'utilisation de modes de déplacement doux ;

- Une proximité avec le Centre-Ville permettant de bénéficier d'une offre de services, de commerces et d'équipements limitant ainsi les déplacements des habitants.

- **La mise en place de Points d'Apports Volontaires pour permettre le tri sur place conformément aux règles de la Communauté Urbaine de Dunkerque ;**

- **La fourniture d'un guide aux futurs occupants traitant des thématiques suivantes : bonnes pratiques concernant la gestion de l'énergie, la gestion de l'eau et la gestion des déchets.**

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.9.3. Évaluation du stock de carbone séquestré dans le sol et la biomasse après projet

	Stocks de référence par unité de surface		Total	Projet	
				Surface	Stock
	Niveau 1 (nomenclature "sols")	Niveau 2 (nomenclature "biomasse")	tC-ha-1	ha	tC
Occupation du sol	Cultures	Cultures	47		
	Prairies	Prairies zones herbacées	74		
	Prairies	Prairies zones arbustives	81		
	Prairies	Prairies zones arborées	122		
	Forêts	feuillus	198		
	Forêts	mixte	185		
	Forêts	conifères	78		
	Forêts	peupleraies	140		
	Zones humides	zones humides	125	0,6	75
	Vergers	vergers	62		
	Vignes	vignes	44		
	Sols artificiels imperméabilisés	sols artificiels imperméabilisés	30	2,41	72,3
	Sols artificiels enherbés et arbustifs	sols artificiels enherbés et arbustifs	81	6,34	513,54
	Sols artificiels arborés	sols artificiels arborés	117		
	Haies associées aux espaces agricoles		82	0,418	34,276
TOTAL				**9,768**	**695,116**

Le bilan « carbone » du projet, à ce stade d'avancement, est une estimation comportant plusieurs hypothèses. Il permet d'avoir une vision macro de l'impact carbone du projet dans son ensemble, avec les éléments connus à ce jour.

L'impact carbone du projet ne pouvant être évité, **plusieurs mesures** ont été pensées et seront mises en place **afin de réduire et compenser cet impact**. Ces mesures, détaillées dans le présent document, sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation du site ;
- Végétaliser au maximum les espaces publics et les espaces privatifs non construits ;
- Réduire les besoins énergétiques des futurs bâtiments et de l'éclairage extérieur ;
- Utiliser du bois, matériau biosourcé stockant du carbone ;
- S'engager à utiliser des matériaux dont l'impact carbone est connu et à faible impact carbone si possible ;
- Réduire les besoins en eau ;
- Encourager les modes de déplacements doux et les accès aux arrêts de bus ;
- Offrir une offre de service sur un même site ;
- Encourager le tri et la valorisation des déchets (mise en place de points d'apports volontaires) ;
- Communiquer auprès des futurs occupants sur les bonnes pratiques pour consommer plus responsable.

Même si le projet s'implante sur une parcelle d'une surface de 97 680 m² environ, actuellement perméable de type champ agricole cultivé, l'aménagement du projet sera favorable à la séquestration du carbone dans le sol et la biomasse. En effet, le développement d'un parti paysager axé sur le renforcement de la trame verte et bleue du secteur participera largement à la séquestration du carbone. La réalisation de noues / bassins paysagers associés à une trame végétale adaptée à ce type de milieux « humides » joueront un rôle positif d'un point de vue paysager, hydraulique, écologique mais aussi environnemental pour l'ensemble du secteur.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :

1.10 IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ / MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION, D'ACCOMPAGNEMENT ET DE SUIVI

THÉMATIQUES	IMPACTS DU PROJET	MESURES POUR LIMITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS
LES CIRCULATIONS ET DÉPLACEMENTS *Schéma de circulation, trafic et sécurité*	Impact permanent sur le trafic aux abords de la zone de projet notamment (augmentation des flux de véhicules légers) ne remettant pas en cause le fonctionnement des carrefours.	Création de nouveaux points d'accès sur la trame viaire existante : 2 points d'accès depuis les Rues Sigmund Freud et du Docteur Schweitzer seront créés pour desservir cette nouvelle zone d'habitat. Une hiérarchisation viaire est proposée pour réduire la vitesse des VL en cœur d'opération mais aussi de sécuriser les flux de piétons et de cyclistes ;
	Impact permanent positif sur l'usage des modes doux ;	Afin de réduire le flux de véhicules légers induits par la zone de projet, une politique d'incitation à l'usage des modes doux sera conduite conformément aux objectifs affichés des documents réglementaires. A noter que tout un ensemble de cheminements doux sera créé soit en accompagnement de voirie à l'image des trottoirs et des pistes cyclables mais aussi sillonnant au sein des espaces verts créés à l'image de la promenade aménagée le long du Watergang venant se connecter sur les aménagements existants et assurant ainsi des liens entre les différentes polarités du territoire et notamment les équipements, services …, le Parc Rubbens, le Parc du Crayhof….
	Impact permanent dû à l'accroissement de la demande en places de stationnement ;	Le stationnement de l'ensemble du site sera géré dans le respect du règlement du PLU. Le stationnement devra s'effectuer à la parcelle. Néanmoins, environ 80 places seront créées en domaine public le long des voiries créées. Le pré-équipement pour l'installation de bornes de recharge électrique sera prévus par phase d'aménagement et complété à l'échelle des macro-lots.
	Impact permanent sur les besoins en termes de transports en commun.	Au regard de la proximité avec l'arrêt de bus « Guilleminot » installé au Sud de la zone de projet, le plan masse a été conçu afin que chacun des logements s'inscrive à moins de 500 m de l'arrêt de bus. Cet arrêt de bus est desservi par la ligne C6 ayant un cadencement intéressant et permettant de rejoindre Dunkerque et le pôle d'échanges en 15/20 mn. A ce stade, il est difficile de définir l'impact que le projet aura sur la fréquentation des transports en commun mais il est certain que les aménagements proposés dans le cadre du projet permettront de favoriser des déplacements sécurisés vers l'arrêt de bus.
Impact sonore	Impact sonore lié à la circulation des véhicules, néanmoins, le secteur est situé en dehors des zones urbaines déjà sous l'influence d'autres voies de circulation.	Le projet prévoit la création de bâtiments à usage d'habitation, à hauteur d'environ 450 logements répartis sur l'ensemble du site. Si les parcelles du projet bénéficient d'un contexte sonore relativement apaisé, le projet prévoit toutefois différentes dispositions dans sa conception de manière à assurer un confort acoustique optimal pour les futurs habitants. • **Mesures de réduction** **En phase travaux** - Les horaires de chantier seront adaptés pour limiter les périodes de nuisances sur les riverains du projet, en particulier les travaux bruyants ne seront autorisés que sur certaines plages horaires ;

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

		- La circulation sur le site sera encadrée, en particulier des zones spécifiques seront dédiées à la livraison, à la collecte des déchets et au stockage pour garantir la fluidité des mouvements des camions/engins sur site ; - Les moteurs devront être coupés lorsque les véhicules seront à l'arrêt ; - L'entretien des engins sera régulier et l'usage de matériels peu polluants sera privilégié. **<u>Sur le bruit routier</u>** - Les voiries créées n'ont pas vocation à accueillir des trafics « extérieurs » au projet, le maillage mis en place ne sert qu'à la desserte des logements, ce qui n'engendrera que des flux routiers relativement limités ; - Le projet prévoit une hiérarchisation des voiries au sein du maillage mis en place, de manière à répartir les flux sur l'ensemble du site, et de limiter l'usage de certains axes et donc les nuisances associées ; - La vitesse sera réduite sur le site de manière à limiter les nuisances ; - L'aménagement des voiries et des parcelles attenantes est prévu de manière à limiter l'incidence de la circulation pour les occupants des logements (recul des bâtiments, aménagements végétalisés) **<u>Sur les occupants du projet</u>** Le plan masse du projet et la répartition des logements sur le site tiennent compte du contexte acoustique : Une zone non bâtie est préservée au Sud, éloignant les premiers logements de la Route Départementale (D2) et des nuisances associées ; Les îlots de logements intermédiaires ont une volumétrie moins importante, et sont placés à l'Est du site de manière à créer un effet de masque moins important vis-à-vis de la ZAC voisine, bénéfique pour les logements individuels. Les bâtiments de logements collectifs sont placés en retrait de manière à préserver une zone tampon entre les premières façades et les voiries et constructions de la ZAC voisine. Le contexte acoustique du projet sera pris en compte lors de la conception de l'enveloppe des bâtiments afin de mettre en œuvre les dispositions techniques nécessaires au confort des futurs usagers, et les niveaux d'affaiblissement acoustique des menuiseries extérieures seront conformes aux réglementations. Une attention particulière sera apportée à la conception intérieure des bâtiments : l'équipe de conception sera vigilante quant au choix des matériaux et envisagera la mise en œuvre de dispositifs d'affaiblissement au niveau des sols, cloisonnements et plafonds lorsque cela sera nécessaire.
Autres modes de transport	Impact permanent sur la fréquentation des transports en commun ; Impact permanent positif dû à l'augmentation des flux de cyclistes et de piétons induisant ainsi une réduction des flux de véhicules légers et donc une réduction des rejets de polluants atmosphériques.	Les liaisons douces créées en cœur de site viendront ainsi se connecter sur l'existant et notamment sur la ZAC du Centre via les Rues du Docteur Albert Schweitzer et du Docteur Sigmund Freud. À noter que les liaisons douces type Voie Verte sillonneront également au cœur des espaces verts créés et notamment de la Promenade aménagée le long du Watergang mais aussi sur les franges Nord et Ouest du projet en lieu et place du chemin agricole existant à l'Ouest. Ces maillages doux viendront connecter les différents espaces du projet entre eux et plus largement renforceront la trame douce présente sur le territoire communal. Concernant les liaisons cycles, des pistes cyclables seront aménagées dans la continuité des aménagements existants Rues du Docteur Sigmund Freud et du Docteur Albert Schweitzer. Ces pistes

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 Q0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

		cyclables seront distancées de la chaussée par l'implantation d'une bande verte afin d'offrir une sécurisation des déplacements cycles en cœur de site. Au droit des voies secondaires, plus confidentielles, seront aménagées des contre-sens cyclables. À noter qu'une offre en stationnement cycles sera proposée en différents points le long de la Promenade du Watergang (une vingtaine d'arceaux sera installée).
LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU SITE *Topographie*	Mouvements de terre inhérents à la réalisation du projet = Impact temporaire ; Homogénéisation locale de l'altimétrie du site.	Vérification de la provenance et de l'absence de pollution des terres en cas de provenance extérieure. En phase Chantier, les terres déblayées seront au maximum réutilisées sur le site. Dans ce cas, elles seront mises en place sous voirie / bâtiments de façon privilégiée. Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales prendront en compte la topographie du site. Les dispositifs de tamponnement des eaux pluviales seront aménagés de telle sorte à collecter les eaux de manière gravitaire ceci afin de minimiser les terrassements. En complément, dans le règlement du lotissement (PA10), il est imposé aux preneurs de lots de respecter le profil naturel du terrain. Tout terrassement modifiant l'aspect naturel du terrain est interdit ainsi que la création de buttes. **Aux vues des différents points ci-dessus, un travail fin sur la gestion des déblais/remblais induits par la viabilisation des terrains sera mené afin de minimiser au maximum les mouvements de terre et par extension les évacuations de terre ou apports nécessaires.**
Géologie	Impact permanent sur la structure géologique superficielle étant donné que les terrains feront l'objet de terrassement et d'un nivellement des terrains par déblai/remblai ;	Une attention particulière devra être portée sur la qualité des remblais qui seront mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la zone de projet (vérification de l'absence de pollution). Les structures de voirie et les fondations des bâtiments seront adaptées à la géologie du site. Dans le cadre de l'aménagement des macro-lots, il est imposé dans le règlement de lotissement de respecter le profil du terrain naturel impliquant une interdiction de modifier l'aspect naturel du terrain (terrassement limité interdisant la création de buttes par exemple).
Hydrogéologie / Hydrographie	D'une façon générale, une opération d'aménagement peut engendrer une augmentation du ruissellement et différents types de pollution pour les eaux de surface dus à : - l'augmentation des surfaces imperméabilisées (effets directs permanents sur le ruissellement et le risque d'inondation) ; - la circulation automobile (usure des chaussées, des pneumatiques et émission de gaz d'échappements...) ; - saisonniers (salage...) ; - des accidents liés au déversement de produits toxiques et dangereux). Impact positif sur le ruissellement des eaux pluviales dû au changement de destination et donc au tamponnement des eaux avant infiltration dans le sous-sol ;	Tamponnement des eaux pluviales, dans des noues et bassins paysagers/ des ouvrages de tamponnement enterrés, pour une période de retour de 100 ans avant infiltration / Imposition d'une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. De plus, le choix des matériaux mis en place au droit de la zone de projet permettra de réduire les surfaces imperméabilisées créées et assurera l'infiltration d'une partie des eaux pluviales directement dans le sous-sol (sable stabilisé / parkings en joints drainants, engazonnés ou en cailloux / espaces verts / accès perméables...). À noter que la mise en place de l'ensemble des principes paysagers impliquera un **taux d'imperméabilisation relativement modéré au regard du projet envisagé et de la densité proposée (taux d'imperméabilisation = 35%).** Ainsi, les surfaces perméables (trame verte publique + jardins +

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

		cœurs d'îlots) représenteront 5,15 ha complétées par des surfaces semi-perméables (accès/ stationnements publics en pavés) représentant environ 1,64 ha. Le coefficient de biotope par surface atteint à ce stade 0,60. Celui-ci pourra être encore bonifié dans le cadre des permis de construire qui seront déposés au droit de chaque macro-lot (par la mise en place de façades vertes et toitures végétalisées par exemple).
	Impact limité sur l'hydrogéologie car l'ensemble des eaux pluviales du projet sera infiltré sur site au plus proche de son point de chute (à l'échelle de chacune des parcelles privatives et au droit des ouvrages publics créés par bassin versant. À noter que l'augmentation des flux de véhicules sur la zone de projet (zones de circulation et de stationnement) pourrait avoir un impact négatif sur la qualité des eaux souterraines étant donné que ceux-ci peuvent être générateurs des substances polluantes vis-à-vis du milieu naturel (hydrocarbures en cas de fuite d'un véhicule). Cependant, cet impact peut être considéré comme limité au regard de l'usage de la zone à vocation d'habitat.	Le projet nécessitant la mise en place de deux busages au droit du Watergang, les aménagements envisagés ont été étudiés afin de maintenir la continuité hydraulique, de préserver la continuité écologique et de proposer un aménagement conforme aux exigences du gestionnaire à savoir la section de Wateringues. Les ouvrages proposés permettront de respecter l'environnement et seront intégrés dans la procédure Loi sur l'eau menée en parallèle.
	Impact positif sur l'hydrographie dans la mesure où l'ensemble des eaux pluviales du projet sera tamponné, pour une pluie centennale, avant infiltration dans le sous-sol. À noter que dans le cadre du projet, il est prévu la réalisation de 2 points d'accès au droit du Watergang de la Branche du Verlorenkost nécessitant la mise en place de deux busages. L'aménagement de ces deux busages peut avoir un impact négatif d'un point de vue hydraulique notamment.	Incitation à la réduction de la consommation d'eau potable via le règlement de lotissement et/ou le cahier des charges comme par exemple : mise en place de réservoir double-chasse dans les WC / Mise en place de robinetteries temporisées basse consommation d'eau (manuelles ou électroniques) dans les sanitaires / Mise en place de cuves de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage par exemple / Sélection d'espèces végétales à faibles besoins hydriques (choix d'espèces adaptées au sol local et au climat).
	Impact permanent sur les besoins en eau potable dû à l'accueil de nouveaux logements (450 logements environ) induisant des besoins en eau supplémentaires ;	Mise en place de réseaux étanches EU ; L'ensemble des eaux usées sera collecté puis acheminé vers les réseaux existants rejoignant à terme la station d'épuration de Coudekerque-Branche afin d'être traité avant rejet au Canal exutoire des Wateringues ;
	Impact permanent sur la station d'épuration de Coudekerque-Branche dû à l'augmentation des flux d'Eaux Usées générés par l'accueil de ce nouveau site d'aménagement ;	Afin de pallier à d'éventuelles pollutions, différentes techniques seront mises en place, à savoir : Mise en place d'un regard de décantation en amont des ouvrages d'infiltration/ Mise en place de techniques alternatives de type bassins /noues paysagères sur le projet permettant de réaliser un abattement naturel de plus de 50% des Matières en Suspension (M.E.S.). En cas de déversement accidentel de polluant, la pollution rejoindra les ouvrages de tamponnement devra être extraite et traitée comme il se doit hors du site. Les ouvrages souillés seront nettoyés et remis en état d'origine. Pour les ouvrages de type noues/bassins, la terre végétale souillée par la pollution sera décapée sur une épaisseur de 5 cm et évacuée en décharge classée. Les ouvrages seront remis en état par la mise en place de terre végétale saine.
	Impact très limité sur la qualité des eaux superficielles et souterraines induites par des flux de véhicules supplémentaires.	De plus, il s'agit d'une zone habitat pour laquelle les risques de pollution sont faibles et les eaux de ruissellement de relativement bonne qualité ; l'infiltration des eaux pluviales s'effectuera au-dessus du niveau des plus hautes eaux en zone non saturée par les eaux de nappe permettant une auto épuration

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

		complémentaire des eaux. En effet, les mécanismes physique, chimique et biologique vont permettre de piéger les substances polluantes pendant la percolation des eaux dans la zone non saturée.
Déchets	La zone de projet aura donc un effet direct permanent sur la gestion des déchets, cependant, l'impact quantitatif peut être qualifié de limiter.	Afin de réduire l'impact du projet sur la production de déchets, divers aménagements seront mis en œuvre (tri sélectif, points d'apports volontaires, collecte des déchets verts dans des bennes saisonnières, mise en place de bacs à compost, … Afin de sensibiliser les usagers au tri…, des échanges avec les services de la Mairie / CUD pourra venir au besoin réexpliquer comment effectuer le tri de ces déchets et les actions pouvant permettre à la réduction à la source de la quantité de déchets.
POLLUTIONS ET RISQUES SANITAIRES	Augmentation de la pollution atmosphérique liées à la circulation automobile induite par la zone de projet = Impacts permanents négatifs ; Augmentation des flux d'eaux usées rejoignant la station d'épuration de Coudekerque-Branche = impact permanent ; Impact très limité sur la qualité des eaux superficielles et souterraines induites par des flux de véhicules supplémentaires ; Augmentation de la production des déchets générés par la zone de projet.	Afin de réduire l'augmentation de la pollution atmosphérique, la vitesse de circulation des VL sera limitée (mise en place d'une zone 30 et de zone de rencontre) ; Il sera également mené une politique d'incitation à l'usage des modes doux (piétons, cyclistes) et des transports en commun, au covoiturage et à l'autopartage. De plus, afin de réduire l'impact du CO_2, il sera préconisé la mise en place de plantations absorbantes de CO_2. L'ensemble des eaux usées sera collecté puis acheminé vers les réseaux existants rejoignant à terme la station d'épuration de Coudekerque-Branche afin d'être traité avant rejet au Canal exutoire des Wateringues ; Afin de pallier à d'éventuelles pollutions, différentes techniques seront mises en place, à savoir : Mise en place d'un regard de décantation en amont des bassins d'infiltration/ Mise en place de techniques alternatives de type bassins /noues paysagères sur le projet permettant de réaliser un abattement naturel de plus de 50% des Matières en Suspension (M.E.S.). En cas de pollution, les terres souillées des ouvrages de tamponnement seront décapées et évacuées en décharge classée avant d'être remis en état. Afin de réduire l'impact du projet sur la production de déchets, divers aménagements seront mis en œuvre (tri sélectif, points d'apports volontaires, collecte des déchets verts dans des bennes saisonnières, mise en place de bacs à compost, … Afin de sensibiliser les usagers au tri…, des échanges avec les services de la Mairie / CUD pourra venir au besoin réexpliquer comment effectuer le tri de ces déchets et les actions pouvant permettre à la réduction à la source de la quantité de déchets.
Environnement	Pas d'impact sur les zonages de protection réglementaire ; Impacts très faibles sur la flore et les habitats naturels ; Pas d'impact sur les amphibiens et les reptiles ; Impacts faibles à localement modérés sur les habitats de l'avifaune (au niveau du watergang impacté par les 2 busages) ;	- Réalisation d'un projet paysager de qualité, riche et varié, basé sur la création d'une trame végétale (noues, espaces verts) continue qui rythme et articule le projet (aménagements en accompagnement de voiries / aménagements prévus en accompagnement du Watergang / préservation d'une zone nature en partie Nord le long du Watergang pour le Bruant des Roseaux) ; - Mise en place de 2 mesures de réduction : E-R 01 – Adaptation de la période de réalisation du busage du fossé et du démarrage des terrassements / E-R 02 – Adaptation de

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 C0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

	Impacts forts sur l'avifaune en période de reproduction (sans mise en place de précaution particulière) ; Impacts très faibles sur les habitats des insectes ainsi que sur les individus, de même pour les mammifères terrestres ; Impacts très faibles sur les habitats des chiroptères ; Impacts potentiellement forts sur les chiroptères si aucune précaution n'est prise.	l'éclairage au sein de l'emprise du projet. La mise en place de ces mesures de réduction/ évitement permettra d'atteindre des niveaux d'impacts résiduels majoritairement nuls à très faibles hormis pour les oiseaux où l'impact résiduel est qualifié de modéré. Néanmoins, il sera mis en place une mesure de compensation à savoir la restauration de roselières et mise en place d'une zone de quiétude pour l'avifaune en frange Nord le long du Watergang La mesure de compensation permettra d'obtenir des impacts résiduels très faibles sur les habitats de l'avifaune paludicole. La plantation de Roseaux communs au sein des berges du bassin paysager permettra de restaurer des habitats d'intérêt sur une surface au moins égale à celle impactée. La préservation d'une zone de quiétude (non accessible au public) sur ce secteur permettra également de garantir la présence des espèces visées. Par ailleurs d'autres aménagement éco-paysagers (voir mesures d'accompagnement n°1) permettront de conforter la continuité écologique actuelle du fossé et seront favorables à de nombreux autres groupes faunistiques (insectes et chiroptères notamment). - De plus, 2 mesures d'accompagnement seront mises en place : aménagements éco-paysagers (plantation de plus de 1,7 km de haies vives avec des espèces certifiées de provenance locale / création de 4600 m² de prairie mésophile gérée en fauche tardive en mélange « prairie fleurie » / création de 3600 m² de prairie hygrophile gérée en fauche tardive en mélange « zone humide ») et l'intégration de nichoirs et de panneaux pédagogiques (15 nichoirs pour les passereaux inféodés au bâti et 5 gîtes à chiroptères au niveau des bâtiments) ; - 2 mesures de suivi et de gestion : Suivi écologique assuré par un écologue / gestion des bassins paysagers et des secteurs de roselière.
Incidence NATURA 2000	Aux vues de la distance et de la nature du projet, aucun impact n'est attendu sur le site NATURA 2000 le plus proche.	Étant donné qu'aucun impact n'est à prévoir sur les sites NATURA 2000, aucune mesure ne doit être envisagée.
Paysage	Impact permanent positif sur le paysage proche et éloigné avec la création de nouvelles perspectives et de nouvelles vues ; La plupart des principes d'aménagement du projet permet de constituer une nouvelle façade urbaine depuis le domaine public existant, de composer un profil urbain équilibré (imbrication des masses bâties et végétales et forte présence végétale) et intégré au contexte paysager, d'agencer différents plans enrichissant le jeu des superpositions et profondeurs de champ, de respecter le caractère chahuté de la ligne d'horizon actuelle.	Aménager des espaces éco-paysagers notamment au Nord le long du Watergang, véritable sanctuaire pour la faune et la flore et notamment pour le Bruant des Roseaux ; Proposer un espace de Promenade « sécurisée » positionnée le long du Watergang et offrant des perspectives paysagères qualitatives depuis l'intérieur du site mais aussi vers l'extérieur du projet ; Créer un lieu de rencontre et de convivialité en cœur de Promenade ; Travailler l'intégration des espaces de stationnement par la mise en place de matériaux semi-perméables participant ainsi à créer différentes ambiances au droit du site / choix des essences mises en place….

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

		Proposer une véritable trame pour les modes doux sillonnant sur le site en proposant des espaces dédiés au caractère champêtre, direct et se liaisonnant sur l'existant ; L'ensemble des espaces communs est projeté avec une grande attention afin de minimiser l'impact du projet sur le paysage mais aussi dans le but de produire un projet responsable et durable : - Une réflexion particulière est portée sur le choix des essences végétales afin de proposer des essences en adéquation avec la flore locale mais aussi favorable au développement de certaines espèces faunistiques ; - Minimiser les espaces imperméables en utilisant des matériaux semi-perméables à perméables ceci afin de laisser un maximum d'espaces au développement des espaces verts apportant des espaces de respiration dans ce nouvel espace de vie ; - Traitement des franges paysagères du projet ouverts sur l'espace agricole Nord par exemple. À noter que la mise en place de l'ensemble des principes paysagers impliquera un **taux d'imperméabilisation relativement modéré au regard du projet envisagé et de la densité proposée (taux d'imperméabilisation = 35%).** Ainsi, les surfaces perméables (trame verte publique + jardins + cœurs d'îlots) représenteront 5,15 ha complétées par des surfaces semi-perméables (accès/ stationnements publics en pavés) représentant environ 1,64 ha. Le coefficient de biotope par surface atteint à ce stade 0,60. Celui-ci pourra être encore bonifié dans le cadre des permis de construire qui seront déposés au droit de chaque macro-lot (par la mise en place de façades vertes et toitures végétalisées par exemple). Intégration d'une trame verte diversifiée en termes de gabarit, volume, couleurs… Traitement qualitatif des aménagements et des bâtiments en travaillant avec des matériaux locaux faisant référence à l'architecture local (briques / bois…) / en respectant un retrait des bâtiments par rapport aux voies de circulation existantes / en limitant la hauteur…. Mise en place d'un règlement de lotissement (PA10) imposant par exemple le recours aux surfaces perméables notamment pour les accès / la végétalisation des parcelles…. **Pour chacun des macro-lots, des fiches de lots seront établies dans lesquelles seront définies précisément la typologie de logement / les surfaces planchers / les exigences en termes de places de stationnement / la gestion des eaux pluviales, la gestion paysagère et écologique…. ceci afin d'établir une continuité entre les principes définis à l'échelle des espaces publics et les parcelles privatives.**
MILIEU HUMAIN ET CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE	Des impacts positifs temporaires, directs et indirects, liés à la construction des bâtiments, de voirie et réseaux. Ce chantier donnera de l'activité à de nombreuses entreprises de la région et travailleurs de différents corps de métiers. Des impacts positifs permanents grâce aux nouveaux habitants du quartier, qui constitueront une nouvelle clientèle souhaitant bénéficier des services et des commerces de toute la commune. À ce stade, il est difficile de connaître précisément le gain de clientèle que le projet va induire.	Développement d'un programme mixte accueillant d'une part des logements (individuels, collectifs, en accession et ou en locatif social). L'aménagement de la zone de projet apportera donc une émulation pour les aménagements existants.

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

	Cependant, il est possible d'affirmer que la zone de projet aura une influence positive sur l'activité commerciale. Des impacts positifs permanents grâce à l'implantation d'un pôle pouvant accueillir des services en cœur de projet. Le projet aura un impact positif temporaire sur le contexte économique puisqu'il créera de l'activité en phase de construction et éventuellement de nouveaux emplois. À plus long terme, le projet aura un impact positif permanent sur les commerces existants. Mais il est difficile d'évaluer réellement l'impact sur les activités de centre-ville de Cappelle-la-Grande. L'impact sur l'activité agricole peut être qualifié de nul puisqu'il convient de préciser que l'emprise foncière a été acquise en 2020 incluant les frais d'éviction dans le prix d'achat. Ainsi, le vendeur à résilier le bail rural. Depuis août 2020, le terrain est donc libre de toute occupation. Aucun fermage n'a été régularisé entre les 2 parties depuis l'achat du terrain, ni aucune indemnité versée par l'exploitant. L'exploitant a ainsi continué à exploiter le terrain à titre gratuit sans que cette surface n'entre dans le calcul de sa Surface Agricole Utile. Installation d'une nouvelle population et accueil d'environ 1080 habitants supplémentaires à terme, permettant ainsi de répondre à la demande exprimée par la population locale dans le cadre de leur parcours résidentiel (location, accession, logements à loyer modéré,...) tout en créant une dynamique d'accueil de populations complémentaires ; Impact positif sur l'offre de logements (diversification de la typologie de logements, assurer une bonne rotation de la population en confortant l'offre en logements adaptés quel que soit la tranche d'âge des ménages ; Augmentation de la population scolarisée induisant un effet positif sur les écoles ; Impact positif sur la fréquentation des commerces, équipements scolaires et de loisirs, des activités de service... Impacts positifs temporaires, directs et indirects, liés à la construction des bâtiments, de voirie et réseaux.	Aujourd'hui, les effectifs des écoles de Cappelle-la-Grande permettent d'accueillir les enfants de la zone de projet d'autant plus que le projet sera échelonné dans le temps. Dès que l'intégralité de la zone de projet sera aménagée, il conviendra avec la commune et les services académiques de l'Éducation Nationale d'étudier les besoins précis. À ce stade, il est impossible de définir précisément les besoins qui seront générés par la zone de projet du fait que certains ménages choisiront peut-être de ne pas scolariser leurs enfants sur les deux communes mais aussi qu'au vu de la situation de desserrement des ménages, nous ne sommes pas en mesure de définir réellement le nombre d'enfants par logement. Le projet proposera également une nouvelle offre de loisirs sur le site eu égard au développement d'une boucle paysagère venant en accompagnement du Watergang et se raccordant sur les aménagements existants (lien avec le Parc du Crayhof au Sud / Parc Marius Rubens à l'Ouest ou encore le complexe sportif de la Cité des Cheminots à l'Est...). Cette boucle paysagère aux séquences variées proposera des aménagements tels que parcours sportif / boulodrome / aire de jeux et espace de convivialité et de balade rythmant ainsi tout le parcours. Ces aménagements apporteront ainsi une plus-value au quartier et offriront de nouvelles opportunités de balade et de lien aux habitants actuels du secteur.
LE CHANTIER	Impacts temporaires positifs sur l'activité économique et notamment pour les entreprises de travaux publics et les activités connexes ; Impacts temporaires négatifs liés au chantier induisant des désagréments pour les riverains et usagers des voies connexes au projet mais aussi pour les ouvriers du chantier et l'environnement : - Production de poussières ; - Augmentation du bruit lié à l'usage des engins de chantier ; - Perturbation du trafic routier ;	- Élaboration d'un planning général des travaux pour coordonner les différents intervenants et limiter les désagréments. - Les entreprises de travaux publics sont tenues de respecter certaines prescriptions liées notamment : • À la propreté des chaussées, aux horaires de travail, à l'entretien des engins, à la conformité avec la réglementation en matière d'insonorisation, ... - Mise en place de mesures pour permettre le stationnement dans les meilleures conditions des véhicules des personnes intervenant sur le chantier. Si nécessaire, des itinéraires de délestage seront mis en place pendant la durée des travaux.

CAPPELLE-LA-GRANDE - PA 59131 26 O0001 - PA14_11_1.pdf - Date de dépôt : 25/03/2026 - Date de dossier complet :

	- Salissures des voies du domaine public notamment en sortie de chantier dus au passage intempestif des véhicules ; - Nuisances visuelles ; - Risque de pollution des sols et de la ressource en eau pouvant être due à un déversement accidentel d'hydrocarbures, d'eaux de lavages des engins…	- Mise en place de dispositions pour prévenir des pollutions aqueuses, accidentelles et des accidents : • Bacs de rétention pour le stockage des produits inflammables, enlèvement des emballages usagés, création de fossés étanches autour des installations pour contenir les éventuels déversements accidentels, installation d'une fosse septique pour les sanitaires, Affichage des consignes de sécurité et contrôle, … - Mise en place d'un politique de gestion urbaine de proximité adaptée pour les riverains et les usagers.

CAPPELLE-LA-GRANDE -
PA 59131 26 O0001 -
PA14_11_1.pdf -
Date de dépôt : 25/03/2026 -
Date de dossier complet :