

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Plan Local d'Urbanisme de La Terre des 2 Caps

Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
de la Communauté de Communes de La terre
des 2 caps du 11 mars 2026 approuvant la
modification n°1 du P.L.U intercommunal.

Le Président


F. BOUCLET



Agence d'attractivité, d'urbanisme et
de développement économique

PLUi approuvé : 4 décembre 2019
PLUi révisé approuvé : 11 juin 2025
Modification simplifiée n°1 - APPROBATION LE 11 MARS 2026

0 - Suivi des évolutions du document d'urbanisme : Evolution du PLUi n°1 : Révision 1 8

1 - Motifs des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables 16

PREAMBULE : 17

Se développer en sauvegardant l'esprit des lieux, le fil conducteur du SCoT au PLUi

1.1 - Des notions clés pour maîtriser l'aménagement de l'espace communautaire et le développement du territoire 19

1.1.1 – L'armature paysagère : un cadre de référence pour comprendre et encadrer l'aménagement du territoire communautaire 19

1.1.2 – Développement urbain : définir les polarités de demain et prioriser les perspectives de développement 23

1.1.3 – Capacité d'accueil : une notion fondamentale pour le développement durable du territoire 26

1.1.4 – Déplacements : notions de mobilité et de proximité 27

1.2 - Habitat : avoir une réflexion à l'échelle du territoire pour définir la stratégie d'accueil cohérente 29

1.2.1 – S'inscrire dans les dynamiques démographiques et résidentielles tout en tenant compte de la pression des résidences secondaires sur le littoral 29

1.2.2 – Traduire les objectifs de production de logements du SCoT dans le PLUi 29

1.2.3 – Poser les conditions d'une mise en oeuvre concrète 33

1.3 - Assurer le développement économique 34

1.3.1 – Soutenir les piliers de l'économie territoriale 34

1.3.2 – Favoriser le développement de secteurs économiques à fort potentiel 34

1.4 - Répondre aux enjeux et objectifs environnementaux 36

1.4.1 – Préservation des ressources 36

1.4.2 – Protection des milieux naturels et des continuités écologiques 36

1.4.3 – Paysage et patrimoine : préserver l'identité du territoire 36

1.4.4 – Répondre aux objectifs de consommation d'espace 37

1.4.5 - Diversifier le bouquet énergétique / encourager le développement des ENR..... 38

2 - Exposé des choix méthodologiques des dispositions réglementaires, des prescriptions complémentaires et des OAP 40

INTRODUCTION..... 41

Sommaire



2.1 - Organisation de la démarche d'élaboration du PLUi	42
2.1.1 – Contexte juridique	42
2.1.2 - Travail technique et gouvernance	44
2.1.3 – Concertation	45
2.1.4 – Mise en forme des documents règlementaires	46
2.2 - Organisation de la démarche d'évolution du PLUi : révision n°1	47
2.2.1 - Contexte juridique	47
2.2.2- Travail technique gouvernance	47
2.2.3 - Concertation	48
2.3 - Evolution n°2 modification simplifiée n°1	52
2.3.1 - Contexte juridique	52
2.3.2 - Calendrier de la procédure	52
2.3.3 - Bilan de la concertation (PPA et public)	53
2.4 - Le cadre de définition des dispositions règlementaires, des prescriptions complémentaires et des orientations d'aménagement : le choix de la pertinence territoriale	54
2.4.1 – Qualifier les espaces en s'inscrivant dans la cohérence géographique du Boulonnais	54
2.4.2 – Echelle communautaire : définir le cadre stratégique d'aménagement et de développement	55
2.4.3 – Echelle communale : prendre en compte la dimension singulière des enjeux villageois pour mieux traduire le projet communautaire	55
2.5 - Dispositions règlementaires du zonage : présentation et explication	59
2.5.1 – Les règlements de zones	59
2.5.2 – Zones urbaines	62
2.5.3 – Zones à urbaniser	83
2.5.4 – Zones agricoles et zones naturelles et forestières (A et N)	88
2.5.5 - Dispositions spécifiques en zone A et N	91
2.5.6 – Espace de respiration autour des exploitations agricoles	106
2.5.7– Secteurs de projets en zone A et N - STECAL	109
2.6 - Prescriptions complémentaires : présentation et explication	115
2.6.1 – Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan règlementaire A	115
2.6.2 – Zoom sur les emplacements réservés	117
2.6.3 – Zoom sur les zones non aedificandi	121

2.6.4 – Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan règlementaire B.....	122
2.5.5 – Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan règlementaire C.....	127
2.7 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	128
2.7.1 – Choix des sites d'OAP	128
2.7.2 – Explication des projets d'aménagement communs à l'ensemble de sites OAP d'aménagement	131
3 - Justifications des choix stratégiques d'aménagement et de développement.....	132
INTRODUCTION	133
3.1 - Choix stratégiques définis à l'échelle communautaire	134
3.1.1 – Habitat : la mise en place d'une stratégie communautaire pour répondre aux besoins en développement et limiter les consommations d'espaces agricoles et naturels	134
3.1.2 – Aménagement du littoral : garantir durablement l'accueil de la population dans un cadre paysager exceptionnel et un environnement fragile	140
3.1.3 – Bassin carrier : intégrer le Plan de paysage réactualisé	171
3.1.4 – Développement économique : organiser l'accueil des activités sur le territoire	183
3.1.5 – Pôle gare Marquise-Rinxent : mobiliser en priorité le potentiel de renouvellement urbain.....	186
3.2 - Choix stratégiques définis à l'échelle communale	188
3.2.1 – Ambleteuse.....	189
3.2.2 – Audinghen.....	195
3.2.3 – Audresselles	202
3.2.4 – Tardinghen.....	206
3.2.5 – Wissant.....	210
3.2.6 – Audembert	215
3.2.7 – Bazinghen.....	219
3.2.8 – Havelinghen	223
3.2.9 – Leubringhen.....	227
3.2.10 – Saint-Inglevert	231
3.2.11 – Ferques.....	235
3.2.12 – Marquise - Rinxent	239
3.2.13 – Landrethun-le-Nord	248
3.2.14 – Leulinghen-Bernes	252

3.2.15 – Réty	256
3.2.16 – Beuvrequen	262
3.2.17 – Manninghen-Henne	267
3.2.18 – Offrethun.....	270
3.2.19 – Wacquinghen.....	273
3.2.20 – Wierre-Effroy	278
4 - Bilan des superficies du PLUi.....	282
4.1 - Rappel des objectifs de limitation de la consommation d’espaces	283
4.2 - Evolution des POS/PLU au PLUi par communes	284
4.3 - Evolution des droits à bâtir, révision n°1	343
4.4 - Superficie des zones du PLUi	344
4.4.1 – Zonage : une similitude avec l’occupation du sol	344
4.4.2 – Analyse par catégorie de zones	345
4.5 - Analyse du zonage du PLUi au regard des objectifs de consommation des sols fixés par le SCoT et le PLUi	347
4.5.1 – Zonage d’extension urbaine et enveloppes urbaines	347
4.5.2 – Zonage d’extension urbaine et modes d’occupation des sols	347
4.5.3 – Zonage d’extension urbaine et échéance du PLUi.....	347
5 - Articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur	350
5.1 - Compatibilité avec le SRADDET	351
5.2- Compatibilité avec le SDAGE.....	351
5.3 - Compatibilité avec le SAGE	358
5.4 - Compatibilité avec le PGRI du bassin Artois / Picardie.....	366
5.5 - Compatibilité avec la Charte du Parc Naturel Régional	370



Le présent document explique les choix retenus pour l'élaboration du PLUi. En application de l'article L151-4 indiquant que le rapport de présentation «explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le projet d'orientation et de programmation» il a été choisi de présenter, d'une part les justifications du PLUi et, d'autre part l'évaluation environnementale de celui-ci.

Tout en gagnant en lisibilité, ces documents n'en sont pas moins liés par le processus illustratif qui prédominé dans les choix des orientations du PADD, des dispositions réglementaires et pré-opérationnelles (ER, OAP aménagement). En d'autre termes, il est demandé aux auteurs du PLUi, de rendre compte, dans le rapport de présentation, de l'adéquation du recours au règlement et aux OAP pour la mise en oeuvre du projet de territoire, il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement en réaffirmant sa vocation à traduire techniquement les orientations stratégiques du PADD.

Pour une meilleure lisibilité du document d'urbanisme, le 2° de l'article R151-2 précise donc que : l'ensemble de «ces justifications sont regroupées dans le rapport»

Article R151-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

0 - SUIVI DES EVOLUTIONS DU PLUi

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLUi : Mars 2020, la CCT2C a validé la révision de son PLUi approuvé en décembre 2019. Cette révision est motivée par:

- Intégrer les dernières évolutions législatives et ainsi respecter les obligations réglementaires qui s'applique au territoire en terme de mobilité, de lutte contre l'étalement urbain, biodiversité ... + Relecture de la Loi littorale
- Réadapter le règlement aux enjeux d'aujourd'hui et le rendre plus accessible
- Prendre en compte la gestion des risques environnementaux (risques d'érosion du trait de côte et d'inondation)
- Transférer certaines zones AU (A Urbaniser) et permettre la réalisation de la dernière phase de la ZAC du Canet à Marquise, pôle majeur et équipé du territoire.
- Maintenir une capacité d'accueil économique, retravailler les Zones d'Activité, + d'attractivité
- Réduire les surfaces artificialisées, l'extension urbaine et privilégier le Renouvellement urbain, « la ville sur la ville »
- Intégrer le schéma directeur cyclable et le projet du pôle Gare (enjeu de mobilité entre le littoral/arrière littoral/Marquise)
- Mise à jour du patrimoine bâti et du patrimoine Naturel à protéger

LES MODIFICATIONS :

- **DIAGNOSTIC :**
 - mise à jour des données,
 - point d'avancement consommation foncière et Loi Climat Résilience
- **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :**
 - mise à jour des données,

- **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :**
 - Complément d'évolution / mesure des impacts sur les sites urbanisés
 - Compatibilité avec les documents récents : SDAGE - PCAET
- **PADD : Compléments / orientations et enjeux sur la Terre des 2 Caps**
 - Gestion renforcée du cycle de l'eau
 - meilleure prise en compte des ENR
 - maîtrise de la croissance de résidences secondaires
 - renforcement des centralités
 - maintien des services et commerces de proximité
 - renforcement de la mobilité alternative à la voiture

JUSTIFICATIONS

Le rapport de justification permet de détailler et argumenter les choix pour l'écriture du document d'urbanisme. Le présent document a été rédigé à l'élaboration du document approuvé le 4 décembre 2019.

Par suite, les procédures d'évolution du document permettent de compléter et mettre à jour le PLUi. Afin de détailler les changements apportés au PLUi et de pouvoir en suivre les évolutions, le rédacteur du document a fait le choix d'identifier dans le corps de texte les adaptations comme présenté sur l'exemple ci-dessous:

- Mise à jour des ER suite à la procédure de révision n°1

► **Détail des ER par catégorie de projet**

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du tableau : évolution révision

Les changements sont indiqués via l'encadré «évolution n°1 du PLUi».

	Surface en (ha)	Evolution révision n°1 (ha)
Liaisons douces/espace public	7,90	4,39
Stationnement/Aménagement de voirie	3,33	4
Gestion de l'eau/prévention des risques	0,33	0,95
Autres Equipements	0,84	1,10
TOTAL	12,40	10,45

Les chiffres sont présentés avec approbation du PLUi 2019 et évolution n°1

- OAP :
 - Suppression des OAP réalisées / abandonnées
 - Encadrement des nouveaux sites pour les OAP sectorielles
 - Nouvelle OAP mobilité
- Règlement :
 - Plan **A** : actualisation cadastre, application du zonage selon droit à bâtir
 - Prise en compte de la loi littoral
 - ↳ principe de continuité d'urbanisation
 - ↳ espaces naturels remarquables

- Urbanisation diffuse : reclassement zone A/N, création STECAL
- Gestion des risques : création de secteurs dits «non aedificandi» pour interdire la construction en secteur à risque
- Evolution des carrières mise à jour en lien avec le plan paysage du bassin carrier
- Protection commerce centre-bourg : délimitation de zones de protection des RDC commerces en centre bourg
- Plan **B** : Compléments sur les éléments du patrimoine naturel et bâti
- Plan **C** : SUP - IOD : mise à jour avec les données disponibles
- Règlement écrit par zone
 - Meilleure prise en compte Eau
 - Maîtrise résidences secondaires, développement habitat pour résidences principales
 - Cadre de vie
 - Clôture
 - Energie Renouvelables
 - Commerces
- Annexes du règlement
 - Ajout collecte déchets
 - Mise à jour cahier de prescriptions architecturales
 - DP clôtures et permis de démolir des communes concernées
 - Mise à jour annexe Loi Barnier

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 :

Arrêté de prescription le 30 octobre 2025,

mise à disposition du public du 19 janvier au 16 février 2026.

Approbation : 11 mars 2026

L'objectif poursuivi :

- a) Une mise à jour des plans et du règlement pour tenir compte de l'actualisation des projets et de leur compatibilité avec le PLUi opposable,
- b) Une correction d'erreurs d'écriture constatées depuis l'approbation de la révision de juin 2025 (texte manquant, problèmes de mise en page, renvoi au mauvais paragraphe....)

A l'exception des corrections de mise en forme ou compléments sans impact sur l'économie générale du PLUi (ex : ajout d'éléments de légende absent), les modifications apportées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 sont indiquées dans le présent rapport avec l'encart suivant :

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

- Mise à jour des plans réglementaires A et B
- Corrections et précisions du règlement et des annexes
- Suppression d'emplacements réservés
- Complément de l'OAP aménagement en lien avec les orientations du PLUi

Un encart **«erreur matérielle»** est précisé sur les modifications concernées.

La délibération d'approbation présente en annexe le détail des évolutions du PLUi ainsi que le bilan de la concertation.

TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DE PLUi

*** Erreur matérielle** ou correction de plan

PLAN A / B / C	ADAPTATION REGLEMENT	ANNEXE	OAP AMENAGEMENT	PIECES MODIFIEES
CORRECTION / MISE A JOUR DES PLANS A / B / C				
Ambleteuse – mise en cohérence de la limite de la zone UR				Plan A Ambleteuse
Audresselles – Plans B /changer le nom de la commune du plan Wissant par Audresselles*				Plan B
Audresselles – Ajout légende Perrés au plan B*				Plan B * Erreur matérielle
Hervelinghen – Plan C intégration du PPRI Pieds de Côteaux				Plan C
Landrethun-le-Nord - Plan C intégration du PPRI Pieds de Côteaux				Plan C
Landrethun-le-Nord, suppression de l'ER 9-02				Plan A
Leulinghen-Bernes suppression de l'ER 11-01				Plans A
Réty suppression ER 15-01				Plans A
Rinxent Suppression ER 16-11 et réduction de l'ER 16-04				Plans A * Modification suite à concertation publique + PPA
Saint-Inglevert - Plan C intégration du PPRI Pieds de Côteaux				Plan C
Wierre-Effroy : ER 04+09 supprimés				Plan A * Modification suite à concertation publique + PPA
Wissant – erreur de couleur pour les villas balnéaires*				Plan B * Erreur matérielle
Wissant, mise en cohérence plan de zonage avec les activités existantes				Plan A

PLAN A / B / C	ADAPTATION REGLEMENT	ANNEXE	OAP AMENAGEMENT	PIECES MODIFIEES
ENSEMBLE DU REGLEMENT				
	Ajouter la date d'approbation du 4 décembre 2019			Règlement
	Ensemble des zones : modification vocabulaire «autorisation d'urbanisme»			Règlement
	Préambule erreur intitulé dans le sommaire « type de forme urbaine»			Règlement
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES				
	Titre I - Dispositions générales / article 3 modification de vocabulaire pour application de la règle «projet»			Règlement
TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES				
	Titre II - article 3 – disposition réglementaire relatives aux éléments du patrimoine bâtis à protéger Modification et complément du vocabulaire pour précision de la règle - Séquences architecturales et tissus homogènes - Ajouts des perrés à préserver			Règlement
	Titre II - article 3 – disposition réglementaire relatives aux éléments du patrimoine bâtis à protéger mise à jour en lien avec évolution de législation (changement de destination des bâtiments d'origine agricole)			Règlement
	Titre II - article 3 - dispositions réglementaires relatives aux éléments du patrimoine bâtis à protéger - Tissus homogènes centre ville de Marquise : ajout de paragraphe sur la possibilité d'extension encadrée			Règlement
	Titre II - article 3 - dispositions réglementaires relatives aux éléments du patrimoine bâtis à protéger - DISPOSITIONS PAR CATÉGORIE DE BÂTI/ En cas de réhabilitation/ baies et ouvertures : adaptation du règlement pour les bâtiments d'origine agricole uniquement : prise en compte de l'éclairage naturel et de l'orientation bioclimatique			Règlement
	Titre II - article 3- dispositions réglementaires relatives aux éléments du patrimoine bâtis à protéger mise à jour du règlement sur l'ensemble du patrimoine repéré pour les constructions en maçonnerie enduites			Règlement
	Titre II – article 1 dispositions relatives aux risques nuisances et pollution : Aléas inondation : prise en compte en continu des zones d'inondations constatées			Règlement

Erreur matérielle

* Modification suite à concertation publique + PPA



PLAN A / B / C	ADAPTATION REGLEMENT	ANNEXE	OAP AMENAGEMENT	PIECES MODIFIEES
TITRE III - IV - V - VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - A URBANISER - AGRICOLES ET NATURELLES				
	Titre V – ZONE A / article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières : mise en conformité du règlement de la zone : interdiction camping			Règlement
	Titre III-IV-V-VI – ZONE U, AU, A, N / article 4: réseaux et gestion des déchets : alinéa Eaux pluviales de toiture et ruissellement : règlement précisé			Règlement
	Titre IV- ZONE AUa / article 5 – constructions par rapport aux voies et emprises publiques* et aux éléments naturels : adaptation de la marge de recul pour favoriser la densification de la parcelle en secteur de développement économique			Règlement
	Titre III -ZONE UCd / article 6 - constructions par rapport aux limites séparatives - mise en cohérence du règlement avec les autres zones : précision sur le recul des constructions «annexes abris de jardin» en limites séparatives			Règlement
	Titre IV -ZONE AUa / article 6 – Constructions par rapport aux limites séparatives : permettre la densification en zone de développement économique - Ajout de la possibilité de construction en limite séparative - Complément sur les conditions de constructions si maintien des marges d'isolement			Règlement
	Titre III-IV-V-VI - ZONE U, AU, A, N / article 6 - constructions par rapport aux limites séparatives : mise en cohérence de la règle avec le schéma d'interprétation			Règlement
	Titre III-IV-V-VI – ZONE U, AU, A, N / article 9 Hauteur des constructions : renvoi au lexique pour préciser la notion de mesure du terrain naturel			Règlement + lexique
	Titre V –ZONE A / article 9 Hauteur des constructions : Zone A : mise en cohérence avec les autres zones pour la tolérance de 1m			Règlement

* Modification suite à concertation publique + PPA

PLAN A / B / C	ADAPTATION REGLEMENT	ANNEXE	OAP AMENAGEMENT	PIECES MODIFIEES
	Titre III –ZONE UR/ article 9 – Hauteur des constructions - Erreur matérielle, erreur de copie-coller du dossier enregistré suite à l'approbation, le dossier transmis aux conseillers communautaires pour approbation de la révision, la hauteur était bien de 15m au faîtage *			Règlement * Erreur matérielle
	Titre III-IV-V- ZONES U-AUh-A /article 10 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leur abords alinéa toitures : mise à jour du règlement précisions sur conditions d'application de la règle			Règlement
	Titre III – ZONE U – article 10 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leur abords: suppression de la mention sur les volets battants			Règlement
	Titre III-IV – ZONE UEa, UEb, UEc, UEt, AUa / article 10 - aspects extérieurs des constructions et aménagement de leur abords alinéa « murs et façades et murs apparents» : précision pour la réglementation des couleurs autorisées sur les constructions			Règlement
	Titre III – ZONE UEa, UEb, UEc, UEt article 10 -Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leur abords alinéa « clôtures et abords » : complément de règlement sur la composition des clôtures			Règlement
	Titre VI –ZONE N / article 10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : complément au règlement sur les constructions			Règlement
	Titre V –ZONE A article 10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : adaptation du règlement pour permettre l'éclairage naturel des stabulations			Règlement

PLAN A / B / C	ADAPTATION REGLEMENT	ANNEXE	OAP AMENAGEMENT	PIECES MODIFIEES
	Titre IV - ZONE AUe (espaces urbanisables à vocation principale d'équipement public ou d'intérêt collectif) / article 10 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords le règlement est complété en cohérence avec l'objectif de qualité des constructions défini dans les autres zones			Règlement
	Titre IV ZONE AU /article 12 – espaces libres et plantations – (disposition générale de la zone) réglementation sur les aires de stockage			Règlement
LEXIQUE				
	Lexique : - Hauteur des constructions : changement de schéma - Annexe : rajout d'une exception Espaces de pleine terre : rajout d'une indication sur les toitures végétalisées			Règlement partie lexique
ANNEXES				
		Annexe 3 cahier de prescriptions architecturales, paragraphe coupé en fin de document		Annexe 3 du règlement Règlement * Erreur matérielle
		Annexe 3 – ajout schéma sur les toitures végétalisées		Annexe 3 du règlement
		Annexe 5 Mise à jour liste des communes déclarations de projet de clôture et démolition		Annexe 3 du règlement
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET D'ORIENTATION				
			Marquise - OAP médico-éducatif : complément objectifs généraux de la zone	OAP aménagement

1

Motifs des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

Dans le respect des dispositions des articles L151-4 du code de l'urbanisme, les développements ci-après ont vocation à expliciter les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi.

PREAMBULE :

Se développer en sauvegardant l'esprit des lieux, le fil conducteur du SCoT au PLUi

En préambule du PADD du PLUi il est inscrit : « Le SCoT et le PLUi sont chacun fondés sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La combinaison de ces deux documents constitue pour les élus de La Terre des 2 Caps leur vision de l'aménagement et du développement de leur territoire. Si le PADD du SCoT doit s'appréhender avec un regard global d'une première étape qui a permis la construction collective d'un projet partagé, le PADD du PLUi s'inscrit dans le prolongement de celle-ci et correspond au volet opérationnel de ce projet de territoire.

Il est celui qui encadre les principes et les règles d'application du droit des sols des 21 communes de La Terre des 2 Caps.

Notons que le PADD du PLUi ne présente pas de carte de synthèse. Il est choisi de considérer celle du PADD du SCoT comme seul élément de représentation graphique globale du projet communautaire. Ce choix illustre bien le rôle de chacun des deux documents de planification et leur complémentarité dans l'expression du projet » (extrait du PADD du PLUi page 5).

En effet, outre le lien juridique de compatibilité du PLUi envers le SCoT, le préambule du PADD du PLUi affirme d'emblée la continuité avec le SCoT paysager de La Terre des 2 Caps, voire même exprime un lien de complémentarité. Il a été ainsi choisi de repartir du scénario retenu pour le SCoT à l'issue de la phase diagnostic/enjeux, se développer mais sauvegarder l'esprit des lieux :

« Ce scénario repose sur deux principes fondateurs :

- un développement polarisé* à la mesure des besoins du territoire communautaire ;
- la prise en compte systématique des spécificités socio-géographiques qui caractérisent La Terre des 2 Caps.

Sur la base de ce scénario et pour assurer le prolongement opérationnel du SCoT, il a été choisi de reprendre ces principes sous la forme de deux axes qui structurent le PADD du PLUi :

- envisager l'évolution des usages du sol de La Terre des 2 Caps en confortant l'armature paysagère du territoire
- organiser les conditions d'accueil sur La Terre des 2 Caps.

Ces deux objectifs représentent respectivement le volet "aménagement", c'est-à-dire l'organisation de l'espace, et le volet "développement" du projet en s'inscrivant dans une perspective "durable". Celle-ci est assurée par la prise en compte des réalités géographiques, historiques, écologiques et socio-économiques du territoire » (extrait du PADD du PLUi page 5).

Il a été choisi de donner au PADD du PLUi toute sa dimension de projet politique, en se voulant complémentaire du PADD du SCoT. Il y est ainsi fait référence à plusieurs reprises.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Un PADD confirmé et renforcé en tenant compte des enjeux de territoire.

Paragraphe modifié ou rajouté **encadré en rouge**



Finalité du débat.....5

Preamble : 2 PADD pour un même territoire mais une seule vision de l'avenir de la Terre des 2 Caps6

Introduction :
Axe transversal : se développer en sauvegardant l'esprit des lieux8

Orientations générales du PADD du PLUi proposées au débat.....9

1- Envisager l'évolution des usages du sol en confortant l'armature paysagère du territoire10

1.1 Aménager en s'appuyant sur la socle géomorphologique12

1.1.1 Conserver, exploiter et valoriser le patrimoine géologique

1.1.2 Respecter les charpentes du relief

1.2 Préserver, enrichir et améliorer la trame naturelle de La Terre des 2 Caps14

1.2.1 Protéger les sites et espaces structurant de la trame verte et bleue du Boulonnais

1.2.2 Identifier et protéger les continuités écologiques

1.2.3 Renforcer la fonctionnalité des espaces et des corridors à préserver et en améliorer la gestion

1.2.4 Mettre en œuvre une gestion globale de cycle de l'eau

1.2.5 Penser de nouvelles méthodes pour ralentir l'érosion des sols

1.3 Protéger et adapter la trame agricole17

1.3.1 Préserver le foncier agricole en engageant un développement urbain économe

1.3.2 Assurer le développement des activités agricoles et associées à partir des implantations traditionnelles

1.3.3 Maintenir la richesse patrimoniale, paysagère et biologique des espaces agricoles

1.3.4 Diversifier le bouquet énergétique

1.4 Consolider la trame urbaine de La Terre des 2 Caps19

1.4.1 Adapter un mode de développement urbain plus économe, à la mesure des besoins et du potentiel du territoire communautaire

1.4.2 Limiter l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace naturel et agricole : Objectifs chiffrés de modulation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme art. 191-4 du CU)

1.4.3 Encadrer l'urbanisation future en cohérence avec la hiérarchie de la trame urbaine communautaire

1.4.4 Promouvoir des formes urbaines diversifiées mais intégrées

1.4.5 Conserver le patrimoine bâti identitaire du territoire comme un outil de développement s'appuyant sur la mémoire des lieux

2 - Organiser les conditions d'accueil sur La Terre des 2 Caps22

2.1 Envisager le développement du territoire en tenant compte de sa capacité d'accueil actuelle et future24

2.1.1 Intégrer durablement les différents types de risques présents sur le territoire communautaire en réduisant l'exposition de la population aux aléas

2.1.2 Accompagner le développement urbain par la limitation voire la réduction des nuisances et des pollutions sur la population et les milieux naturels

2.1.3 Réguler la pression du développement urbain sur la ressource en eau

2.1.4 Faciliter le recours aux énergies renouvelables et à la réhabilitation énergétique du bâti

2.1.5 Développer la pratique des sports de nature

2.1.6 Améliorer les conditions d'accueil des visiteurs sur les sites remarquables du territoire et en particulier sur le Grand Site de France des deux Caps

Sommaire

2.2 Organiser le développement du territoire en confortant les polarités26

2.2.1 Arc urbain et Bassin carter : un développement autour d'un pôle central et des pôles d'appui

2.2.2 Littoral et Arrière-Littoral : un développement complémentaire

2.2.3 Monts et vallées bocagères : un développement modéré respectueux de l'espace rural

2.2.4 Haringselles-Audignhen : améliorer l'accueil sur le Grand Site de France des 2 Caps

2.3 Définir une offre de résidences principales suffisante, diversifiée et équilibrée28

2.3.1 Prévoir la programmation d'environ 1500 nouveaux logements d'ici 2034

2.3.2 Augmenter la mixité sociale dans le parc de logements du territoire en programmant au minimum 15 % de logements locatifs aidés

2.3.3 Répartir la production des nouvelles résidences principales sur le territoire communautaire en s'appuyant sur la cartographie choisie des polarités territoriales

2.4 Mettre en place les conditions de maîtrise de la production de logements pour un habitat adapté aux évolutions socio-économiques29

2.4.1 Améliorer les conditions d'accueil des personnes en difficultés ou en situations particulières

2.4.2 Accompagner l'attribution des logements aidés au regard des enjeux du territoire communautaire

2.4.3 Mettre en place une stratégie interventionniste pour le logement

2.4.4 Adapter les différentes formes d'habitat dans un objectif de performance énergétique

2.5 Maîtriser la capacité d'hébergement touristique du territoire31

2.5.1 Maîtriser la croissance des résidences secondaires au profit des résidences principales

2.5.2 Diversifier l'offre d'hébergement touristique dans un objectif de mixité sociale

2.5.3 Littoral et arrière-Littoral : gérer la demande en hébergement de manière complémentaire

2.5.4 S'appuyer sur le potentiel des espaces ruraux pour diffuser la capacité d'accueil touristique

2.6 Promouvoir une mobilité territoriale fondée sur la proximité des lieux de vie32

2.6.1 Permettre un développement plus rationnel des déplacements vers les agglomérations voisines

2.6.2 Renforcer l'offre de transports collectifs et alternatifs à la voiture individuelle et développer la diversité des modes de déplacements

2.6.3 Favoriser le développement de modes alternatifs à la route pour le transport des produits de cantines

2.6.4 Promouvoir la mobilité douce sécurisée au sein du territoire en renforçant le réseau des cheminements

2.6.5 Assurer un développement équilibré du territoire en matière de communications numériques

2.6.6 Mettre en place les conditions favorables à la mobilité de proximité et à l'accessibilité aux services et équipements

2.7 Développer un volet économique permettant de maintenir durablement l'emploi et l'attractivité du territoire communautaire34

2.7.1 Conserver une agriculture traditionnelle et diversifiée qui s'adapte aux évolutions structurelles

2.7.2 Soutenir les activités liées aux cantines

2.7.3 Consolider l'économie résidentielle du territoire de manière équilibrée et diversifiée

2.7.4 Développer un tourisme éducatif en s'appuyant sur les activités et les acteurs du territoire

Conclusion - La Terre des 2 Caps - un territoire à manager et à partager..... 36

Définitions 38

1.1 - Des notions clés pour maîtriser l'aménagement de l'espace communautaire et le développement du territoire

La phase de Diagnostic du PLUi a été l'occasion d'échanger avec les élus de la CCT2C et les techniciens du comité technique sur différents thèmes de l'aménagement du territoire, échanges basés sur de nombreuses considérations techniques (indicateurs, concepts, doctrines, etc).

Au moment de l'identification des enjeux du territoire et plus encore lors de la formulation des orientations du PADD, il est apparu nécessaire de faire la synthèse de ces éléments techniques sous la forme de quelques notions fondamentales permettant d'apporter une dimension pragmatique aux intentions d'ordre politique : l'armature paysagère, la capacité d'accueil, les polarités ou encore les notions de lieux et de proximité.

1.1.1 – L'armature paysagère : un cadre de référence pour comprendre et encadrer l'aménagement du territoire communautaire

1.1.1.1. Identifier les composantes du paysage

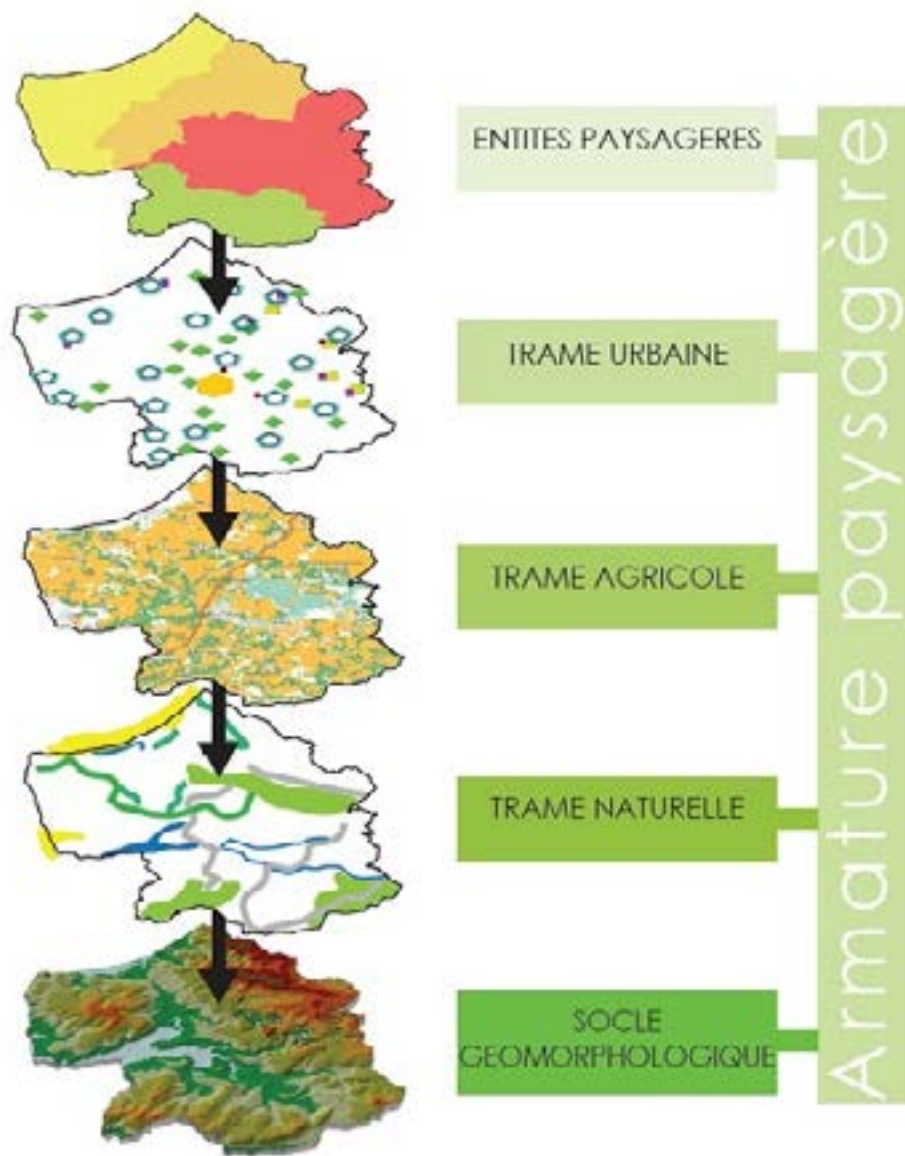
Le SCoT paysager de La Terre des 2 Caps a affirmé très clairement le paysage comme un fil conducteur de toute réflexion sur l'aménagement du territoire communautaire, qu'elle soit globale, sur un secteur particulier du territoire ou au niveau des opérations d'aménagement. Afin d'assurer la continuité de ce principe et le mettre en œuvre dans le PLUi il a été choisi d'appuyer l'ensemble du PADD sur le paysage, et notamment les orientations portant directement à l'aménagement de l'espace (Partie I du PADD)

« Tout au long de la démarche d'élaboration du projet de territoire, le SCoT puis le PLU, le paysage s'est imposé comme le fil conducteur qui, à la fois, explique et guide les évolutions du territoire communautaire. C'est véritablement la prise en considération de la diversité paysagère de La Terre des 2 Caps, "l'ondoyant et l'insolite", qui constitue la valeur partagée de ses 21 communes » (extrait du PADD du PLU page 7).

« Dans la poursuite du SCoT et des entités paysagères, le PLU aborde la question de l'aménagement de l'espace au travers de l'armature paysagère de La Terre des 2 Caps. Considérant que le paysage est la résultante de l'ensemble des éléments que l'on perçoit

directement ou indirectement et qui nous donne une image du territoire, les élus ont choisi d'en identifier précisément les composantes et leurs liens, autrement dit l'armature paysagère, et d'en proposer l'évolution. En s'appuyant sur l'histoire et la configuration des lieux, l'armature paysagère est fondée sur des valeurs identitaires, écologiques et sociologiques » (extrait du PADD du PLUi page 7).

Le terme d'armature renvoie à l'idée d'une structuration organisée et hiérarchisée du territoire au travers de trois trames qui composent le paysage, en s'appuyant sur un socle. En "chapeau" de cette armature, les entités paysagères, reprises du SCoT, en délimitent les unités homogènes. Le schéma ci-contre présente l'armature paysagère et l'ensemble de ces couches superposées. Cette présentation met en évidence à la fois la pluralité des origines du paysage de l'espace communautaire ainsi que les différents niveaux d'imbrication qui disposent ces couches de manière superposée et complémentaire. Il est évident que les éléments qui composent ces différentes trames entretiennent entre eux des nombreuses interactions.



1.1.1.2. Socle géomorphologique et trame naturelle : affirmer les éléments fondateurs du paysage et de l'identité territoriale

Le choix d'affirmer le socle géomorphologique comme base de l'armature paysagère tient au constat que le sous-sol, le sol et le relief, qui en sont les trois composantes, ont joué un rôle fondamental dans l'organisation de l'espace. Les trames naturelles, agricoles et urbaine venant se draper ce socle. Le nom même de La terre des 2 Caps fait clairement référence à ce socle territorial qui, au-delà de l'objet géographique qu'il représente, porte aussi largement l'identité du territoire, celle d'une géologie exceptionnelle et d'un relief "ondoyant".

C'est ce souci de conservation de ce qui est la base du territoire qui s'exprime au travers des orientations Conserver, exploiter et valoriser le patrimoine géologique et Respecter les charpentes du relief.

Quant à la trame naturelle, sa représentation graphique correspond fidèlement à la cartographie de la trame verte et bleue telle qu'elle ressort de l'étude menée en 2011-2012 par le PNRCMO au niveau du Pays Boulonnais et plus particulièrement à sa déclinaison «territorialisée» sur le territoire intercommunal. Celle-ci constitue la première trame paysagère puisqu'elle a la particularité d'avoir participé au façonnement du socle géomorphologique, au travers de son réseau hydrographique, mais également de s'y être développée (boisement) , parfois dans un enchevêtrement avec trame agricole et trame urbaine. Il faut d'ailleurs considérer qu'une grande partie des éléments qui compose la trame naturelle sont en fait d'origine humaine (haies bocagères, entretien de certains milieux).

Les orientations spécifiques à la trame naturelle constituant une part importante du volet environnemental du PADD du PLUi, ils sont plus précisément évoqués dans le paragraphe 1.4.2.

Ainsi posés à la base du projet communautaire, notamment en matière d'aménagement, socle géomorphologique et trame naturelle sont considérés à la fois comme les éléments fondateurs de l'armature paysagère, en tant que riche héritage de ressources naturelles, mais également comme un important élément du cadre de vie qui confère à La Terre des 2 Caps et son identité singulière.

1.1.1.3. Trame agricole et trame urbaine : mesurer l'espace vécu et nommer les lieux

A partir du choix de s'attacher au scénario du SCoT et d'en trouver son prolongement, sa traduction dans le PLU, la notion de "lieu" est apparue, pour le PADD, et plus particulièrement au niveau des orientations portant sur l'aménagement, non seulement comme un terme qui peut permettre d'organiser l'espace territoire mais plus encore comme une manière d'approcher ce dernier dans sa structuration.

DEFINITION

Lieu (source : Dictionnaire Larousse) : partie déterminée de l'espace (...) ; endroit, édifice, etc., considéré du point de vue de sa destination, de son usage.

Cette approche des « lieux » a permis de mettre en évidence, dès le diagnostic, le fonctionnement plus complexe de l'espace vécu du territoire et d'en déceler son fonctionnement, sa hiérarchie, son évolution. La trame agricole et la trame urbaine sont les composantes de l'armature paysagère qui expriment le plus cette complexité constituant l'espace vécu du territoire que l'on a mesuré (enveloppes urbaines, tâche urbaine), jalonnées de nombreux lieux, que l'on a identifiés et nommé.

Le choix d'appuyer les orientations du PADD sur ces cartes tient au souhait des élus que chacun des lieux ainsi identifié, qu'il soit davantage à vocation agricole ou à vocation urbaine, soit reconnu comme un lieu de vie et/ou d'activités.

Voir dans le Diagnostic les éléments de méthode et d'analyse qui ont prédisposé le choix d'un lieu au regard de son appartenance à la trame urbaine ou à la trame agricole.

Du côté de la trame agricole, plus particulièrement, elle « constitue à la fois une part conséquente de la richesse biologique et paysagère de La Terre des 2 Caps et le support d'activités traditionnelles qui doivent s'adapter pour se maintenir » (extrait du PADD du PLUi page 14). Représentant 75% de l'occupation du territoire, les espaces agricoles tiennent une place prépondérante dans l'armature paysagère et jouent un rôle fondamental dans le maintien d'un paysage diversifié (paysage ouvert en secteur de cultures et paysage fermé en secteur de bocage) et d'une image pittoresque du territoire. Ce rôle a d'ailleurs été revendiqué par les agriculteurs eux-mêmes à l'occasion de l'élaboration du SCoT et que les élus de La Terre des 2 Caps ont souhaité réaffirmé dans le PADD du PLUi. Au-delà du paysage c'est aussi la dimension

biologique, autrement dit le rôle nourricier, qui est mis en avant dans un contexte où la surface agricole utile (SAU) diminue inexorablement chaque année.

« Considérer chaque site d'implantation agricole et activités associées* comme élément fondamental de la trame agricole de La Terre des 2 Caps et de son évolution » (extrait du PADD du PLU page 15). La notion de site d'implantation agricole et activités associées renvoie d'une part à la vocation agricole du lieu, vocation le plus souvent déjà ancienne, mais également aux usages qui, comme l'artisanat, l'hébergement touristique rural, ferme équestre, etc. C'est là encore la manière pour les élus de préserver l'agriculture du territoire dans toute sa diversité, telle qu'elle a été mise en évidence dans le diagnostic agricole du PLU.

Une fois l'ensemble des lieux identifiés et nommés, le PLUi s'engage à « permettre le développement des activités à partir des sites d'implantation agricole existants et au sein de l'espace de développement et d'adaptation* défini pour chaque site ou au sein des entités de la trame urbaine » (extrait du PADD du PLU page 15). Le lien est ainsi de nouveau établi entre trame agricole et trame urbaine car si la première a vocation à rester le plus longtemps possible, la seconde se veut plus évolutive et accueille déjà de nombreuses exploitations au sein des villages, des hameaux et des écarts. Néanmoins, cela parfois des difficultés de « cohabitation » qui ont été relevé par les agriculteurs eux-mêmes lors des enquêtes pour le diagnostic agricole.

Du côté de la trame urbaine, comme cela est présenté dans le diagnostic du PLU (paragraphe Formes urbaines), le travail a consisté à repérer les lieux, les hiérarchiser et en délimiter les contours (enveloppes urbaines).

« L'identification précise de cette trame urbaine permet d'en définir son évolution en cohérence avec les autres trames de l'armature paysagère. Le choix de consolider la trame urbaine de La Terre des 2 Caps, c'est choisir de ne pas en modifier la hiérarchie alors même que l'ensemble des lieux qui la composent correspond au principal support pour l'accueil de la population et des activités » (extrait du PADD du PLU page 16).

Comme pour les précédentes trames, le choix de faire figurer une carte descriptive dans le PADD tient à l'idée d'appuyer les orientations sur une certaine vision de l'espace communautaire. En l'occurrence, dans le cas de la trame urbaine, cette cartographie des lieux au travers de leur dénomination et de leur hiérarchie, dans l'esprit des élus, ne doit pas laisser de place à l'interprétation (voir paragraphe Diagnostic du PLU la description des espaces urbains, une source d'ambiguïtés). Le lien est ainsi établi entre urbanisation et trame urbaine : « Encadrer l'urbanisation future en cohérence avec la hiérarchie de la trame urbaine communautaire ». Et

de manière plus précise : « *Ne permettre l'extension de l'urbanisation qu'aux bourgs, villages et hameaux équipés**, les hameaux ruraux ou résidentiels et les écarts ne pouvant s'étendre qu'en cas de nécessité liée au développement ou à l'implantation nouvelle d'activités économiques légères (activités agricoles, artisanales, touristiques) et de manière limitée » (extrait du PADD du PLU page 17).

Par ailleurs, les orientations sur la trame urbaine sont également fortement investies du souhait de densifier les espaces urbains et cela au profit d'une diminution de la consommation foncière. Cet aspect est davantage évoqué dans le paragraphe 1.4.4.

1.1.2 – Développement urbain : définir les polarités de demain et prioriser les perspectives de développement

1.1.2.1. Définir les polarités de demain

Etape importante de l'analyse du territoire, la définition des polarités a conduit à définir le rôle de chaque lieu, en particulier ceux issus de la trame urbaine, dans l'organisation du développement urbain.

Pour passer de l'état actuel des polarités à la carte des polarités projetées, il a été nécessaire d'envisager plusieurs scénarios. Cette démarche s'est réalisée en deux étapes.

Dans un premier temps, face au constat que le territoire présente à l'état actuel une certaine hétérogénéité dans le niveau des polarités, la question s'est posée de poursuivre dans cette direction ou, au contraire, d'homogénéiser le territoire.

Dans un second temps, les scénarios d'évolution des polarités à élaborer doivent nécessairement ne pas remettre en cause ce premier choix qui confère à chaque entité paysagère un rôle proportionnel dans l'équilibre territorial, tel qu'indiqué dans le SCOT.

Les scénarios envisagés ont été les suivants :

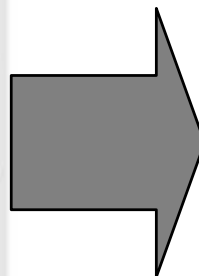
1. un développement centralisé : renforcer uniquement le pôle principal et les pôles secondaires ;
2. un développement structuré : renforcer proportionnellement les pôles et centralités villageoises dans leur configuration actuelle ;

3. un développement homogène : développer de manière homogène les différents pôles et centralités villageoises au sein des entités paysagères ;
4. un développement opportun : développer le territoire au gré des opportunités, sans lien particulier avec les polarités.

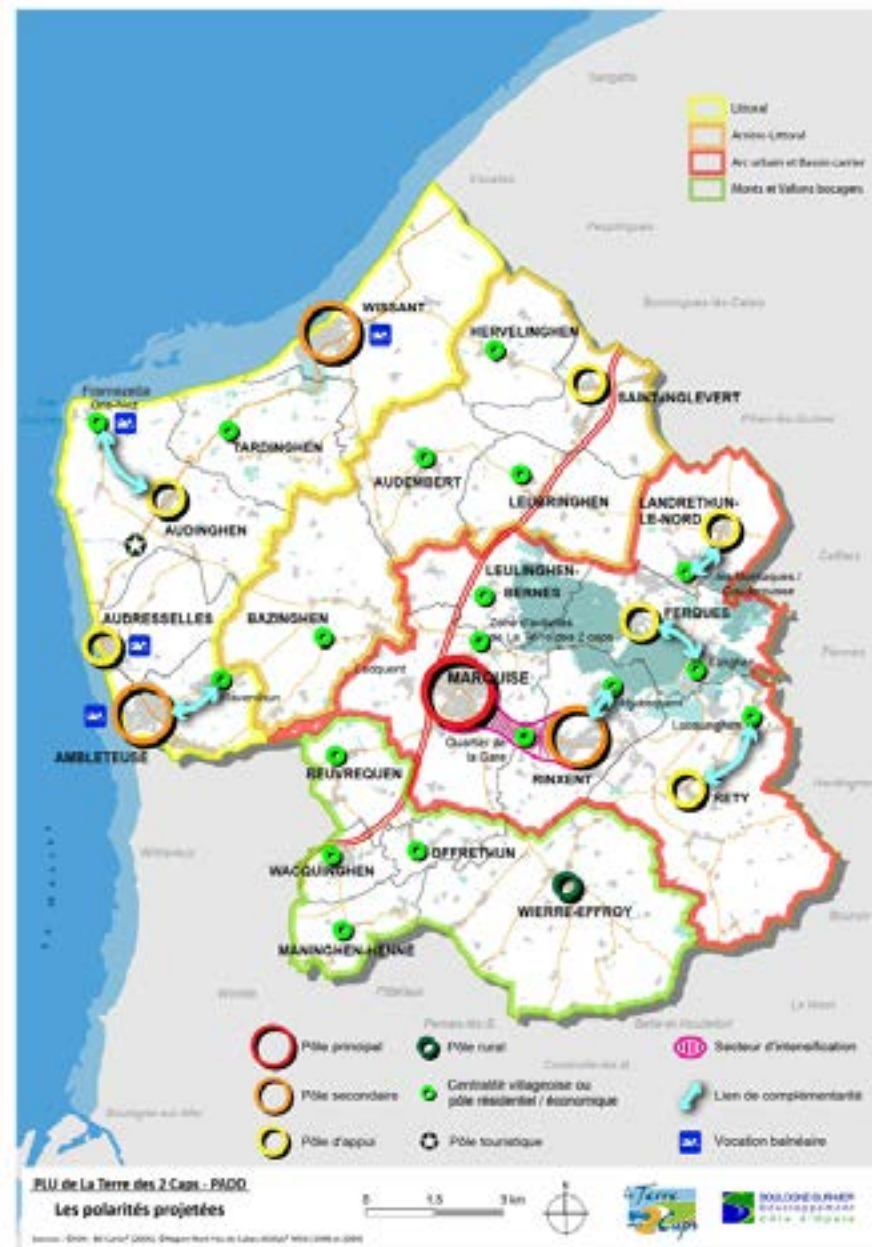
SCENARIOS	INTERETS / RISQUES	COMPATIBILITE AVEC LE SCOT
Centralité	Pression urbaine limitée à quelques lieux du territoire mais risque de déséquilibre avec les structures villageoises des communes concernées Rupture avec le principal modèle d'urbanisation du territoire issu de son histoire bocagère	Compatible
Structuré	Confirmer les polarités actuelles en s'appuyant sur les infrastructures et équipements existants Maintien des structures villageoises existantes en tenant compte de la capacité d'accueil propre à chaque pôle	Compatible
Homogène	Développement non hiérarchisé ni priorisé Risque de déséquilibre des structures villageoises les plus modestes de pertes de l'identité territoriale	Non compatible
Opportun	Développement destructuré sans vision à moyen ou long terme Difficulté de définition des règles d'urbanisme et des dispositifs pré-opérationnels nécessaires	Non compatible

Au-delà du critère de compatibilité avec le SCOT, le choix s'est immédiatement orienté vers le second scénario, autrement dit vers un développement structuré du territoire. La raison principale qui explique le choix de ce scénario plutôt que le premier, également compatible avec le SCOT, est le souhait de maintenir la structuration actuelle du territoire considérant qu'elle est le résultat d'une évolution qui a su globalement respecter sa morphologie rurale originelle tout en s'adaptant au développement industriel puis au développement résidentiel et touristique.

Les polarités constatées - Diagnostic du PLUi



Les polarités projetées - PADD du PLUi



La représentation cartographique des polarités dans le PADD est donc globalement identique à celle figurant dans le Diagnostic. On peut cependant noter quelques points de différence explicités ci-après.

De pôles émergents à des pôles affirmés

Wierre-Effroy : le choix de la qualification de « pôle rural » relève d'une double volonté. D'une part, il s'agit de confirmer la place de la commune dans sa fonction résidentielle principalement orientée sur le village mais également, dans une moindre mesure, sur les principaux hameaux, considérant le caractère spécifique de sa structure urbaine héritée de l'économie bocagère. D'autre part, à partir de sa diversité d'entreprises (agriculture, travaux agricoles, artisanat, hébergement et restauration), il s'agit de confirmer également sa place au sein du tissu économique rural du Boulonnais.

Saint-Inglevert, Audinghen et Landrethun-Le-Nord : le choix de « pôle d'appui » correspond à la confirmation de l'évolution urbaine de ces trois communes qui ont connu un développement plus ou moins récent sur plusieurs sites (villages et hameaux).

Haringzelles-Audinghen : qualifié d'émergent au niveau du Diagnostic de par ses équipements existants et les projets envisagés dans le cadre du Grand Site de France des Deux Caps, sa vocation touristique est donc confirmée.

Quartier de la gare Marquise-Rinxent, un nouveau pôle résidentiel au sein d'un secteur d'intensification

L'affirmation de cette nouvelle polarité découle directement du SCoT. Le Diagnostic du PLUi a confirmé ce projet comme un enjeu important dans l'évolution urbaine de l'arc urbain Marquise-Rinxent et, plus largement, pour l'ensemble du territoire en termes de mobilité. La notion de « secteur d'intensification urbaine » est par contre directement issue des réflexions sur les orientations du PADD du PLUi qui se sont traduites ainsi : « Considérer les deux bourgs dans une seule et même enveloppe urbaine autour du quartier de la Gare, nouvelle centralité résidentielle au sein d'un «*secteur d'intensification*», autrement dit dont il faut diversifier les formes d'habitat, les fonctions commerciales et récréatives ainsi que les modes de déplacements tout en permettant la reconversion des friches industrielles » (extrait du PADD du PLUi page 23).

Des liens de complémentarités confirmés

Gris-Nez à Audinghen, de par sa vocation balnéaire et Couderousse-Les Montagues à Landrethun-Le Nord, de par ses équipements

Des orientations déclinées par entités paysagères

Comme pour le Diagnostic, la détermination des polarités projetées n'a pas été réalisée au niveau des entités paysagères mais bien au niveau communautaire afin de tenir compte des « interactions transversales » et du rayonnement éventuel d'un pôle sur les communes hors du territoire intercommunal. Cependant, il a été choisi de définir un objectif pour chaque grand paysage afin d'assurer la cohérence entre ces deux niveaux. On retrouve donc dans la formulation de ces objectifs un lien direct avec les enjeux définis à l'issue du diagnostic du SCoT.

1.1.2.2. Définir un cadre global et prioriser les perspectives

Une démarche prospective

Au préalable de ce paragraphe, il est important de rappeler que les communes de La Terre des 2 Caps pratiquent la planification urbaine depuis une trentaine d'années et que les élus ont développé une certaine approche de l'aménagement de l'espace qui a longtemps consisté à prévoir le développement urbain de leur commune dans une vision à long terme. Pour la plupart des communes, c'est au travers d'études paysagères* plus ou moins récentes que se sont définies les lignes directrices du développement urbain communal, le plus souvent dans une perspective relativement lointaine permettant de préfigurer l'évolution de la forme urbaine du village dans son environnement et donc d'en mesurer préalablement l'impact paysager.

C'est pourquoi, à l'occasion du PLUi, dès le démarrage de la procédure d'élaboration, il a été nécessaire de définir un cadre global consistant principalement à fixer des échéances et prioriser le développement urbain.

Cette démarche s'est déroulée en trois étapes :

1. Dans un premier temps, des réunions avec les communes de manière individuelle ont permis aux élus de s'exprimer « librement » faisant émerger un certain nombre de réflexions plus ou moins avancées sur le développement de l'habitat, l'accueil d'activités économiques, les projets d'équipements publics, etc. Les différentes contraintes et prérogatives s'imposant aux communes ont ensuite été posées (parfois au travers du rappel de certaines études d'aménagement plus ou moins récentes), ces réflexions ont pu donner lieu à de réelles perspectives d'aménagement plus ou moins précises permettant d'envisager l'évolution de l'espace communal à moyen voire long terme.

2. Dans un second temps, la conduite régulière de réunions du comité de pilotage (voir § 2.1.1) ont permis de déterminer progressivement un cadre commun pour la réflexion sur le développement urbain du territoire et de définir les besoins en matière d'habitat, de développement économique, d'infrastructures et d'équipements publics, étant entendu que les enjeux environnementaux et paysagers ont été systématiquement rappelés afin de garantir une gestion équilibrée de l'espace communautaire. Ainsi, lors des échanges sur les orientations du PADD le cadre défini dans le SCoT en matière de développement urbain a été rappelé (consommation foncière et densification).
3. Dans un troisième temps, le principe global de gestion économe de l'espace étant défini, il a fallu adopter un principe de priorisation des perspectives de développement. En effet, les réflexions individuelles sur le développement urbain, tant en termes de densification que d'extension urbaine, étaient le plus souvent cohérentes avec les orientations du SCoT sur l'évolution des formes urbaines villageoises mais pouvaient néanmoins représenter, dans certains cas, plus du double des capacités nécessaires (surfaces constructibles) au regard des besoins définis à échéance du PLUi, notamment en matière d'habitat et donc bien au-delà des objectifs de consommation foncière.

L'ensemble de ce cheminement prospectif et stratégique trouve ainsi sa traduction dans l'orientation suivante : « *Envisager le développement urbain du territoire au regard des enjeux villageois*, mais en limitant la consommation foncière à destination de l'urbanisation aux seuls besoins du territoire, estimés jusqu'en 2034 en matière d'habitat, et aux besoins à plus long terme en matière d'équipements d'intérêt collectif et de développement économique* » (extraits du PADD du PLU page 17). Le renvoi à la définition d'enjeux villageois et important puisqu'il permet de préciser le cadre des réflexions d'aménagement : « *enjeux d'aménagement définis à l'échelle des principales entités du territoire (bourgs, villages, hameaux équipés) en application des orientations du PADD du PLUi. Ces enjeux sont établis sur la base de réflexions d'aménagement de l'espace à court, moyen voire long terme dans certains cas permettant d'envisager au mieux l'intégration des futurs aménagements dans le paysage et l'environnement* » (extrait du PADD du PLUi page 33).

Le lien avec les polarités

Si le lien avec les polarités préalablement déterminée n'est pas explicite au niveau des orientations relatives à la trame urbaine, il est cependant très clair en ce qui concerne les orientations sur la production de logements : « *à partir des polarités projetées choisies à échéance du PLUi, les objectifs de productions de logements (résidences principales dont*

logements locatifs aidés) seront répartis plus précisément et de manière proportionnelle afin de faire correspondre au mieux densité de population et niveau de services (commerce, services à la personne, équipements d'intérêt collectif, transports collectifs) » (extrait du PADD du PLUi page 24).

1.1.3 – Capacité d'accueil : une notion fondamentale pour le développement durable du territoire

Avec cinq communes littorales, le PLUi de La Terre des 2 Caps doit définir les conditions d'application de la loi Littoral du 3 janvier 1986 au travers des règles de droit du sol qu'il édicte. Le SCoT a d'ailleurs largement contribué à la définition de ces conditions tout en laissant le soin au PLUi d'en assurer les finitions. Il est ainsi nécessaire de déterminer la capacité d'accueil de ces communes au titre de l'article L121-21 du code de l'urbanisme.

Dans un premier temps, celle-ci est abordée strictement par rapport aux communes concernées dans le Diagnostic et, dans un second temps, dans le PADD, de manière élargie à l'ensemble du territoire communautaire. Cet élargissement géographique de l'étendue de la notion ne s'est pas fait au sens légal mais comme une volonté d'affirmer la maîtrise du développement futur de l'ensemble du territoire. L'élargissement est également théorique puisque la notion de capacité d'accueil dans le PADD a sa propre définition : « *La capacité d'accueil du territoire communautaire représente à la fois la vulnérabilité et le potentiel de La Terre des 2 Caps quant à son développement futur. La prise en compte de cette notion comme condition fondamentale à l'organisation du territoire constitue la garantie d'un développement cohérent, rationnel et durable* ».

C'est pourquoi on retrouve cette notion comme objectif premier de la partie développement du PADD du PLUi (Partie 2). Ce principe de prise en compte de la capacité du territoire à accueillir des projets de développement (habitat, économie, équipements) se décline en différentes orientations portant sur les risques, les nuisances et pollutions, les déchets, la ressource en eau potable et le rapport des individus aux espaces naturels, au travers des sports de nature et des sites remarquables.

Ces orientations supposent l'application de cette démarche, dans un premier temps, au niveau du PLUi même (zonage, droits à construire, prescriptions de protection, OAP) et, dans un second temps, au niveau des projets de développement urbain et/ou économique qui émergeront après l'approbation du PLUi. Sur ce second point, c'est en réalité au niveau de

l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et de la décision, autrement dit l'arrêté du maire, que peut s'appliquer une telle démarche. D'autant que certains thèmes qui sont pris en compte au moment de l'élaboration du PLUi peuvent évoluer dans leurs paramètres respectifs ce qui nécessite une vigilance continue sur la compatibilité des demandes avec les orientations du PLUi, quitte à adapter le document d'urbanisme par modification voire révision.

1.1.4 – Déplacements : notions de mobilité et de proximité

1.1.4.1. Pour une mobilité « plus confortable »

La question des déplacements s'est naturellement élargie à la notion de mobilité. En effet, le Diagnostic du PLUi a souligné un certain nombre d'enjeux qui ont conduit à cette manoeuvre et qui concerne autant la sphère résidentielle que les activités économiques et notamment les activités de carrières et le tourisme.

Passer volontairement à la notion de mobilité c'est considérer qu'au-delà de la question des déplacements, autrement dit les modalités de se rendre d'un lieu à un autre, il est pertinent d'élargir l'approche à l'ensemble des éléments qui anime un territoire. Et c'est principalement au travers des infrastructures de déplacements que les élus ont souhaité exprimer leurs ambitions : *« optimiser ses infrastructures pour s'orienter vers une mobilité plus confortable pour ses habitants et ses visiteurs et plus douce pour son environnement »* (extrait du PADD page 28). En effet, que ce soit la requalification de traversées villageoises (ex. : démarche Grand site de France), la sauvegarde et remise en état de chemins et sentiers situés sur les itinéraires de déplacements doux (PDIPR, véloroute), l'aménagement de voies douces dans les opérations d'aménagement mais également la mobilisation accrue des transports collectifs (bus et trains), le territoire dispose d'un potentiel considérable à mobiliser et optimiser pour diversifier la mobilité de sa population et de ses visiteurs.

1.1.4.2. S'orienter vers le renforcement de la proximité

« Les habitants de La Terre des 2 Caps sont connus pour être casaniers et voyager peu » lançait un élu à l'occasion d'une réunion du Comité de pilotage du PLUi à la lecture d'un graphique présentant l'évolution annuelle de la population de la CCT2C et des autres EPCI voisins. La Terre des 2 Caps y apparaît de manière singulière puisque le solde naturel semble à lui seul assurer la croissance de la population, le solde migratoire étant quasi nul. L'analyse des migrations résidentielles montrent en effet que si l'attractivité est plus modérée que dans les territoires voisins, les départs y sont également bien moindres. Cette considération participe fortement au choix de s'orienter vers le renforcement de la proximité dans la mobilité sur le territoire.

Sur un premier plan, dans la continuité du SCoT et de la notion de positionnement clé entre les agglomérations boulonnaise et calaisienne, il était important de considérer les migrations pendulaires qui de nombreux habitants de La Terre des 2 Caps se déplacer vers ces deux bassins d'emplois. Il a donc été choisi de réaffirmer le souhait de la mise en place d'une plateforme multimodale au niveau de la gare de Marquise-Rinxent en insistant plus fortement sur le recours au transport ferroviaire. Le principe de créer des aires de co-voiturage est également inscrit en renvoyant implicitement aux décisions qui seront prises à ce sujet à l'issue de l'étude menée dans le cadre du Pays Boulonnais.

Sur un second plan, c'est au sein même de l'espace communautaire, entre les différents lieux de vie du territoire que la notion de proximité trouve son sens au travers des objectifs suivants :

- *« Renforcer l'offre de transports collectifs »*
- *« Promouvoir la mobilité douce au sein du territoire en renforçant le réseau des cheminements »*
- *« Assurer un développement équitable du territoire en matière de communications numériques »*

Ces objectifs déclinés en orientations ont pour but de répondre au double phénomène qui cohabite sur le territoire de La Terre des 2 Caps, mis en évidence dans le Diagnostic : d'une part, sur le plan touristique, la progression des longs séjours (une semaine ou plus) sur les courtes visites et, d'autre part, au niveau de l'habitat, le développement résidentiel des bourgs et des villages.

Dans les deux cas, cela s'accompagne d'une demande en services et commerces, nécessitant une rationalisation des moyens de parcourir le territoire.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

La prise en compte de la mobilité est renforcée par la prise de compétence récente de la Terre des 2 Caps 2021. A la suite la CCT2C a initié et validé l'écriture d'un «Schéma structurant de la mobilité» avec les volontés de :

- Poursuivre la réflexion sur l'alternative à la voiture individuelle,
- Confirmer et développer les solutions de covoiturage,
- Développer la pratique du mode doux
- promouvoir le pôle gare
- Intégrer dans chaque projet d'aménagement économique ou habitat, les solutions pour les modes doux,
- Assurer une bonne connexion entre les communes,
- Tenir compte de l'attractivité littorale.

Dans cette démarche en faveur d'une meilleure mobilité, la CCT2C prendra également l'appui du Grand Site de France des 2 Caps avec la réalisation de ce schéma d'accueil et mobilité.

1.2 - HABITAT : avoir une réflexion à l'échelle du territoire pour définir la stratégie d'accueil cohérente

Le PLUi ne tient pas lieu de PLH. Néanmoins, l'intégration d'une démarche équivalente à l'élaboration d'un PLH au sein de celle d'élaboration du PLUi permet de justifier les orientations communautaires en matière d'habitat qui s'est affirmée dans la continuité des objectifs définis dans le SCoT, permettant de définir les modalités de réponse aux besoins tant en termes quantitatifs que qualitatifs dans une échéance redéfinie.

1.2.1 – S'inscrire dans les dynamiques démographiques et résidentielles tout en tenant compte de la pression des résidences secondaires sur le littoral

« Dans la perspective d'une évolution démographique suivant la tendance actuelle et qui pourrait aboutir à 24 890 habitants à la fin de l'année 2034 sur l'ensemble du territoire communautaire, le Plan local d'urbanisme de la terre des 2 caps vise à développer une offre de logements permettant de répondre aux besoins du territoire dans cette même échéance. Cet objectif est défini en cohérence avec les objectifs et les principes définis dans le Schéma de cohérence territoriale de la terre des 2 caps tout en tenant compte des évolutions démographiques récentes (ralentissement de la croissance démographique et pression des résidences secondaires qui s'accroît). Ce dernier a en effet défini un objectif minimal à atteindre, 1325 logements sur 10 ans (2010-2020), objectif que le PLUi prolonge sur une période de 15 années (2019-2034) et définissant un maximum de 1500 logements (résidences principales et secondaires). »

Le Diagnostic du SCoT avait constaté une évolution entre 1999 et 2006 présentant une croissance démographique de 0,62% en moyenne par an. Notons que cette évolution s'explique à la fois par un solde naturel positif mais aussi par un solde migratoire nul. Sur la base d'un scénario d'évolution "au fil de l'eau", autrement dit tendanciel, la projection démographique du SCoT prévoyait donc la poursuite de cette tendance positive, représentant 2403 habitants supplémentaires entre 2006 et 2020.

Pour le PADD du PLUi, par souci de compatibilité avec le SCoT, il a été pris pour principe de prolonger cette projection. La vérification de cette projection au regard des données démographiques plus récentes (recensement de la population de 2015) a permis d'ajuster le taux de variation annuel de 0,31% (2007-2015) permettant d'affirmer dans le PADD une prévision chiffrée de population de l'ordre de 24890 habitants à la fin de l'année 2034. Cette

nouvelle échéance, fin 2034 est issue des choix qui ont conduit à la redéfinition des objectifs en matière de logement.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Le territoire est attractif pour le développement touristique et les résidences secondaires. Cet afflux met en concurrence le parc résidentiel principal entre arrivant et population locale. A ce titre la CCT2C a affirmé son souhait de maîtriser les résidences secondaires et de privilégier un retour des constructions pour résidences principales (2.5.1 maîtriser les croissances des résidences secondaires au profit des résidences principales).

La production de programme d'habitat en lien avec les orientations du PADD : le règlement est complété avec l'objectif d'une production de 1/3 de logements aidés à partir d'une opération de 5 logements.

1.2.2 – Traduire les objectifs de production de logements du SCoT dans le PLUi

1.2.2.1. Redéfinir une échéance de réalisation des objectifs

Les objectifs en matière de logements établis dans le SCoT reposent donc principalement sur cette projection démographique et sont définis pour une période de 10 ans, 2010-2020.

Au niveau du PLUi, sur la base d'une même projection démographique, les objectifs de logements ont été, définis sur une échéance à 2034 pour pouvoir mettre en œuvre une véritable stratégie de planification du territoire.

« L'évaluation de ces besoins s'appuie à la fois sur le desserrement des ménages et sur l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire ».

Le chiffre retenu d'environ 1500 nouveaux logements pour la période 2019-2034 (années pleines) prend en compte les besoins spécifiques liés à l'attractivité du littoral pour les logements secondaires afin de répondre aux constats affichés dans le diagnostic et aux enjeux définis au PADD.

Il est important de préciser que ce chiffre de 1500 logements est une valeur liée à un objectif minimum, dans le SCoT tout comme dans le PLUi. Cependant, étant directement lié aux objectifs de limitation de la consommation foncière avec la densité de logements comme variable d'ajustement, il ne peut pas être envisagé de s'en écarter de trop, en particulier en termes de capacités de développement issue du zonage du PLUi (voir § 3.1.1.2).

► STRATEGIE D'ACCUEIL ET DE DEVELOPPEMENT

Contexte démographique

- Ralentissement de la croissance démographique ↘ solde migratoire et naturel
- Impact des résidences secondaires sur les communes littorales et arrière-littoral

Méthode

- Etablir la projection de population de la CCT2C sur la durée du PLUi
- Définir les besoins en logements pour répondre aux besoins :
 - de maintien de la population actuelle
 - d'accueil de nouvelle population
 - de prise en compte du logement secondaire
 - de prise en compte du développement économique notamment lié au tourisme

Projection démographique 2013-2034

	1999	2003	2013	2034	Evol pop 2013-2034	Taille moyenne des ménages en 2034
Arc urbain et bassin carrier	12414	13142	13605	15436	1831	2,5
Littoral	4514	4315	4306	4514	208	2,12
Arrière littoral	1677	2016	2080	2730	650	2,66
Monts et Vallons bocagers	1951	1986	2057	2210	153	2,5
Terre des 2 Caps	20556	21459	22048	24890	2842	2,46

Evolution de la taille des ménages

	1999	2003	2013	2017	2034
Taille moyenne des ménages CCT2C	2,84	2,7	2,58	2,47	2,46
Région : 2,4 en 2015					
CAB : 2,29 en 2015					

Synthèse besoins 2034

	maintien population	Nouvelle pop	TOTAL
Arc urbain	259	732	992
Littoral	175	98	273
arr littoral	36	244	280
MVB	64	61	125
CCTC2	534	1136	1670

➤ *Prendre en compte les besoins le développement des résidences secondaires*



littoral	+ 50% de l'offre de logements	+136	409
arr littoral	+ 20% de l'offre de logements	+56	336

Adapter les objectifs de logements en tenant compte de l'évolution du territoire

1/ Le nombre de PC sur la période 2014-2018 (source service ADS)



	2014-2017	2018	TOTAL
Arc urbain	154	52	206
Littoral	135	28	163
arr littoral	30	7	37
MVB	23	6	29
CCTC2	342	93	435

Synthèse besoins 2034

maintient population	nouvelle population	RP	RS	Logements 2014-2018	Total des logements à produire
259	732	992		206	786
175	98	273	136	163	246
36	244	280	56	37	299
64	61	125		29	96
534	1136	1670	1862	435	1427

1.2.2.2. Mixité sociale : adapter les objectifs aux contraintes nouvelles

« Afin de répondre aux besoins des jeunes actifs, des jeunes familles et des personnes âgées, le SCoT prescrit un objectif général de 15% de logements locatifs aidés à atteindre en 2034 à l'échelle de La Terre des 2 Caps.

Cette orientation découle directement des objectifs du SCoT en termes de mixité sociale.

Sur ce point spécifique, la transposition des objectifs chiffrés du SCoT dans le PLUi s'est heurtée au règles nouvelles de conventionnement des logements aidés financés par l'Etat (zonage).

de l'édification d'équipements pour publics spécifiques ou lors de l'attribution de logements sociaux auprès des opérateurs bailleurs. L'intervention de la CCT2C est davantage dans l'accompagnement qu'opérationnelle, avec la création de la commission Habitat et la mise en place d'un fond de concours pour les communes s'engageant dans une opération de logements sociaux.

Au regard de ces considérations, les orientations du PADD sur ce thème peuvent être réparties comme suit :

1.2.3 – Poser les conditions d'une mise en œuvre concrète

Le souhait de trouver dans le PLUi les moyens de la mise en œuvre d'une politique d'habitat en adéquation avec les besoins de la population du territoire a été très vite exprimée de la part l'ensemble des élus mais plus particulièrement des élus des communes présentant démographie en récession voire en baisse, principalement les communes littorales.

L'essentiel du cadre de mise en œuvre est formulé dans l'objectif suivant : « Mettre en place les conditions de maîtrise de la production de logements pour un habitat de qualité et adapté aux évolutions socio-économiques ». Celui-ci se décline en deux types d'orientations : celles relevant d'une maîtrise qualitative de la production de logements et celles engageant directement les collectivités dans une démarche interventionniste. Dans les deux cas, la volonté collective est de s'assurer que les logements produits correspondent à la demande qui caractérise le territoire intercommunal, avec une priorité à la réponse aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées qui en représentent la grande majorité.

Si la dimension qualitative n'est pas nouvelle dans les documents d'urbanisme de la CCT2C, elle est néanmoins ici plus fortement exprimée que dans les précédents PLU voir même que dans le SCoT du fait d'une meilleure qualification de la notion de qualité en matière de logements et d'une meilleure connaissance des moyens existants pour y parvenir.

Quant à la dimension interventionniste, elle n'est pas non plus nouvelle tant pour les communes que pour la CCT2C. En effet, la plupart des communes, à des degrés divers, se sont depuis longtemps impliquées dans la production de logements, soit au travers de la mobilisation de leur patrimoine foncier ou bâti (les communes n'étant pas toutes dotées du même patrimoine),

Maîtrise qualitative de la production de logements	Démarche interventionniste
• Encadrer la destination des sols et exiger la qualité urbaine • Maîtriser la croissance des résidences secondaires au profit des résidences principales • Adapter les différentes formes d'habitat (habitat individuel dense)	• Améliorer les conditions d'accueil des personnes âgées et des personnes en difficultés ou en situations particulières • Accompagner l'attribution des logements aidés au regard des enjeux du territoire communautaire • Mettre en place une stratégie interventionniste pour le logement

1.3 - Assurer le développement économique

1.3.1 – Soutenir les piliers de l'économie territoriale

1.3.1.1. L'économie agricole

Le Diagnostic du PLUi a établi les constats suivant au sujet de l'économie agricole :

- Une diminution progressive de l'activité sur le territoire : baisse du nombre d'exploitations, diminution de la SAU
- Une filière en difficultés, l'élevage, en particulier l'élevage de vaches laitières
- Un taux important de diversification des activités au sein des exploitations
- Des mutations régulières tant au niveau même des exploitations (ex. : de l'élevage à la culture) que des bâtiments agricoles (ex. : de l'agriculture à l'hébergement touristique rural)

Face à ces constats, les élus de La Terre des 2 Caps ont fait le choix de soutenir principalement les activités agricoles traditionnelles du territoire et plus particulièrement l'élevage.

« Conserver une agriculture traditionnelle et diversifiée qui s'adapte aux évolutions structurelles » (extrait du PADD du PLU page 29). « Soutenir le maintien des exploitations d'élevage, en particulier l'élevage de vaches laitières, en favorisant le développement d'une filière locale courte (agriculture de proximité, produits de terroir) et en incitant à la reprise des exploitations ».

Cependant au travers des orientations prises sur la préservation du foncier agricole, c'est l'ensemble des exploitations qui est visé par le souhait d'une protection globale accrue : « Encadrer les mutations possibles du foncier agricole (urbanisation, boisement, friches agricoles, retournement de prairies), de manière à préserver au maximum la surface agricole utile du territoire et la structure des exploitations » et « Prendre en compte la situation économique des exploitations concernées par les secteurs d'urbanisation future, et s'assurer d'éviter leur fragilisation, en particulier dans le cas des sites de projets d'intérêt communautaire* ».

Si ces engagements ont trouvé une première application dans le volet réglementaire du PLU (voir § choix pour le règlement), ils pourraient se concrétiser encore davantage dans les années à venir par une démarche de type programme d'actions au travers de la démarche prospective initiée par le Pays Boulonnais en 2011 (lancement de l'étude sur l'agriculture périurbaine sur l'agglomération boulonnaise) par le biais d'études spécifiques permettant d'envisager le devenir à long terme des exploitations au regard des évolutions conjoncturelles. La Terre des 2 Caps a d'ailleurs fait l'objet d'une telle étude en 2012, les éléments de celle-ci ayant été intégrée dans le Diagnostic du PLUi.

Au-delà de l'économie agricole même, il a été choisi d'insister sur le potentiel de diversification des exploitations qui se sont depuis longtemps déjà tourné vers l'hébergement touristique.

1.3.1.2. Les carrières et activités associées

« Permettre aux entreprises du Bassin carrier de Marquise de faire évoluer leurs activités et de moderniser leurs infrastructures en encourageant la recherche et le développement de procédés innovants en matière de développement durable ».

« S'appuyer sur le comité de suivi du Bassin carrier pour intégrer dans le PLU de La Terre des 2 Caps les adaptations nécessaires à la compétitivité des entreprises ».

1.3.2 – Favoriser le développement de secteurs économiques à fort potentiel

1.3.2.1. L'économie touristique : hébergement et qualité environnementale

Dans la continuité du SCoT, l'économie touristique est principalement appréhendée au sein du PADD du PLUi au travers, d'une part, de l'hébergement et, d'autre part, de la qualité paysagère, patrimoniale et environnementale des espaces d'accueil touristique : « les élus souhaitent tendre vers une amélioration de l'offre dans un objectif de qualité, tant sur l'hébergement même que sur la préservation des lieux, des espaces et des paysages ».

Cet objectif se décline en trois orientations :

1. « *Diversifier l'offre d'hébergement touristique dans un objectif de mixité sociale* ». Le poids important la résidence secondaire sur le littoral et sa progression en arrière-littoral représente un facteur de déséquilibre social au sein de la population résidente mais aussi, d'une certaine manière, au niveau de la population touristique. C'est particulièrement évident lorsque la résidence secondaire empiète sur le domaine de l'hébergement, comme c'est le cas dans de nombreux campings du territoire, et plus particulièrement sur le littoral, qui se sont progressivement « résidentialisés », phénomène souligné dans le Diagnostic du PLUi. Les élus ont donc à cœur de retrouver une part significative d'hébergement dit de « plein-air », ce qui permettrait de rediversifier l'offre et de freiner le « durcissement » des campings en étant davantage en adéquation avec « l'esprit des lieux »,
2. « *Littoral et arrière-Littoral : gérer la demande en hébergement de manière complémentaire* ». Partant du principe que la capacité d'accueil du littoral est certes extensible mais néanmoins limitée, le report d'une partie du développement de l'offre d'hébergement du littoral vers l'arrière-littoral est apparu comme une solution pour permettre le développement touristique du territoire en ménageant les équilibres d'aménagement de l'espace. C'est en réalité le même idée que celle émise lors du SCoT sur l'offre de logements et qui a conduit à retenir un objectif de production plus élevé sur l'arrière-littoral que sur le littoral.
3. L'orientation « *S'appuyer sur le potentiel des espaces ruraux pour diffuser la capacité d'accueil touristique* » s'appuie sur le principe d'un tourisme diffus, autrement dit qui se développe sous la forme de petites unités en s'insérant dans la configuration actuelle des espaces ruraux du territoire intercommunal. Ces derniers sont plus particulièrement visés car ils abritent déjà une part conséquente de l'hébergement touristique, le plus souvent sous la forme de gîtes, de chambres d'hôtes ou de campings à la ferme et leur capacité d'accueil pour ces types d'hébergement reste importante (anciens bâtis agricoles, diversification de l'activité agricole).

1.3.2.2. L'économie résidentielle

L'orientation « *Consolider l'économie résidentielle du territoire de manière équilibrée et diversifiée* », est issue des échanges avec les élus sur l'ensemble des autres secteurs d'activités qui composent l'armature économique du territoire (commerce, services, artisanat, accueil des entreprises) et qui permet de les regrouper dans un seul thème. Derrière ce choix pratique c'est en réalité les enjeux du dynamisme du territoire dont il s'agit. Cette économie représente en effet une part importante de l'emploi sur le territoire et qui affiche, compte-tenu de l'attractivité dont il jouit, un potentiel de progression significatif qui peut dans certains cas faire émerger des enseignes du territoire. A l'image des entreprises artisanales telles que la brasserie Noyon ou la fromagerie du Vert, créées sur le territoire et qui rayonnent aujourd'hui bien au-delà, véhiculant par ailleurs une image de « terroir ».

En termes de dynamisme local, celui des localités rurales est apparu comme un sujet de sensibilité pour certains élus qui craignent le dépérissement de leur village. La problématique des équipements scolaires est certainement le thème qui a été le plus régulièrement évoqué, en lien avec la question du logement. Cependant, ne relevant pas directement de l'intercommunalité, le thème apparaît finalement peu dans le PADD, tout en restant un objet d'attention particulière pour les élus communaux.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Constatant la concurrence entre périphérie et centre-bourg et la perte de nombreux commerces et services de proximités, en lien avec le PADD, au sein des communes, un périmètre de centre bourg autour des commerces et services est ajouté au plan A. Dans ces secteurs identifiés, le maintien des surfaces commerciales existantes est obligatoire lors d'un changement de destination du bâtiment existant.

1.4 - Répondre aux enjeux et objectifs environnementaux

De manière générale, l'environnement n'est pas traité comme un thème spécifique au sein du PADD du PLUi mais est présent dans l'ensemble du document comme cela est indiqué en introduction :

« L'environnement n'est ainsi ni segmenté ni mis à part mais les prérogatives et les ambitions des élus en la matière sont exprimées au fil du PADD puisqu'elles sont en interaction systématique avec l'ensemble des éléments du projet » (extrait du PADD du PLUi page 7).

Pour autant, certaines orientations portent sur des thèmes environnementaux spécifiques telles que la ressource en eau, la qualité des milieux naturels et des continuités écologiques, le paysage et le patrimoine ou encore la consommation d'espace.

1.4.1 – Préservation des ressources

La question des ressources est vaste et a été abordé dans l'Etat initial de l'environnement et, dans une moindre mesure, dans le Diagnostic du PLUi au travers de différents chapitre thématiques :

- ressources en eau
- ressource du sol/agriculture
- ressources du sous-sol/gisement carrier

Dans le cadre des orientations sur la « capacité d'accueil » du territoire intercommunal, la question des ressources est mise en exergue comme un élément fondamental de l'équilibre du territoire.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

La gestion du risque (ruissellement, inondation) et la pression sur la ressource ont fait l'objet de nombreux débats lors de la révision 1. Cette prise en compte se traduit par des orientations renforcées dans le PADD :

1.2.5 «Mettre en oeuvre une gestion globale du cycle de l'eau»

1.2.6 «Penser de nouvelles méthodes pour ralentir l'érosion des sols» Le règlement est complété sur l'ensemble des zones avec le renforcement des obligations de gestion de l'eau et de limitation des rejets directs, l'obligation d'instaurer des cuves de récupération des eaux pluviales et l'obligation de la perméabilité des sols (voies, accès, parkings perméables)

1.4.2 – Protection des milieux naturels et des continuités écologiques

La protection des milieux naturels et des continuités écologiques occupent une place importante dans le projet communautaire au travers des orientations relatives à la trame naturelle. Celles-ci sont très largement issues du schéma de Trame verte et bleue du pays boulonnais réalisée par le Parc naturel régional des Caps et marais d'opale.

En insérant la trame naturelle au sein de l'armature paysagère, il est ainsi fait le choix de reconnaître que les continuités écologiques et l'ensemble des éléments naturels qui concourent à leur fonctionnement font partie intégrante de l'espace communautaire.

1.4.3 – Paysage et patrimoine : préserver l'identité du territoire

1.4.3.1. Le paysage : trois niveaux de lecture

Comme l'a été la définition des 3 grands paysages du territoire dans le cadre du SCoT, la notion d'armature paysagère est très certainement la meilleure illustration, au niveau du PLUi, de la volonté des élus de La Terre des 2 Caps de faire du paysage l'élément structurant de leur politique de planification de l'espace communautaire. En réalité, le PADD pose l'armature paysagère à la charnière de plusieurs niveaux de lecture de l'espace, permettant d'imposer le filtre du paysage à tous les niveaux de l'aménagement :

- les 3 grands paysages, dans la continuité du SCoT, constituent pour le PLUi un premier niveau de lecture de l'espace permettant d'envisager l'aménagement dans une logique de cohérence et d'équilibre territorial. C'est pourquoi il a été choisi de réintroduire cette notion au sein des orientations sur les polarités du territoire.
- l'armature paysagère constituant la représentation schématique de l'ensemble des composantes du territoire, le rôle qui lui est assigné est de jalonner l'espace de points de repères pour orienter l'aménagement.
- le troisième niveau correspond à l'implantation concrètes des différents types d'aménagements (constructions, installations, infrastructures, etc) dans le lieu et donc dans le paysage «proche», celui du quartier, du hameau ou de la rue. D'où les orientations suivantes :

- «Promouvoir la conception de formes urbaines diversifiées, autres que linéaires, en privilégiant des modes d'implantation respectueux de la morphologie générale (plan, gabarit) des espaces urbanisés dans lesquels elles s'intègrent (densification) ou qu'elles prolongent (extension de l'urbanisation)».
- «Porter une attention particulière aux entrées de villages et de hameaux afin d'y améliorer le traitement paysager (bâti et clôtures)».

1.4.3.2. Le patrimoine : un élément constitutif du paysage

Dans la continuité du SCoT de La Terre des 2 Caps, le patrimoine est, dans les différents documents du PLUi, associé au paysage considérant que tous les éléments qui constituent le patrimoine jalonnent le territoire d'autant de points de repères qui renvoient à la vocation ancienne ou préservée d'un lieu et rappelle son identité. Plus particulièrement, au niveau du PADD, il apparaît comme un élément de l'armature paysagère que l'on retrouve, d'une part, en lien avec la trame agricole de manière ciblée : « *Intégrer les extensions ou les nouveaux bâtiments d'exploitation dans l'environnement paysager du corps de ferme et conserver la visibilité des bâtiments agricoles traditionnels depuis les routes et chemins* » et, d'autre part, en lien avec la trame urbaine, de manière plus développée au travers des orientations de l'objectifs suivant : « *Concevoir le patrimoine bâti identitaire du territoire comme un outil de développement s'appuyant sur la mémoire des lieux* ».

1.4.4 – Répondre aux objectifs de consommation d'espace

Avec la loi du 13 juillet 2010, la maîtrise de la consommation d'espace devient un thème central des politiques d'urbanisme, et est de plus en plus exprimée sous la forme d'objectifs chiffrés aux différentes échelles de la planification territoriale. Les documents qui concernent le PLUi de La Terre des 2 caps :

- le SCoT de La Terre des 2 Caps, approuvé en juillet 2010, entérine un tel objectif, en anticipation du texte de loi Engagement national pour l'environnement, mais uniquement relatif à la consommation foncière à destination de l'habitat, le développement des autres usages du sol étant encadré différemment ;
- la Charte du Parc 2013-2025 prévoit un objectif relatif à l'artificialisation des sols avec la

mise en place d'un dispositif spécifique permettant de mesurer ce phénomène (base de données géographique d'occupation du sol élaboré en 2012).

- le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) prévoit une division par trois du rythme de consommation d'espace

Notons que le rapport préalable au vote de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche prévoyait un objectif de division par deux de la consommation d'espace agricole, cependant cet objectif n'a été retenu dans le texte de loi, il n'est donc pas applicable.

Sur la base des enjeux spécifiques sur la consommation d'espace identifiés dans le cadre de l'Etat initial de l'environnement du PLUi, le PADD propose une réponse multiple au travers de différentes orientations relative au développement urbain, à l'agriculture et aux carrières, tout en affirmant un objectif global : passer en dessous de 8% d'urbanisation, contre plus de 10% entre 1998 et 2009.

1.4.4.1. Consommation d'espace liée au développement urbain

Dans le cadre des orientations liées à la trame urbaine, le PADD prévoit : « *Envisager le développement urbain du territoire au regard des enjeux villageois*, mais en limitant la consommation foncière à destination de l'urbanisation aux seuls besoins du territoire, estimés jusqu'en 2034 en matière d'habitat, et aux besoins à plus long terme en matière d'équipements d'intérêt collectif et de développement économique* ».

Cette orientation est complexe car elle est l'expression de la volonté de rationaliser la consommation d'espace dans une dimension à la fois spatiale et temporelle :

- sur le plan spatial, « *Envisager le développement urbain du territoire au regard des enjeux villageois*, mais en limitant la consommation foncière à destination de l'urbanisation aux seuls besoins du territoire* » : cette première partie de l'orientation, en premier lieu, renvoi à la notion d'enjeux villageois telle qu'elle est définie préalablement dans ce chapitre, affirmant ainsi que ce sont les réflexions locales d'aménagement qui orientent, d'un point de vue qualitatif, le développement urbain et, en second lieu, imposent une condition fondamentale à ce développement et à la consommation foncière qui en découle, celle de répondre aux besoins du territoire (tels qu'ils ressortent du Diagnostic du PLUi).

- Sur le plan temporel, « (aux seuls besoins du territoire) estimés jusqu'en 2034 en matière d'habitat, et aux besoins à plus long terme en matière d'équipements d'intérêt collectif et de développement économique » : il est ici, d'une part, fait référence aux objectifs du SCoT (renvoi au tableau dans le lexique du PADD) en affirmant le choix de prolonger l'échéance à fin 2034 (voir § 1.2.1 de ce chapitre) et, d'autre part, indiqué que les besoins en matière économique et d'équipements sont estimés dans une échéance plus lointaine.

1.4.4.2. Consommation d'espaces agricoles

La consommation d'espace agricole est clairement ressortie comme un enjeu important en lien avec la dimension socio-économique des exploitations agricoles du territoire. Dans le cadre des orientations sur la trame agricole, il a donc été choisi d'inscrire une orientation spécifique : « *Encadrer les mutations possibles du foncier agricole (urbanisation, boisement, friches agricoles, retournement de prairies), de manière à préserver au maximum la surface agricole utile du territoire et la structure des exploitations* ».

1.4.4.3. Consommation d'espace liée au développement des carrières

« *Poursuivre la démarche globale d'intégration paysagère des remodelages du sol liés à l'exploitation carrière, en conformité avec le nouveau Plan de paysage du Bassin carrier de Marquise et en tenant plus particulièrement compte des possibilités de remblaiement progressif des fonds de carrière avec les produits d'exploitation* ».

Si la question de la consommation d'espace liée au développement des carrières n'est pas clairement exprimée dans le PADD, elle est cependant apparue comme un enjeu important, notamment du fait qu'elle soit particulièrement liée, d'une part, à la consommation d'espace agricole et, d'autre part à la transformation radicale des paysages du territoire. C'est d'ailleurs par cette entrée paysagère que l'on peut considérer que le PADD traite indirectement cet enjeu en faisant référence au plan de paysage du Bassin carrier qui permet d'identifier les espaces qui sont susceptibles d'être consommés dans les 30 prochaines années, le plan paysager a été inscrit en O.A.P. dans le PLUi. Il est par contre clairement indiqué le souhait des élus d'inciter les entreprises concernées à envisager les possibilités de remblaiement des fonds de carrière permettant ainsi de diminuer les besoins en espaces, le plus souvent agricoles, destinés au dépôt de stériles.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

1.4.5 – Diversifier le bouquet énergétique / encourager le développement des ENR

En accord notamment avec le PCAET et en prenant en considération les besoins nécessaires de réduction de la facture énergétique, le PADD intègre un nouveau chapitre visant à laisser une possibilité de tenir compte de l'énergie

→ paragraphe 1.3.4 du PADD

Le souhait reste une maîtrise du développement en lien avec le patrimoine existant et le respect du paysage.

2

Exposé des choix méthodologiques des dispositions réglementaires, des prescriptions complémentaires et des OAP

INTRODUCTION

Les développements ci-après ont pour but d'explicitier les choix méthodologiques qui ont prévalu à la définition des choix stratégiques d'aménagement et de développement, ces derniers étant explicités dans le chapitre suivant. Considérant qu'ils constituent un cadre global de référence à partir duquel sont envisagés les choix stratégiques, la présentation des choix méthodologiques représente une part importante des justifications prévue par l'article R151-4° du code de l'urbanisme.

En outre, c'est à ce premier niveau de choix que se mesure principalement la compatibilité du PLUi avec les documents de rangs supérieur : le SCoT, la charte du PNRCMO, le SDAGE et le SAGE.

2.1 - Organisation de la démarche d'élaboration du PLUi

2.1.1 – Contexte juridique

C'est une délibération de l'assemblée délibérante de la communauté de communes de La terre des 2 caps en date du 13 décembre 2017¹ qui a pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Pour autant, il est incontestable que le territoire de La terre des 2 caps ait déjà été couvert par un PLUi du 22 décembre 2014 (date d'opposabilité de la délibération du Conseil Communautaire de La terre des 2 caps du 17 décembre 2014 ayant approuvé le PLUi) au 29 décembre 2017.

En effet, par une décision en date du 29 décembre 2017², le Tribunal administratif de Lille a pu annuler un permis de construire à Ambleteuse, et déclarer illégal le PLUi par le mécanisme de l'exception d'illégalité.

A compter de cette date, en vertu de l'article L 600-12³ du Code de l'Urbanisme, les 21 documents de planification communaux ont été remis en vigueur.

Ensuite, par 4 décisions du 19 juin 2018⁴, le Tribunal Administratif de Lille a pu annuler, intégralement, le PLUi.

Motifs de forme :

- Non-consultation des Personnes Publiques Associées,
- Absence de débat en Conseil Communautaire sur les orientations du PADD,
- Défaut d'information des délégués communautaires,
- Modifications après enquête publique portant atteinte à l'économie générale du document,
- Défaut de publicité pour l'enquête publique.

Motifs de fond :

- emplacement réservé 9-01 entaché d'une erreur manifeste d'appréciation :



¹ Il est important de préciser que cette délibération s'intitule « Prescription de la révision du PLUi ». A cette date, le PLUi n'avait pas encore été déclaré illégal. Selon l'article L 153-33 du Code de l'Urbanisme, « La révision est effectuée selon les modalités (...) relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme ». En terme de formalisme, l'élaboration ou la révision d'un PLU relèvent de la même procédure. A noter que la délibération du 13 décembre 2017 a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires.

Par ailleurs, par décision en date du 5 mai 2017, Commune de St-Bon-Tarentaise, le Conseil d'Etat considère inopérants, à l'encontre de la délibération d'approbation d'un document d'urbanisme, les moyens tirés de l'illégalité de la délibération initiale, en ce qu'elle fixe les modalités de la concertation ou les objectifs poursuivis.

Dès lors, la délibération du 13 décembre 2017 vaut délibération de prescription de l'élaboration du PLUi.

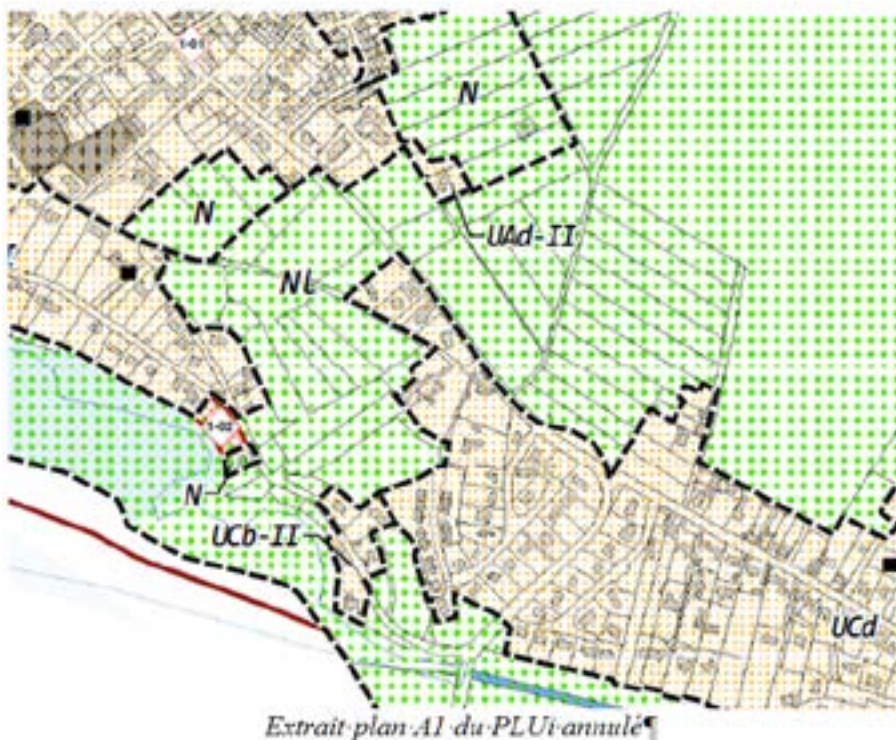
² Décision n°1402787 figurant en annexe du PLUi.

³ « L'annulation ou la déclaration d'illégalité (...) d'un PLU, (...) a pour effet de remettre en vigueur (...) le PLU (...) immédiatement antérieur ».

⁴ Décisions n°1504398, n° 1504581, n° 1504151, n° 1504376 figurant en annexe du PLUi.

Une lecture attentive de ces décisions permet d'identifier les motifs retenus :

- parcelles en zone N qu'il convenait de reprendre en NI (espace remarquable au sens de la loi « littoral »), parcelles en zone UCd qu'il convenait de reprendre en zone A :



Les décisions précitées du Tribunal Administratif ne remettent pas en cause :

- Le PADD du PLUi
- Le rapport de présentation du PLUi
- Les annexes du PLUi
- Les OAP du PLUi
- Le règlement écrit⁵

Quand bien même le PLUi n'est sensé n'avoir jamais juridiquement existé, en pratique ces

pièces deviennent des documents préparatoires, qui sont issues d'un large travail (diagnostic agricole, environnemental, démographique, réunions de concertation, réunions techniques, réunions publiques etc etc ...) mené depuis 2011.

Sur le fond, il est assez facile de vérifier que le règlement graphique tire les conséquences des diverses décisions rendues par le Tribunal Administratif de Lille.

⁵ Le Tribunal administratif censure, sur la forme, la décision ayant conduit à modifier les hauteurs inscrites par les articles 10 du règlement écrit avant approbation, mais ne déclare pas illégales sur le fond les hauteurs en question.

2.1.2 – Travail technique et gouvernance

Organisation du travail technique et gouvernance ont été étroitement liées lors de l'élaboration du PLUi. L'ensemble de la démarche repose sur la mise en place d'un cadre de travail spécifique tout en s'appuyant sur les instances «traditionnelles» de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps. Impliqués à ces deux niveaux, les élus des 21 communes du territoire ont ainsi été amenés, sur la base du travail partenarial réalisé en amont par les techniciens, à proposer, amender, débattre, arbitrer, décider.

Quelques précisions concernant le travail technique :

- La CCT2C était représentée par son Président, le président de la commission aménagement de l'espace, le directeur général des services, le directeur général des services techniques et le responsable du service Aménagement de l'espace ;
- BDCO a assuré le pilotage des études et la réalisation du dossier de PLUi, mission définie dans le cadre de son programme de travail partenarial ;
- la DDTM est intervenue dans le cadre de la convention de mise à disposition des services auprès de la CCT2C pour l'élaboration du PLUi ;
- le PNRCMO est intervenu dans le cadre de la charte renouvelée.

INSTANCE	COMPOSITION	ROLE	MODE D'INTERVENTION	SOLLICITATIONS
Comité technique	CCT2C / BDCO / DDTM / PNRCMO Bureaux d'études (TSC, T. Challon)	Analyser les études Formuler des propositions de méthode et de stratégie	Propositions techniques	17 réunions
Personnes publiques associées	Voire liste en Annexe du présent document	Analyser les études et les propositions du comité technique	Avis et contributions	8 réunions 3 réunions*
Ateliers villageois*	Représentation des communes (élus et techniciens) Comité technique	Analyser les propositions du comité technique sur les enjeux villageois et les choix stratégiques	Avis et contributions	12 réunions
Groupe de travail Règlement	CCT2C / BDCO 8 élus (2 par entité paysagère)	Echanger sur le fond et la forme du règlement littéral du PLUi et formuler des propositions	Propositions techniques	3 réunions
Comité de pilotage	21 maires de la CCT2C	Débattre des propositions et prendre des décisions	Avis pré-décisionnel	13 réunions
Conseil communautaire	21 maires de la CCT2C	Redébattre des propositions et entériner les décisions	Débat ou vote	5 réunions avant le PLUi pour à l'ordre du jour (prescriptions du PLUi, débat d'orientations, arrêt de projet)
Ateliers thématiques	CCT2C / BDCO 21 Maires	Proposition techniques	Proposition techniques	3 réunions*
Réunions concertations avec les communes	CCT2C BDCO Maires ou élus référents	Débat et propositions techniques	Débat	23 réunions* (minimum 1 par commune)
Conférence intercommunale de l'urbanisme	CCT2C / BDCO 21 Maires	Avis pré-décisionnel Débat	Débat	9 octobre 2019*
Commission aménagement	8 élus CCT2C / BDCO	Propositions techniques avis et contributions	Avis et débat	3 réunions *
Réunions publique	Public	Avis et débat		3 réunions*

* Réunions suite à la délibération du 7 décembre 2017 pour l'élaboration du PLUi après annulation

Ateliers villageois* : ce dispositif est présenté en détail ci-après

Notons également que le Conseil général du Pas-de-Calais, au-delà d'être sollicité en tant que personne publique associée, est intervenu au travers des contributions du bureau d'études P. THOMAS Paysagiste, dans le cadre de sa prestation de marché public pour la réalisation de l'Atlas des paysages du Site des Deux Caps, et des services techniques au regard la mise en œuvre opérationnelle des aménagement du Grand Site de France des Deux Caps.

Enfin le PLUi intégrant les éléments stratégiques issu de la démarche simultanée de réactualisation du Plan de Paysage du Bassin Carrier de Marquise, une étroite collaboration s'est établie entre le Comité de suivi du bassin carrier animé par le PNRCMO et le Comité technique du PLUi.

2.1.3 – Concertation

Le PLUi s'appuie sur le travail réalisé lors de la première élaboration du document et dont le contexte juridique est rappelé en page 34 du présent document

Rappel de la concertation a été menée dans le respect de la délibération de prescription du PLU communautaire en date du 16 mars 2011.

Réunions publiques : une réunion publique a été organisée par entité paysagère.

Publications diverses : divers article dans la revue « Trait 2 Caps », le « Journal des habitants du Parc », réalisé par le Parc Naturel Cap et Marais d'Opale, la Voix du Nord, la « Semaine dans le Boulonnais » et certains bulletins municipaux.

Registres : un registre a été mis à disposition du public afin de recueillir ses observations dans chaque mairie, et à l'Hôtel Communautaire tout au long de la procédure.

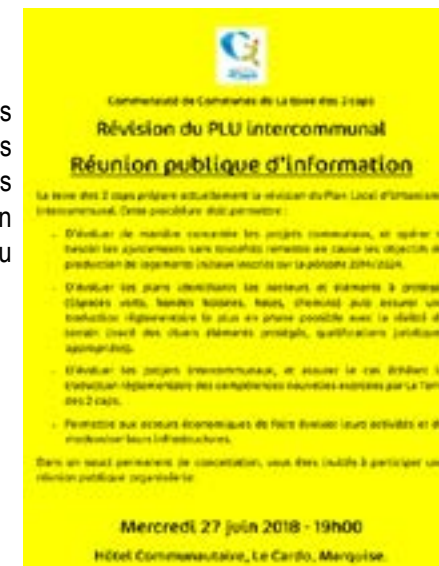
Exposition itinérante : Composée de 3 panneaux, elle a pu circuler dans les 21 communes.

Dans sa délibération en date du 13 décembre 2017, la CCT2C a pris en compte la nécessité d'une concertation préalable à la définition du projet du territoire en complément des dispositions précédentes

- registre de concertation permanent,

- plaquette de présentation de la procédure.

L'organisation de réunions publiques, les échanges avec les partenaires et services compétents, les rendez-vous avec les communes ont permis de compléter la phase de concertation dont le bilan a pu être fait à l'arrêt de projet du 7 novembre 2018.



Relais INTERNET



Relais FACEBOOK



2.1.4 – Mise en forme des documents réglementaires

2.1.4.1 Un document réglementaire global

Au démarrage de l'élaboration du PLUi il avait été envisagé d'élaborer des plans de secteur, à partir du découpage des entités paysagères. Cependant, au regard des choix méthodologiques retenus pour établir la nomenclature du zonage du PLUi, il est apparu que les caractéristiques des zones urbaines, agricoles et naturelles n'était pas liées aux entités paysagères. Ce dispositif n'a donc pas été retenu.

Le règlement littéral du PLUi se présente donc sous la forme d'un seul document principal et d'un document annexe relatif aux éléments du patrimoine bâti à protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. En outre, ce choix permet d'affirmer le caractère unitaire de la gestion du droit du sol du territoire intercommunal, tout en considérant que ce rôle reste partagé puisque la délivrance des autorisations d'urbanisme relève de la compétence des communes.

2.1.4.2 Plans réglementaires : le choix de la lisibilité pour garantir l'opposabilité

Les choix concernant la mise en forme des documents graphiques du règlement (expression tirée du code de l'urbanisme) répond au souci de garantir ainsi l'opposabilité, d'une part, des dispositions réglementaires, en l'occurrence le zonage, et, d'autre part, des prescriptions complémentaires. Pour ce faire, le parti a été pris d'optimiser la lisibilité des règles et des prescriptions au travers des choix suivants :

- opter pour une configuration multi-plans en répartissant les règles et les prescriptions complémentaires comme suit :
 - le plan réglementaire A contient les dispositions relatives au zonage ainsi que les prescriptions complémentaires pré-opérationnelles (emplacements réservés, périmètre d'attente de projet d'aménagement global, servitudes de mixité sociale et règles graphiques d'implantation des constructions),
 - le plan réglementaire B contient les prescriptions complémentaires relatifs aux éléments à protéger en vertu de l'article L151-19 151-21) du code de l'urbanisme,
 - le plan réglementaire C contient les prescriptions complémentaires relatives aux aléas et aux nuisances édictées en vertu de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme,
 - le plan réglementaire D contient les règles d'implantation des constructions en application des dispositions de la loi Littoral (bande des 100m) et de la loi Barnier.
- recourir à la couleur pour les diverses représentations graphiques ;
- se conformer autant que possible à la nomenclature de symbologie des PLU élaborée par le CNIG.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Les documents de planification sont versés au Géoportail de l'Urbanisme (GPU), conformément au R153-22 du Code de l'Urbanisme.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

2.2 - Organisation de la démarche d'évolution n°1 du PLUi

2.2 - Organisation de la démarche d'évolution

2.2.1 Contexte juridique

Par délibération en date du 11 mars 2020, la communauté de communes de la Terre des 2 Caps a décidé du lancement de la révision du PLUi approuvé en décembre 2019.

Cette décision est motivée dans la délibération sur les points suivants :

- Intégrer les dernières évolutions législatives et ainsi respecter les obligations réglementaires qui s'applique au territoire en termes de mobilité, de lutte contre l'étalement urbain, biodiversité ... + Relecture de la Loi littorale
- *Intégrer et réfléchir à nouveau sur les récents objectifs législatifs en matière d'urbanisme : loi ELAN sur le volet littoral, loi LOM en application des orientations sur la mobilité.*

Intégrer les remarques formulées par le contrôle de légalité suite à l'approbation du PLUi.

A la lecture du PLUi, les services compétents ont émis des observations étudiées dans le cadre de la présente révision, dont :

Nécessité de justification sur la non-remarquabilité de parcelles classées hors protection stricte littoral (AL ou NL)

Respect du principe d'urbanisation en continuité des agglomération et villages

Réadapter le règlement aux enjeux d'aujourd'hui et le rendre plus accessible

- Adapter le règlement et sa déclinaison aux enjeux du territoire : densification, capacité de renouvellement, nature en ville.
- Prendre en compte la gestion des risques environnementaux (risques d'érosion du trait de côte et d'inondation)
 - Au vu des changements climatiques, et des risques qui en découlent (érosion du trait de côte, zones inondables), permettre au PLUi de devenir un outil de mise en œuvre d'une stratégie
- Transférer certaines zones AU (A Urbaniser) et permettre la réalisation de la dernière phase de la ZAC du Canet à Marquise, pôle majeur et équipé du territoire.
 - Permettre le transfert d'une zone à urbaniser à Landrethun le Nord, et à Rinxent.
 - Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la « phase 2 » de la ZAC du Canet à Marquise.

- Maintenir une capacité d'accueil économique, retravailler les Zones d'Activité, + d'attractivité
 - Permettre aux acteurs économiques, culturels, touristiques de faire évoluer leurs infrastructures.
 - Prendre en compte les évolutions du territoire (démographie, développement économique, attractivité touristique et résidentielle secondaire) et apporter les changements nécessaires dans le PLUi.
- Mise à jour du patrimoine bâti et du patrimoine Naturel à protéger
 - Assurer la mise à jour des évolutions du patrimoine naturel et bâti (évaluation des plans réglementaires B, de l'inventaire du patrimoine bâti annexé au règlement du PLUi)

2.2.2 Travail technique, gouvernance

La révision du PLUi s'appuie sur une organisation de travail rodée autour des enjeux de développement et aménagement du territoire. La communauté de communes bénéficie de son expérience récente sur l'élaboration et le suivi des documents de planification. Ce fonctionnement est confirmé par la délibération de lancement de la procédure de révision :

Le suivi de cette procédure sera assuré selon deux niveaux

Un Comité Technique, au besoin élargi, sous la présidence du Président de La terre des 2 caps accompagné du Président de la Commission Aménagement de l'Espace et composé des acteurs techniques locaux : les techniciens communautaires, l'Agence d'Urbanisme Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale, le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer. Ce comité technique pourra être élargi aux personnes compétentes en fonction des sujets à traiter.

Un Comité de Pilotage : composé de la commission Aménagement de l'Espace élargie à l'ensemble des maires afin que chaque commune puisse être représentée.

La Conférence des Maires sera le lieu de préparation, de débats et de validation des contenus

- La production des pièces est assurée par un processus itératif qui permet de proposer via le groupe technique les évolutions souhaités du document d'urbanisme.



Travailler avec les communes en assurant la cohérence à l'échelle du territoire :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, il revient à la Communauté de Commune d'arrêter les modalités de collaboration avec les communes.

Cette coordination est un enjeu de réussite du PLUi : mettre en place les instances de travail permettant le partage, le dialogue et la confrontation des points de vue entre les communes du territoire intercommunal dans une relation de confiance.

Pour cela plusieurs échelles de débat (littoral, arrière littoral, arc urbain, Monts et Vallons...) ont permis de construire un PLUi cohérent alliant enjeux et objectifs intercommunaux et respect des spécificités des projets communaux.



2.2.3 Concertation

Dans la délibération de lancement de la procédure de révision du PLUi du 11 mars 2020, la communauté de communes a défini les modalités de concertation avec pour objectifs :

- Associer la population, les associations, les personnes concernées à la construction du projet de territoire et sa déclinaison dans le PLUi.
- Favoriser l'appropriation du projet par l'ensemble des acteurs
- Sensibiliser la population aux grands enjeux de développement et d'aménagement du territoire et favoriser son adhésion au projet commun développé par ses élus
- Informer régulièrement sur l'état d'avancement des travaux tout au long de la procédure, et mettre à disposition les divers documents et avis rendus.

les modalités de concertation prévues par les dispositions des articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme de la façon suivante :

1 - Les moyens pour informer :

- Information par tout moyen et notamment au travers du journal de la Communauté de Communes et des bulletins municipaux des communes qui le souhaiteront.
- Mise à disposition des diverses pièces du PLUi et, le cas échéant, de tout document connexe et utile à sa compréhension sur le site internet de la Communauté de Communes de La terre des 2 caps, mais aussi dans le registre « papier » mis à disposition au siège de la Communauté de Communes de La terre des 2 caps.
- Les avis PPA, rendus après l'arrêt du projet de PLUi, qui marque la fin de la procédure de concertation.

2- Les moyens pour recueillir les avis de la population, des associations, des personnes concernées :

- Ouverture d'un registre « papier » au siège de la Communauté de Communes de La terre des 2 caps, permettant de recueillir les remarques, propositions, avis de la population, des associations, des personnes concernées tout au long de la procédure
- Ouverture d'un registre dématérialisé sur le site internet de la Communauté de Communes de La terre des 2 caps
- La possibilité d'envoyer toute observation par courrier à une adresse prédéterminée.

3- Les moyens pour associer les communes

- Ateliers de travail par groupe de communes en s'appuyant sur les secteurs paysagers définis par le document d'urbanisme : littoral, arrière-littoral, mont et vallons, arc urbain.

Chaque commune déterminera les modalités d'association des membres de son propre conseil municipal.

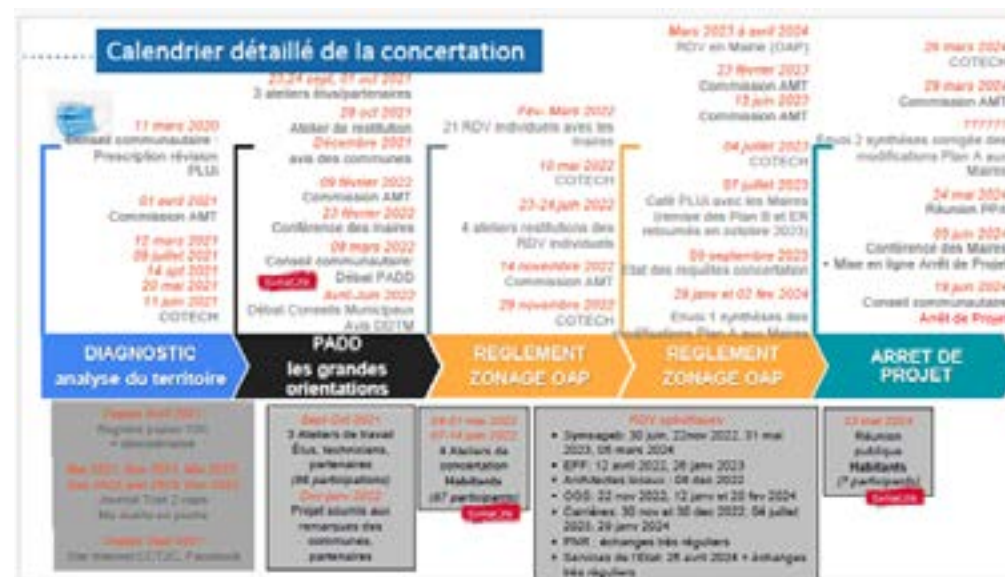
4- Les moyens pour associer et co-construire avec la population, les associations, les personnes concernées à la construction du projet de territoire :

- Organisation de réunions publiques.
- Organisation d'ateliers participatifs.

La CCT2C a mis en œuvre les dispositions pour la mise en œuvre du projet tout au long de la procédure.

A noter que le lancement de la procédure a été perturbé par la pandémie du COVID19 limitant les moyens de réunions lors de la première année (2020-2021).

Le calendrier détaillé de la délibération de lancement de la révision à l'arrêt de projet :



Donner aux habitants de la T2C les moyens de comprendre, participer, s'exprimer :

Afin de faciliter la concertation auprès de la population, la CCT2C a souhaité être accompagnée par un bureau d'études spécialisé dans la communication et concertation. ExtraCité est l'animateur de la démarche auprès de la population locale.



La démarche de concertation s'est accolée sur la démarche de révision du PLUi afin de l'alimenter au mieux. Elle a permis aux habitants et acteurs du territoire d'alimenter l'élaboration des grandes orientations en terme d'aménagement e de développement durable.

Dans une moindre mesure, elle a également permis de revenir et mettre en discussion certaines règles d'urbanisme existantes dans le PLUi tel qu'il existe actuellement.

Les dispositifs d'information mis en oeuvre :

- Une information sur le site internet de la Communauté de Communes et sur les réseaux sociaux concernant la révision du PLUi, le registre et les ateliers de concertation -

<https://www.terredes2caps.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui>

- Le PLUi approuvé en décembre 2019 consultabl
- La délibération de la révision du PLUi en mars 2020
- Les orientations clés du PADD
- L'accès au registre dématérialisé de concertation
- La synthèse des 4 ateliers de concertation avec les habitants
- Des articles réguliers dans le journal local distribué toute boîte postale de la Communauté de Communes « Trait 2 Cap »

- Des panneaux d'information sur la révision du PLUi exposés au siège de l'intercommunalité depuis les 4 ateliers de concertation (mai 2022).
- Lors des évènements de concertation (Réunion publiques, ateliers): Des affiches, en chaque commune et équipements communautaires; flyers; publication Facebook relayées vers les autres réseaux sociaux (instagram, snapchat...) des communes; Les panneaux lumineux ainsi que l'application mobile Ma Mairie en Poche de la CCT2C. Publication dans la presse locale (Voix du Nord, Nord Littoral, Semaine dans le Boulonnais, Radio 6...).



Les ateliers de concertation territorialisés répartis sur l'ensemble du territoire et intitulé « les Mardi du PLUi ! » ont été organisé afin de toucher une grande diversité d'habitants, et d'être au plus proche d'eux :

- Wierre-Effroy – le 24 mai 2022 – 21 participants
- Audinghen – le 31 mai 2022 – 29 participants
- Saint- Inglevert – le 07 juin 2022 – 20 participants
- Marquise – le 14 juin 2022 – 17 participants

Lors de chaque atelier, les participants ont pu bénéficier d'une information complète concernant la révision du PLUi en cours et les moyens d'y contribuer.



Information et communication dans le journal local



La possibilité était laissée au public de formuler ses observations et propositions :

- Dans un registre papier mis à disposition au siège de la Communauté de Commune pendant les horaires d'ouverture. Ouvert depuis le 26 août 2020.
- Dans un registre en ligne accessible à tout heure –

<https://www.registredemat.fr/revision-pluiterredes2caps/documents>. Ouvert depuis le 23 avril 2021.

- Par courrier adressé à Monsieur le Président de la Communauté de Communes.
- Sur demande et sujet complexe vu avec la commune, des RDV physiques ou téléphoniques avec le service aménagement de l'intercommunalité

→ L'ensemble de ces temps de concertation fait l'objet d'un bilan, qui propose une synthèse des différents propos recueillis auprès de l'ensemble des contributeurs ayant participé.

La démarche de concertation et contributions des intervenants (élus, habitants, partenaires) permet la rédaction des pièces du PLUi.

Des Exemples

- Le PADD complété suite aux ateliers élus/partenaires
- Le patrimoine remarquable : contribution des communes sur les éléments du patrimoine remarquable (bâti et naturel) a permis l'ajustement et enrichissement des plans B sur l'ensemble des communes en même temps que la sensibilisation à l'enjeu de maintien du patrimoine de la T2C inscrit dans les objectifs du PADD du PLUi.

LE BILAN DE LA CONCERTATION EST ANNEXE A LA DELIBERATION D'ARRET DE PROJET AVEC LE DETAIL DES INFORMATIONS ET LA PRISE EN COMPTE DES REMARQUES.

Après l'arrêt de projet :

La concertation s'est poursuivie suite à l'arrêt de projet en poursuivant les outils mis en œuvre dans la phase d'élaboration du projet :

- Réunion publique de concertation à destination des habitants de la T2C : informer sur la procédure, présenter et expliquer les modifications du document d'urbanisme, donner accès à tout pétitionnaire à la possibilité de s'exprimer sur le projet arrêté (notamment lien avec enquête publique)
- Travail technique avec les partenaires : informer de l'avancement, faire un retour des avis des communes et consultation arrêt de projet, échanger et préparer le retour aux élus communautaires.
- Ateliers élus / réunions communes / commissions spécifiques : rendre compte de l'avancement de la procédure, faire une synthèse et analyse des retours des PPA après l'arrêt de projet.

2.3 - Evolution n°2 modification simplifiée n°1

2.3.1 Contexte juridique

Par Arrêté, la modification simplifiée n°1 a été prescrite le 30 octobre 2025,, mise à disposition du public du 19 janvier au 16 février 2026.

L'objectif poursuivi :

- Une mise à jour des plans et du règlement pour tenir compte de l'actualisation des projets et de leur compatibilité avec le PLUi opposable,
- Une correction d'erreurs d'écriture constatées depuis l'approbation de la révision de juin 2025 (texte manquant, problèmes de mise en page, renvoi au mauvais paragraphe....)

Justification de la procédure

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLUi peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification n'a pas pour objet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction en résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure peut également être utilisée dans :

- les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Considérant que les modifications détaillées répondent à ces critères et s'inscrivent en conformité du PADD du PLUi sans aucune remise en cause de ce dernier, une modification simplifiée du PLUi est adaptée

Principales modifications

- Mise à jour des plans règlementaires A et B
- Corrections et précisions du règlement et des annexes
- Suppression d'emplacements réservés
- Complément de l'OAP aménagement en lien avec les orientations du PLUi

Un encart «erreur matérielle» est précisé sur les modifications concernées.

2.3.2 Calendrier de la procédure de modification simplifiée



2.3.3 Bilan de la concertation

Bilan de la concertation PPA (dont communes)

- 15 avis favorables et 19 avis réputés favorables

Sur les 12 partenaires consultés :
- 7 avis favorables et 5 réputés favorables
Avec 9 observations / remarques

Sur les 21 communes consultées :
- 6 avis favorables et 15 réputés favorables
Avec 18 observations / remarques

Wissant : 1 remarque

Rinxent : 1 remarque --> 1 correction

Marquise : 4 remarques --> 1 correction

Bazinghen : 1 remarque (la même que le PNR)

Ambleteuse : 11 remarques --> 4 corrections

DDTM : 1 remarque

PNR : 5 remarques --> 5 corrections

Département : 3 remarques

Bilan de la concertation du public qui s'est déroulée du 19 janvier au 16 février 2026

21 registres papiers : 3 observations consignées

registre papier de la CCT2C : 7 observations consignées

registre dématérialisé : 11 observations consignées

Modifications suite à la concertation

Après analyse et validation en commission Aménagement en date du 6 février 2026, un mémoire en réponse à chaque observation a été rédigé, constituant l'annexe 2 de la délibération d'approbation de la modification simplifiée.

Les observations ne remettent pas en cause la procédure et permet de faire évoluer le dossier de modification simplifiée pour prendre en compte 12 observations à savoir :

- Ajustement du règlement écrit sur le percement de baies pour les bâtiments agricoles protégés.
- Précision du règlement écrit et son annexe 3 sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Suppression et réduction d'emplacements réservés au Plan A.
- Correction matérielle du règlement écrit sur un schéma de hauteur en situation de dent creuse.
- Corrections matérielles de bâtiments protégés au plan B et annexe 2 du règlement écrit.
- Correction orthographique, cohérence terminologique, actualisation d'article dans le règlement écrit.

2.4 - Le cadre de définition des dispositions règlementaires, des prescriptions complémentaires et des orientations d'aménagement : le choix de la pertinence territoriale

Considérant que l'intérêt majeur de la mise en place du PLUi est de passer d'une somme de stratégies communales définies au travers des POS et PLU élaborés successivement depuis 30 ans à un projet collectif pour l'avenir du territoire, l'échelle communautaire a été, au départ du processus d'élaboration, choisie pour cadre de référence systématique. Cependant, il est apparu à plusieurs étapes de la démarche, que l'échelle communautaire n'assurait pas à elle seule la pertinence territoriale dans laquelle devait s'inscrire le PLUi de La Terre des 2 Caps. Il a donc été nécessaire à la fois d'élargir le champ géographique, notamment au niveau du Pays Boulonnais, mais également de considérer des spécificités communales voire infracommunales, considérations qui ont pu émerger à l'occasion des ateliers villageois.

2.4.1 – Qualifier les espaces en s'inscrivant dans la cohérence géographique du Boulonnais

De manière générale, le choix de la CCT2C d'être en cohérence avec les caractéristiques du Pays Boulonnais s'inscrit dans la démarche engagée par Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale dans le cadre de son programme de travail partenarial et consistant à harmoniser les règles d'urbanisme sur les trois EPCI du Pays Boulonnais. De manière plus précise, la prise en compte de l'échelle du Pays Boulonnais dans la définition des dispositions règlementaires du PLUi s'est réalisée à trois niveaux comme indiqué dans le tableau de synthèse ci-après.

DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLUi	SOURCE / DOCUMENT DE REFERENCE
Nomenclature du zonage U	Diagnostic du PLUi : Formes urbaines
Nomenclature du zonage A et N	EIE du PLUi : occupation du sol, paysages du Boulonnais, Trame agricole
Prescriptions complémentaires	Schéma de trame verte et bleue du Pays Boulonnais, Trame naturelle

Nomenclature du zonage U

Le Diagnostic du PLUi, en s'appuyant sur l'étude des formes urbaines du Pays Boulonnais réalisée par Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale (2011-2012), a mis en évidence la pluralité des formes urbaines du territoire intercommunal, tant au niveau de l'urbanisation, autrement dit la morphologie générale des espaces urbanisés (bourgs, villages, hameaux, écarts) que des tissus urbains qui la compose. Pour autant, cette pluralité s'inscrit dans une certaine homogénéité qui caractérise les EPCI du Pays Boulonnais. Il y est ainsi fait référence, en termes d'explication, à la fois à la géographie du territoire (la fosse boulonnaise, le littoral, etc) mais également à l'histoire du peuplement du Boulonnais intimement liée aux activités économiques (agriculture, activités maritimes, activités industrielles, carrières, etc).

Au final, le zonage U du PLUi de La Terre des 2 Caps et ses différentes déclinaisons est issu d'une nomenclature plus vaste qui couvre l'ensemble du Pays Boulonnais et dont n'ont été retenus que les types de zones correspondant au territoire intercommunal.

Nomenclature du zonage A et N

Le lien avec le Pays Boulonnais a été également établi au niveau du zonage A et N dont les déclinaisons respectives en différentes zones correspondent, d'une part, à la typologie des paysages agricoles ou naturels et, d'autre part, à la typologie des milieux que l'on retrouve sur deux voire les trois EPCI du Pays Boulonnais.

Prescriptions complémentaires

La part des prescriptions complémentaires du PLUi qui est issu de cette démarche avec le Pays Boulonnais correspond principalement aux prescriptions établis en vertu de l'article R151-23) relatif aux continuités écologiques à protéger. Il s'agit de la traduction d'une partie des orientations du Schéma de Trame verte et bleue du Pays Boulonnais (PNRCMO, 2012), traduite dans le PADD du PLUi au travers des orientations relatives à la trame naturelle.

2.4.2 – Echelle communautaire : définir le cadre stratégique d'aménagement et de développement

C'est à ce niveau, en cohérence avec les orientations du SCoT et du PADD du PLUi, que se sont élaborés la nomenclature du zonage AU, la définition des principes de localisation des zones AU et le cadre de définition des OAP.

2.4.3 – Echelle communale : prendre en compte la dimension singulière des enjeux villageois pour mieux traduire le projet communautaire

2.4.3.1 Ateliers villageois : le choix d'une démarche de travail

Le terme « villageois » a été préféré à celui de « communal » afin que de s'assurer que le niveau communautaire soit toujours le niveau administratif de référence pour le PLUi. Par ailleurs, en accord avec les fondements du PADD, le terme « villageois » renvoi davantage à la notion de lieu, en particulier dans sa dimension sociale. Enfin, le choix fut également déterminé par le souhait d'axer les projets d'aménagement et de développement principalement sur les centre-bourgs, les centre-villages et autres pôles du territoire en travaillant davantage sur des rapports de proximité.

Bien évidemment cette démarche spécifique n'exclut en rien la prise en compte des projets de développements en-dehors des villages mais dans ce cas les enjeux ayant été jugés moins stratégiques, ils n'ont pas fait l'objet d'un travail de réflexion spécifique dans le cadre des ateliers.

Organisés sous la forme de réunions d'échanges par groupe de communes réparties selon leur entité paysagère, les ateliers villageois répondent à deux objectifs :

- identifier les enjeux propres à chaque village ;
- traduire à l'échelle « villageoise » le projet communautaire en posant les conditions de l'intégration d'éventuels projets d'aménagement et de développement.

La restitution de ce travail est donc principalement présentée dans la section 2 du chapitre 3 du présent document, autrement dit au travers de l'explicitation des choix stratégiques définis à l'échelle communale.

2.4.3.2 Méthode de définition des enjeux villageois

Le PADD du PLUi définit ainsi les enjeux villageois : « *enjeux d'aménagement définis à l'échelle des principales entités du territoire (bourgs, villages, hameaux équipés) en application des orientations du PADD du PLU. Ces enjeux sont établis sur la base de réflexions d'aménagement de l'espace à court, moyen voire long terme dans certains cas permettant d'envisager au mieux l'intégration des futurs aménagements dans le paysage et l'environnement* ».

Identification des sites à enjeux

Le choix des sites à enjeux repose sur la cartographie stratégique du PADD, autrement dit celle des polarités. Chacune des polarités identifiées a donc fait l'objet d'un travail spécifique aboutissant à la définition d'une série d'enjeux spatialisés au travers d'une représentation schématique (voir exemple ci-après).

La définition même des enjeux et leur représentation schématique ont fait l'objet d'un travail technique partenarial associant étroitement la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale et le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale. Une fois les propositions validées par le comité technique, le travail a été présenté aux élus des communes concernées en réunion d'atelier villageois qui ont pu, dans certains cas, corriger ou amender les propositions pour aboutir à un document de référence permettant d'envisager la traduction du projet communautaire « sur le terrain ».



ENTITE PAYSAGERE	POLE	TYPE ENTITE URBAINE	REALISATION DES ENJEUX VILLAGEOIS*
Arc urbain et Bassin carrier	Marquise - Rinxent/Hydrequent - Parc d'activités économiques - Pole Gare*	Arc urbain*	BDCO
	Ferques	village	BDCO
	Elinghen	Hameau équipé	PNRCMO
	Landrethun-le-Nord	Village	BDCO
	Couderousse-les-Montaques	Hameau équipé	BDCO
	Leulinghen-Bernes	village	PNRCMO
	Réty	village	BDCO
	Locquinghen	Hameau équipé	BDCO
Littoral	Ambleteuse	village	BDCO
	Raventhun	village	BDCO
	Audresselles	village	BDCO
	Audinghen	village	BDCO
	Gris-Nez	Hameau équipé	BDCO
	Pôle d'Haringzelles	-	BDCO
	Tardinghen	village	BDCO
	Wissant	village	BDCO
Arrière-Littoral	Saint Inglevert	village	BDCO
	Hervelinghen	village	PNRCMO
	Leubringhen	village	BDCO
	Audembert	village	BDCO
	Bazinghen	village	BDCO
Monts et vallons bocagers	Wierre-Effroy	village	BDCO
	Beuvrequen	village	PNRCMO
	Wacquinghen	village	PNRCMO
	Maninghen-Henne	village	BDCO
	Offrethun	village	BDCO

BDCO : Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale
PNRCMO : Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

De manière générale, la première source d'information est l'ensemble des études d'aménagement réalisées sur le territoire quelques soit leur ancienneté. Il s'agit principalement des «études paysagères» et «études de requalification villageoise» réalisées dans le cadre du partenariat entre la CCT2C et le PRNCMO qui prévoyait la réalisation de ce type d'études de manière systématique à l'occasion de la révision d'un PLU.

Afin de compléter ce premier niveau d'informations qui pouvaient, dans certains cas, être obsolète du fait de l'ancienneté de l'étude, il est apparu nécessaire de prendre en compte une série de données correspondant à différents types d'enjeux, comme détaillé dans le tableau ci-après (liste non-exhaustive qui varie en fonction de la commune).

TYPE D'ENJEUX	DONNEES
Enjeux urbains	• Hiérarchie des voies • Espaces publics structurants • Equipements publics • Commerces et services • Exploitations agricoles • Activités industrielles • Potentiel en densification • Projets en cours ou prévus (aménagement, logement, équipement ou espace public, etc...)
Enjeux environnementaux	• Sites naturels remarquables et/ou protégés • PPR en vigueur et/ou aléas identifiés • Axes de ruissellement • ICPE • Assainissement
Enjeux paysages et patrimoine	• Trame bocagère • Exposition au vues • Application des principes de la loi Littoral • Application des principes de la loi Barnier • Patrimoine bâti recensé (cf. Diagnostic du PLUi)

2.4.3.3 Modalités de prise en compte des enjeux villageois

Pour rappel, l'ensemble des développements ci-après est présenté sous la forme de principes généraux. Leur application concrète est explicitée dans la deuxième section du chapitre 4 du présent document.

Adapter la dimension prospective des enjeux villageois à la temporalité du PLUi

Les considérations suivantes complètent les éléments explicités dans le paragraphe 1.1.2.2 du présent document.

La définition du PADD évoque des « *réflexions d'aménagement de l'espace à court, moyen voire long terme* ». Il s'agit là de mettre en exergue le caractère prospectif de ces réflexions le plus souvent menées à l'échelle communale sur des échéances variables selon la nature des projets envisagés et qui, au travers des enjeux villageois, ont trouvé un cadre de mise en œuvre conforme au projet communautaire. En effet, un certain nombre de ces réflexions ont été recadrées dans ce sens, à la fois pour tenir compte des enjeux identifiés selon les modalités évoquées précédemment mais également pour répondre aux échéances fixées par le PLUi, notamment en matière de développement de l'habitat.

De ce fait, à l'issue des ateliers villageois, une partie des réflexions d'aménagement trouve une traduction réglementaire ou opérationnelle dans le PLUi alors qu'une autre est identifiée sous la forme d'hypothèses. Au gré des procédures d'évolution du PLUi, celles-ci pourront intégrer le cadre stratégique redéfini.

NB : les différentes hypothèses d'aménagement et de développement sont présentées dans la deuxième section du chapitre 4.

La prise en compte des enjeux villageois pour la définition des dispositions réglementaires

En premier lieu, les enjeux villageois ont permis de d'affiner la délimitation des zones urbaines du plan telle qu'elle résultait de l'application de la nomenclature du zonage U définie selon les modalités présentées précédemment (voir §2.2.1.2).

Cela a donc consisté à adapter une délimitation théorique à la réalité du terrain, sans remettre en cause la typologie des différentes zones urbaines établie dans la nomenclature. Il peut donc s'agir de réajustement de la limite entre deux zones U de catégorie ou de sous-catégorie différentes mais, le plus souvent, il s'agit d'une redéfinition de la limite du zonage U, par rapport au zonage A ou N contiguë. Dans ce cas, ce dernier connaît en conséquence un ajustement de ses limites.

En second lieu, et de manière plus évidente, c'est au niveau du zonage AU que les enjeux villageois ont véritablement déterminé la délimitation des zones, une fois le cadre stratégique mis en application (voir § 2.2.2 du présent chapitre), autrement dit la localisation préférentielle des zones et leurs caractéristiques morphologiques et fonctionnelles (vocation principale, densité, intégration environnementale et paysagère).

La prise en compte des enjeux villageois pour la définition des prescriptions complémentaires

Les enjeux villageois ont également joué un rôle déterminant dans le choix des prescriptions complémentaires tant du côté des éléments à protéger (haies, espaces verts, patrimoine bâti, etc) que de celui des dispositifs pré-opérationnels d'aménagement (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global, etc).

La prise en compte des enjeux villageois pour la définition des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement

Les OAP Aménagement sont véritablement le fruit de cette réflexion sur les enjeux villageois, considérant que les conditions d'intégration des projets, tant sur le plan urbain, environnemental que paysager et patrimonial, ne peuvent être appréciés qu'au niveau du contexte immédiat dans lequel ils sont envisagés. C'est d'ailleurs également le cas pour les projets qualifiés d'intérêt communautaire, en référence aux orientations du PADD. Notons que les sites d'urbanisation soumis au régime d'inconstructibilité de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme ayant fait l'objet d'une étude tel que ce même article le prévoit, ont été intégrés aux OAP Aménagement.

Le zonage (plan A et D) intègre la modification d'inconstructibilité conformément.

2.5 - Dispositions réglementaires du zonage : présentation et explicitation

2.5.1 – Les règlements de zones

2.5.1.1 - Présentation des règlements de zones

Le règlement du PLUi de la CCT2C se compose de trois titres :

- Le titre I correspond aux prescriptions générales du règlement. Il rappelle le cadre juridique en vigueur, son champ d'application et présente le zonage et rappelle. Il indique aussi qu'il s'accompagne d'orientations d'aménagement et de programmation et d'annexes ;
- Le titre II présente les dispositions relatives aux prescriptions complémentaires. Il présente les dispositions réglementaires relatives aux risques, nuisances et pollutions, à celles relatives aux éléments du patrimoine bâti à protéger, aux espaces boisés classés, au patrimoine naturel écologique et paysager à protéger ou à créer. Il indique, pour chaque élément, à quel plan réglementaire se référer ;
- Les titres III à VI, un pour chaque zone (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle),

Pour chacune des zones, le règlement se présente de manière identique avec, en premier lieu, sous forme d'un préambule, le rappel du lien entre dispositions du règlement de zone, plans réglementaires et dispositions des titres I et II du règlement du PLUi ainsi que, le cas échéant, la division de la zone en sous-catégories (ex. : zone UBa). En second lieu, il contient les dispositions réglementaires à proprement parlé réparties dans les différents articles présentés dans le tableau ci-contre.

En application des évolutions permises par la Loi Allur, le règlement s'articule autour de 3 thèmes :

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité	➤ Ou puis-je construire ?
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement	➤ Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
III. Équipement et réseaux : conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	➤ Comment je m'y raccorde ?

Article	Dénomination
Partie I - Usage des sols et destinations des constructions	
1	Occupations et utilisations des sols interdites
2	Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières
Partie II - Equipements des zones	
3	Accès et voiries
4	Desserte par les Réseaux et gestion des déchets
Partie III - Caractéristiques architecturales, urbaines, écologiques	
5	Constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux éléments naturels
6	Constructions par rapport aux limites séparatives
7	Constructions sur une même parcelle propriété
8	Densité et emprise au sol
9	Hauteur des constructions
10	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
11	Stationnement des véhicules
12	Espaces libres, plantations, biodiversité

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Nouveaux règlement : formulation en 12 articles maintenue avec précision sur l'intitulé des articles. Afin de simplifier la lecture, le règlement est réorganisé avec une partie «disposition applicable à l'ensemble des zones».

Il a été fait le choix de ne pas intégrer au sein des règlements de zone toute formulation qui n'aurait de portée réglementaire opposable. Autrement dit, ils ne contiennent aucune information ou recommandation. Ce choix tient au souci d'éviter toute mauvaise interprétation du contenu du règlement et de l'opposabilité de ses dispositions. Par contre les titres I et II du règlement contiennent certaines recommandations. Par ailleurs, il a été choisi de mettre en annexe du règlement le Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales de La Terre des 2 Caps élaboré en avril 2008.

Le lexique du règlement a pour but de faciliter la compréhension générale des règles d'urbanisme du PLUi. Il s'adresse aussi bien aux particuliers et aux professionnels de l'aménagement et de la construction ayant recours au PLUi, comme aux services chargés de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme ou du contrôle de légalité de ces mêmes autorisations. Le lexique apporte en effet un éclairage non seulement sur la terminologie ou la formulation utilisée dans le règlement du PLUi mais également sur le sens que les auteurs du PLUi ont souhaité donner à certaines dispositions.

Le lexique étant étroitement lié au règlement et ses dispositions, il a donc un caractère opposable.

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

COMPLEMENT AU LEXIQUE ET CAHIER DE REFERENCE ET DE PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES

- Changement de schéma concernant la hauteur des constructions
- Définition de la prise en compte du terrain naturel pour la hauteur des constructions
- Ajout de complément pour les espaces de plaine terre
- Ajout dans la partie « conception bioclimatisme des bâtiments et énergies » du cahier des prescriptions, illustrations et schémas sur les toitures végétalisées
- mise à jour de la liste des communes avec déclaration de projet pour clotures et pour démolition

Prise en compte du risque Inondation au stade de son élaboration (2017-2019)

Le territoire de la CCT2C était concerné par 2 PPR inondation en cours d'élaboration sur le Wimereux et les pieds de Coteaux des Wateringues.

A approbation de ces documents prévue en 2020, 3 communes sont concernées par le PPRi du Wimereux et 4 par le PPRi des Pieds de Coteaux. .

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

La procédure a permis la mise à jour des données de zonage PPRi dont le zonage est repris au plan C.

2.5.1.2 – Règlementation relative à l'implantation des énergies renouvelables

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Ajout de règles relatives à l'implantation des énergies renouvelables (dispositions communes à l'ensemble des zones)

En lien avec l'évolution du PADD du PLUi de la CCT2C, le règlement écrit du PLUi intègre de nouvelles règles sur l'architecture bioclimatique et la production d'énergies renouvelables.

PADD révisé :

- Orientation 1.3.4 – Diversifier le bouquet énergétique
 - Veiller systématiquement à l'intégration paysagère des sites de production énergétique, dans un objectif de préservation de la qualité visuelle des trames naturelles et urbaines.
 - Lorsque des unités de production énergétique de petite envergure prennent appui sur les façades et/ou les toits des bâtiments, elles se doivent de ne pas rompre l'harmonie esthétique d'un lieu
- Orientation 2.1.4 - Favoriser le recours aux énergies renouvelables et à la réhabilitation énergétique du bâti
 - Inciter à l'utilisation accrue des énergies renouvelables, notamment dans les équipements publics et par les dispositifs domestiques bien adaptés aux ressources locales (bois, solaire, éolien, etc).
 - Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables dans les programmes de développement économique et commerciaux. Une attention toute particulière sera faite sur l'intégration au bâti.

Dès lors, le règlement s'appuie sur les éléments suivants mentionnés dans l'Etat Initial de l'Environnement :

Le PNRCMO a mis en place un schéma éolien qui repose sur les principes suivants :

- Pas d'implantation éoliennes dans les paysages emblématiques du PNR et vigilance renforcée dans les espaces à identité paysagère forte
- Pour le site des Deux Caps, des périmètres de protection visuelle d'un rayon de 10 kilomètres ont été centrés autour des points hauts que sont le Cap Gris Nez, le Cap Blanc Nez, le Mont de la Louve, le Mont des Salles et le Mont Plouvin
- Pour le bocage du Bas-Boulonnais, cerné par la cuesta qui forma la ligne d'horizon, le périmètre de protection visuelle s'étend à 3 kilomètres à l'arrière du front de la cuesta, permettant de limiter l'impact visuel d'éventuelles éoliennes sur le Haut-Boulonnais
- Eviter la «co-visibilité» des ensembles éoliens : tout habitant ou visiteur du territoire ne doit pas percevoir de manière significative d'un même lieu 2 parcs éoliens
- Pas d'implantation éolienne à moins de 400 mètres d'une habitation ou d'un élément patrimonial. Il s'agit notamment des sites protégés réglementairement et/ ou foncièrement, des espaces d'intérêt écologique majeur, des autres bois et forêts a priori non concernés car non favorables à l'implantation d'éoliennes
- Privilégier les projets portés par une structure intercommunale et préférer les sites artificialisés

Afin de concilier les différents enjeux du territoire (notamment production d'énergie renouvelable et protection du patrimoine naturel et des paysages), le règlement du PLUi révisé autorise donc l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable (notamment panneaux solaires et éoliennes), mais sous plusieurs conditions énoncées ci-dessous.

PLUi 2019	PLUi révisé
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment), seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions	1. Les installations de production d'énergie renouvelable (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment) doivent être intégrés aux éléments architecturaux des constructions. En cas de difficulté, pour des raisons esthétiques ou techniques, les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sur une surface totale maximale de 15m². L'installation devra s'intégrer aux éléments paysagers du jardin. 2. La pose de panneaux ou tuiles photovoltaïques est autorisée dans les configurations non cumulatives suivantes : - Les panneaux sont placés en alignement avec les baies de la façade (comme si l'on plaçait des lucarnes) - Les panneaux couvrent un pan de toiture entier - Les panneaux couvrent une portion de toiture correspondant à une fonction spécifique identifiable (extension* ou annexe* par exemple). Dans ce dernier cas, la totalité de la hauteur de toiture devra être couverte par les panneaux/tuiles photovoltaïques. 3. L'implantation d'éoliennes domestiques est autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - Les dispositifs devront garantir une bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant. - Conditions posées par le code de l'urbanisme : la distance entre l'éolienne et les limites du terrain doit être au minimum égale à un tiers de sa hauteur ; elle ne doit pas gêner la circulation aérienne et elle ne doit pas être visible depuis la voie publique. - La hauteur du mat est inférieure à 8m

2.5.2 – Zones urbaines

2.5.2.1 – Nomenclature des zones urbaines

Comme indiqué précédemment dans ce chapitre, les zones urbaines sont étroitement liées à la trame urbaine définie dans le Diagnostic du PLUi. Celle-ci a en effet permis d'identifier les entités urbaines du territoire et de les hiérarchiser (bourg, village, hameau, écart). Dans un second temps, l'analyse des tissus urbains à l'échelle du Pays Boulonnais a permis de bâtir une typologie de référence à partir de laquelle a été définie la nomenclature du zonage.

TYPE D'ESPACE URBAIN		CATEGORIE DE ZONE	TYPE DE FORME URBAINE		NOM DE ZONE
ESPACES URBAINS MIXTES	Ensembles urbains centraux	UA	• Centre-bourg		UAc
			• Centre-village	village périurbain	UAd-1
				village dense	UAd-2
	Ensembles urbains péricentraux	UB	• Ilots résidentiels denses et faubourgs	Maisons de ville (R+1+C)	UBa-1
				Maisons de villes (R+2+C) ou immeubles d'habitat collectif	UBa-2
			• Front de mer		UBb
ESPACES URBAINS SPECIALISES	A vocation résidentielle	UC	• Habitat individuel groupé (dont cité ouvrière)		UCa
			• Habitat individuel indépendant	rural	UCb-1
				balnéaire	UCb-2
			• Habitat individuel de formes mixtes (groupé et indépendant)		UCd
	A vocation d'équipements	UD	• Site d'équipements d'intérêt collectif		UD dont UDa
	A vocation économique	UE	• Zone d'activités économiques mixtes		UEa
			• Zone/site d'activités légères et/ou artisanales		UEb
			• <u>Zone/site d'activités économiques commerciales</u>		<u>UEc</u>
			• Zone/site d'activités industrielles		UEd
			• Zone/site d'activités touristiques		UEt
	A vocation d'accueil	UF	• Aire d'accueil		UFa
			• Camping		UFc
ESPACES URBAINS MUTABLES	Renouvellement urbain	UR	• Espaces urbains en mutation		UR

2.5.2.2 – Délimitation des zones urbaines

Principes généraux

La délimitation des zones urbaines est issue d'un processus progressif mené en parallèle de la nomenclature du zonage.

Au regard des dispositions de l'article R151-18 du CU, les zones U sont délimitées en deux temps. D'abord, « les secteurs déjà urbanisés » et, ensuite, « les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Pour faire le lien avec les enveloppes urbaines, les premiers secteurs qui correspondent sur le schéma précédent à la «zone urbaine constituée» sont nécessairement à l'intérieur de l'enveloppe alors que les seconds, correspondant sur le schéma à la «zone urbaine étendue», seront majoritairement à l'extérieur, et, dans ce cas, constitutifs d'une extension urbaine.

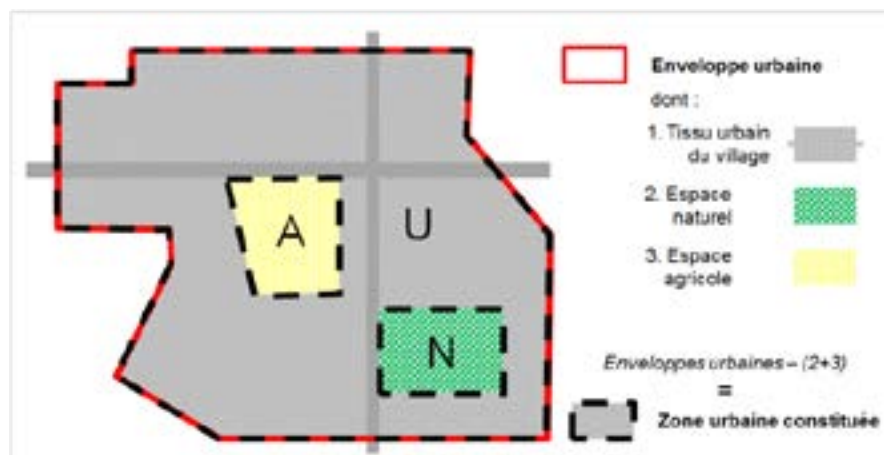
Partant du principe que les enveloppes urbaines sont majoritairement constituées d'espaces urbanisés, elles tiennent lieu de données de base pour la délimitation des zones urbaines constituées. Cependant il convient d'en soustraire, dans un premier temps, les parties naturelles ou agricoles représentant des emprises spatiales conséquentes et n'entrant donc pas dans le champ des espaces urbanisés, au titre de code de l'urbanisme.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Suppression : indication barrée en rouge

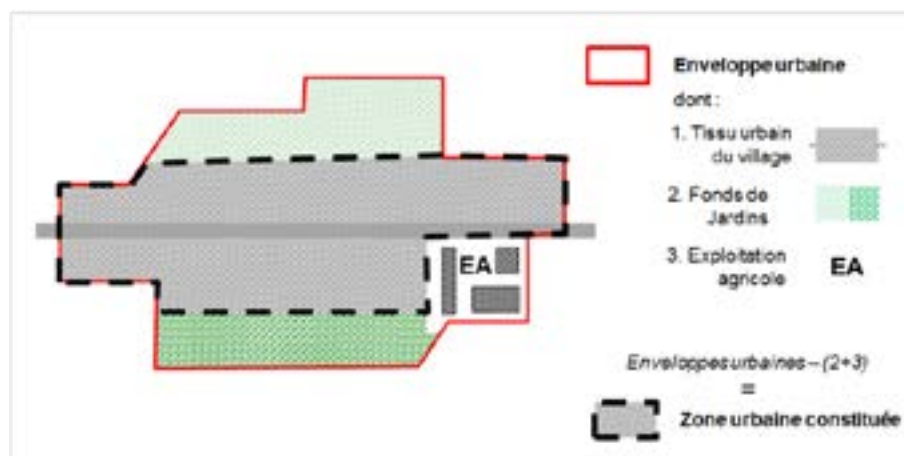
Création : encadrée en rouge

Représentation schématique du passage des enveloppe urbaine au zonage U constitué
– Exclusion des espaces à caractère naturel ou agricole



Dans un second temps, il s'agit d'en soustraire une partie des franges naturelles qui, malgré leur caractère urbanisé (fonds de jardins, espaces verts divers), constituent dans certains cas un élément d'homogénéité avec l'espace agricole ou naturel avoisinant. Cette étape concerne davantage les espaces qui ont conservé leur aspect naturel tout en adoptant une fonction urbaine que les espaces directement issus de l'aménagement des espaces urbains.

Représentation schématique du passage des enveloppe urbaine au zonage U constitué
– Exclusion franges naturelles



Zones urbaines mixtes

ZONE	COMMUNE(S)	TYPE DE LIEU	CARACTERISTIQUES DE LA ZONE	CRITERES DE DELIMITATION
UAc	Marquise	Centre-bourg	Secteur central du bourg se caractérisant par la plus grande diversité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, espaces publics majeurs) du territoire intercommunal. Il s'agit également des tissus urbains les plus anciens et les plus denses de la commune.	Fin de concentration fonctionnelle et/ou rupture morphologique
UAd	Toutes les communes sauf Marquise	Centre-village	Secteur central du village et/ou du hameau (hameau équipé uniquement)	Fin de concentration fonctionnelle et/ou rupture morphologique
UBa	Marquise Rinxent	Faubourg	Secteur de type faubourg correspond aux fronts urbains constitués le long des voies pénétrantes du centre-bourg : sur Marquise, l'Avenue Ferber (ancienne route nationale 1) et la rue Jean Jaurès et sur Rinxent, la rue Roger Salengro.	Continuité fonctionnelle au-delà de la zone UAc (Marquise). Rupture morphologique sur Marquise et Rinxent et également fonctionnelle sur Marquise
UBb	Ambleteuse Wissant	Front de mer	Secteur présentant des formes bâties constituant un front dense et plus ou moins continu tourné vers la mer.	Inclusion de la totalité de la surface des îlots du front de mer. Rupture morphologique avec les îlots d'habitat individuel indépendant (ex.: Wissant)

Zones urbaines spécialisées à vocation résidentielle (UC)

ZONE	COMMUNE(S)	TYPE DE LIEU	CARACTERISTIQUES DE LA ZONE	CRITERES DE DELIMITATION
UGa	Audinghen, Landrethun-le-Nord, Rinxent	Lotissement d'habitat groupé	Espace urbain résidentiel le plus souvent situé en marge du centre-village et du centre-bourg et pouvant correspondre à d'anciennes cités d'habitat ouvrier (ex.: Rinxent) ou des opérations de logements aidés, récentes ou anciennes.	Espace aménagé pour les habitations du lotissement ou de la cité comprenant parcelles et espaces publics
UCb	Toutes les communes sauf Leulinghen-Bernes, Ferques, Offrethun, Rinxent, Saint Inglevert, Wacquinghen	Secteur d'habitat individuel indépendant	Espace urbain résidentiel de faible densité résultant d'une opération de logement ou de la vente successive de lots et dans ce cas, prenant le plus souvent une forme urbaine linéaire	Espace aménagé pour les habitations et, en cas de lotissement, comprenant parcelles et espaces publics
UCd	Toutes les communes sauf Bazingham	Secteur d'habitat de forme mixte	Espace urbain résidentiel présentant une certaine diversité de formes d'habitat (habitat groupé et d'habitat indépendant) mais pouvant prendre différentes formes urbaines.	Rupture fonctionnelle avec les espaces centraux des villages et du bourg de Marquise et, d'autre part, rupture morphologique avec les espaces résidentiels spécifiques (zones UCa et UCb) et les espaces à vocation différentes (équipements, économiques, etc.)

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Regroupement des 2 zones en raison de la similitude sur les règles existantes.

L'habitat groupé s'intègre dans l'habitat de forme mixte.

Suppression : indication barrée en rouge

Zones urbaines spécialisées à vocation équipements d'intérêt collectif (UD)

ZONE	COMMUNE(S)	TYPE DE LIEU	CARACTERISTIQUES DE LA ZONE	CRITERES DE DELIMITATION
UD	Beuvrequen, Ferques, Landrethun-le-Nord, Marquise, Rinxent, Wierre-Effroy	Site d'équipements d'intérêt collectif	Lieu d'implantation d'un ou plusieurs équipements d'intérêt collectifs (public ou privé) et ayant vocation à conserver cette fonction	Limites des espaces aménagés pour l'usage des équipements concernés
UDa	Wissant	Aire d'accueil	Site aménagés sous la forme d'une aire d'accueil, principalement pour du stationnement avec équipements de réseaux (eau potable, électricités, etc)	Terrains actuellement aménagés

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Déplacement de la zone UFa en zone UDa créée «projet d'intérêt public spécifique»

Création : encadrée en rouge

Zones urbaines de Renouvellement urbain (UR)

ZONE	COMMUNE(S)	TYPE DE LIEU	CARACTERISTIQUES DE LA ZONE	CRITERES DE DELIMITATION
UR	Ambleteuse, Wissant, Ferques, Pole gare Marquise - Rinxent	Renouvellement urbain	Secteur de renouvellement du tissu urbain avec requalification / densification de l'existant (dont friches)	Espaces délaissés ou en friche au sein des tissus urbains villageois.

Zones urbaines spécialisées à vocation économique (UE)

ZONE	COMMUNE(S)	TYPE DE LIEU	CARACTERISTIQUES DE LA ZONE	CRITERES DE DELIMITATION
UEa	Marquise Rinxent	Zones d'activités économiques mixtes	Zone aménagée dans le but d'accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires	- Terrains actuellement aménagés/ou bâtis - Pour le Parc d'activités économiques intercommunal, prise en compte du périmètre statuaire de la CCT2C (sauf extension : zone 1AUa).
UEb	Audinghen, Ferques, Landrethun-le-Nord, Leubringhen, Leulinghen-Bernes, Marquise, Rinxent, Wacquinghen, Wierre-Effroy	Zone/site d'activités légères et/ou artisanales	Site aménagé essentiellement pour l'accueil de locaux d'activités légères (de production artisanale, de services et artisans)	- Limites des espaces aménagés pour l'usage des activités concernées - Pour les terrains ni aménagés ni bâtis (communes de Leubringhen, Wacquinghen), voir paragraphe ..)
UEd	Ferques, Leubringhen, Marquise, Réty	Zone/site d'activités industrielles	Site aménagé essentiellement pour un usage industriel avec, le cas échéant, des locaux de bureaux. Leubringhen : station service des 2 Caps (A16)	Limites des espaces aménagés pour l'usage des activités concernées
UEt	Ambleteuse Audinghen, Marquise, Saint Inglevert, Tardinghen	Zone/site d'activités touristiques	Site aménagé essentiellement pour un usage d'activités touristiques, le plus souvent à destination d'hébergement	- Limites des espaces aménagés pour l'usage des activités concernées - Pour les terrains ni aménagés ni bâtis (communes de Marquise et Saint Inglevert), voir paragraphe)

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Déplacement de la zone UFa en zone UDa créée
«projet d'intérêt public spécifique»

Suppression : indication barrée en rouge

ZONE	COMMUNE(S)	TYPE DE LIEU	CARACTERISTIQUES DE LA ZONE	CRITERES DE DELIMITATION
UFa	Wissant	Aire d'accueil	Site aménagé sous la forme d'une aire d'accueil, principalement pour du stationnement avec équipements de réseaux (eau potable, électricités, etc)	• Terrains actuellement aménagés
UFc	Ambleteuse, Audinghen, Audresselles, Hervelinghen, Leu-bringhen, Marquise, Wacquinghen, Wissant	Site de camping/ caravanning	Site aménagé pour une activité de camping / caravanning comportant le plus souvent des installations de types HLL (chalets, mobil-homes, etc)	• Terrains actuellement aménagés • Pour les terrains non aménagés (Audresselles), voir paragraphe

Zoom sur l'urbanisation diffuse sur le territoire

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour liée à la procédure de révision. Plusieurs hameaux en zone urbaine dans le PLUi approuvé en 2019 ont été reclassés en zone agricole (lien avec le contrôle de légalité du PLUi).

Principes méthodologiques du reclassement des hameaux

Extrait du PADD du PLUi de la CCT2C :

1.4.3 - Encadrer l'urbanisation future en cohérence avec la hiérarchie de la trame urbaine communautaire :

- **Ne permettre l'extension de l'urbanisation qu'aux bourgs, villages et hameaux équipés --> les hameaux ruraux ou résidentiels et les écarts ne pouvant s'étendre qu'en cas de nécessité liée au développement ou à l'implantation nouvelle d'activités économiques** (activités agricoles, artisanales, touristiques) et de manière limitée.
- Adapter une stratégie d'urbanisation et de densification cohérente avec les capacités d'accueil (équipements public, associatifs) et des réseaux (eau potable, assainissement, électricités, voirie)

Le lien est ainsi établi entre urbanisation et trame urbaine : « Encadrer l'urbanisation future en cohérence avec la hiérarchie de la trame urbaine communautaire ». Et de manière plus précise : « **Ne permettre l'extension de l'urbanisation qu'aux bourgs, villages et hameaux équipés*, les hameaux ruraux ou résidentiels et les écarts ne pouvant s'étendre qu'en cas de nécessité liée au développement ou à l'implantation nouvelle d'activités économiques légères** (activités agricoles, artisanales, touristiques) et de manière limitée » (extrait du PADD du PLU page 17).

Par ailleurs, les orientations sur la trame urbaine sont également fortement investies **du souhait de densifier les espaces urbains et cela au profit d'une diminution de la consommation foncière.**

La méthodologie de reclassement des secteurs d'urbanisation diffuse en zone agricole a donc avant tout reposé sur la trame urbaine et l'inclusion ou non des hameaux au sein de l'enveloppe urbaine.

• Secteurs hors enveloppe urbaine

La méthodologie est reprise dans le logigramme ci-contre. En dehors de l'enveloppe urbaine, seule la **distance au centre-bourg** (seuil fixé à 200m) et l'**appartenance au bassin carrier** ont été repris comme critères de reclassement

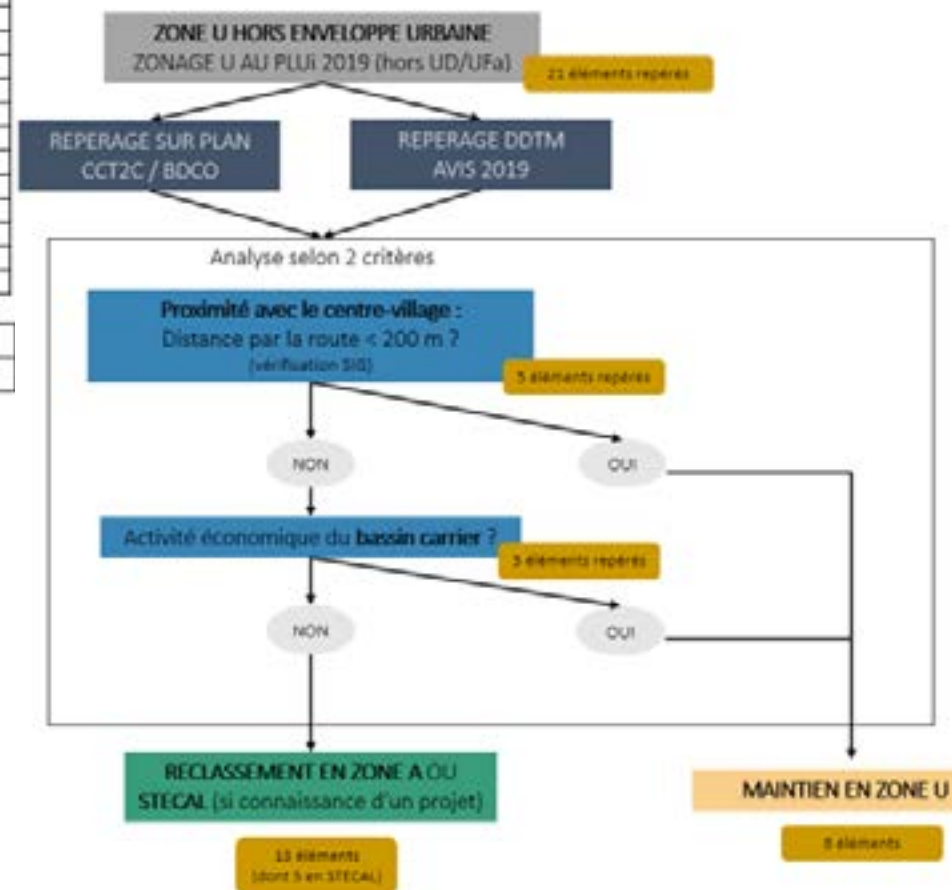
L'analyse multicritère a permis d'identifier 13 sites à reclasser en zone A, ou à encadrer plus spécifiquement à travers un zonage dédié (STECAL).

Zone (2019)	nom	commune	carriers	Distance du centre bourg	Zone (révision n°1)	Remarque
UAd-I	Av. de l'Europe	LANDRETHUN-LE-NORD	NON	0	UAd-I	
UEb	Bureaux CB	LEULINGHEN-BERNES	OUI	130	UEb	
UEb	ZAL	LEULINGHEN-BERNES	NON	140	UEb	
UEb	ZAL	LEULINGHEN	NON	140		pas consommé depuis 6 ans
UCd	Rue de Berguette	WACQUINGHEN	NON	160	UCd	
UEd	Ecofactory	FERQUES	OUI	200	UEd	
UEd	Chaux & Dolomies	FERQUES	OUI	250	UEd	
UCd	Rue Jules Ferry	RETY	NON	300	A	
UEI	Maison du site	AUDINGHEN	NON	350	STECAL	
UEb	Ferme du Vert	WIERRE-EFFROY	NON	400	STECAL	
UEc	Aire de repos autoroute	LEULINGHEN	NON	700	A	
UEb	ETA Quenu	WISSANT	NON	750	STECAL	
UEc	Camping	AUDINGHEN	NON	800	STECAL	
UEd	PA des 2 Caps	MARQUISE	OUI	1100	UEd	
UEI	Ferme de l'Horloge	TARDINGHEN	NON	1300	A	
UEI	Rue de Belle	WIERRE-EFFROY	NON	1500	A	
UEc	Aire de repos autoroute	BEUVREQUEN	NON	1500	A	
UEd		FERQUES	OUI	1500	UEd	
UCb-I	Rue de Beaucamp	WIERRE-EFFROY	NON	1900	A	
UEI	Ferme d'Inghen	TARDINGHEN	NON	2000	A	
UEI	Rue de Verin	WIERRE-EFFROY	NON	4300	A	

Maintien en U - Légende

- Carriers
- Distance < 200m

Rentre dans les critères pour le maintien en U MAIS non consommé depuis plus de 6 ans → en accord avec la commune = reclassement en A



Exemples de hameaux reclassés

RETY

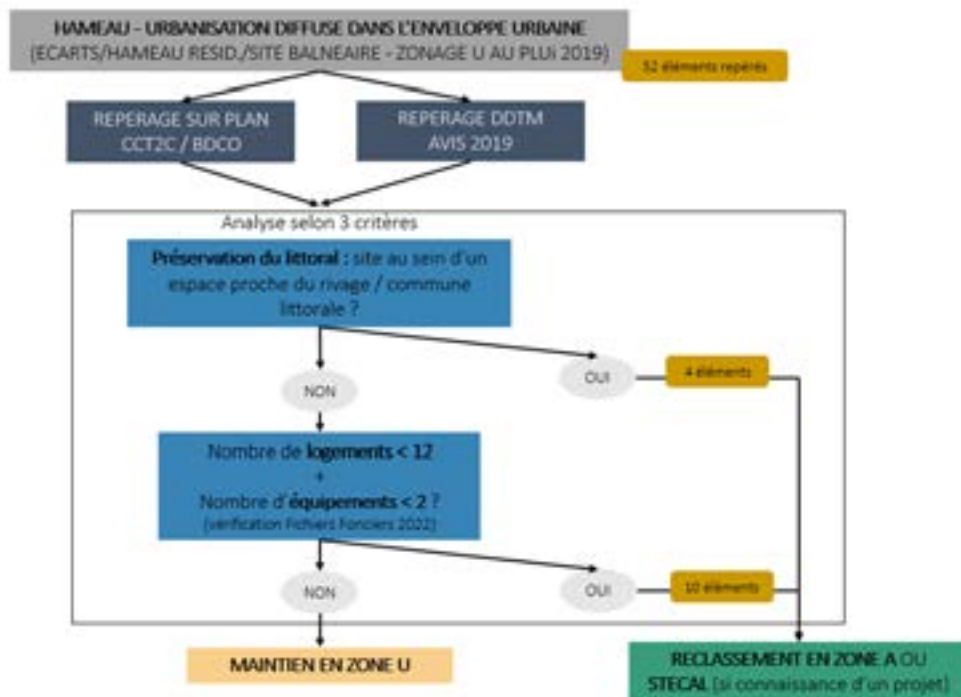


TARDINGHEN



Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine

La méthodologie est reprise dans le logigramme ci-contre. Au sein de l'enveloppe urbaine, les critères reposent sur la préservation du littoral, le nombre de logements et la présence d'équipements (critères qui témoignent de la densité du hameau).



Exemples de hameaux reclassés

TARDINGHEN



MANINGHEN-HENNE



L'analyse multicritère a permis d'identifier 10 sites à reclasser en zone A, ou à encadrer plus spécifiquement à travers un zonage dédié (STECAL).

libelle	nom	trame	commune	Nombre de logements	Equipements (BPE)	littoral	final
UCb-I	Warove	Ecart	AUDENBERT	10	0	NON	UCb-I
UCb-I	Warove	Ecart	AUDENBERT	2	1	NON	A
UCb-I	Le Colombier	Ecart	AUDENBERT	4	1	NON	A
UCb-I	La Cédule	Ecart	LANDRETHUN-LE-NORD	11	1	NON	A
UCb-I	Grisendal	Ecart	MANINGHEN-HENNE	8	0	NON	A
UCb-I	Maninghen	Ecart	MARQUISE	11	1	NON	A
UCd	Escarvit	Hameau résidentiel	OFFRETHUN	10	0	NON	A
UCb-I	Moscou, Belledale et les Carrières	Ecart	TARDINGHEN	4	0	OUI	A
UCb-I	Moscou, Belledale et les Carrières	Ecart	TARDINGHEN	14	2	OUI	A
UCd	Les Grangettes	Ecart	WACQUINGHEN	7	0	NON	A
UCb-I	La Maloterie	Hameau résidentiel	WIERRE-EFFROY	7	0	NON	A
UCb-I	Moscou, Belledale et les Carrières	Ecart	TARDINGHEN	6	0	OUI	A STECAL
UCa UCb-I	Gris Het	Site balnéaire	AUDINGHEN	65	1	OUI	N
UCb-I	La Clique	Ecart	WIERRE-EFFROY	7	0	NON	N

Trame urbaine : Marquise étant le pôle urbain, le hameau est maintenu en zone U

2.5.2.3 – Différenciation des dispositions réglementaires au regard de la fonctionnalité des zones urbaines

En cohérence avec les choix méthodologiques qui ont prévalu à la définition de la nomenclature des zones urbaines, la fonctionnalité des zones constitue la clé d'entrée pour établir la différenciation entre celles-ci.

Dès lors, les zones urbaines se différencient principalement selon les destinations de l'usage des sols, des constructions et des installations qui y sont réglementées (interdites par l'article 1 ou conditionnées par l'article 2).

TYPE DE ZONES	ZONES	VOCATION PRINCIPALE	DESTINATIONS INTERDITS	OBJECTIFS POURSUIVIS
Zone urbaines mixtes	UA	UAc, UAd	résidentielle	Confirmer le rôle de centralité urbaine des espaces en confortant la plusifonctionnalité des usages résidentiels
	UB	UBa, UBb	résidentielle	Conforter la plurifonctionnalité des usages résidentiels
Zones urbaines spécialisées	UC	UCa, UCb, UCd	résidentielle	Augmenter la capacité de diversification fonctionnelles des espaces tout en conservant sa vocation initiale.
	UD	UD UDa	équipement	Bureau et habitat (sauf si lié au fonctionnement des équipements), activités industrielles, entrepôt, activités agricoles, carrière, camping-caravaning, dépôts de matériaux
	UE	UEa, UEb, UEd, UEt	économique	Sauf si compatible avec les activités existant antérieurement et selon les zones : habitat, bureau, activité artisanales et industrielles
	UF	UFa, UFc	accueil	Toute destination autre que camping-caravaning
Zones urbaines mutables	UR	UR	mixte	Requalification des espaces déjà urbanisés / traitement des friches

2.5.2.4 – Différenciation des dispositions règlementaires au regard de la morphologie des zones urbaines à vocation résidentielle (UA, UB et UC)

La définition des règles morphologiques des zones urbaines à vocation résidentielle a été l'occasion de mener une réflexion particulière avec en toile de fond le questionnement sur l'évolutivité des formes urbaines en place au regard de l'architecture contemporaine et des objectifs de performance énergétique des constructions (implantation bioclimatique). La question posée était donc la suivante : faut-il privilégier le maintien de l'ordonnancement urbain ou s'en détacher au risque de voir les formes urbaines actuelles se modifier ? Le choix s'est tourné plutôt vers la première option tout en considérant la nécessité de faire place à une certaine évolution du bâti existant, en particulier en direction de l'amélioration des consommations d'énergie afin de soulager les charges des ménages.

Au sein des zones urbaines existantes la partie III du règlement «caractéristique architecturale urbaines et écologique» permet de répondre à l'objectif d'un développement qui s'appuie sur l'identité urbaine et rurale du territoire.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

La révision du PLUi et la mise à jour du PADD, confirment la nécessité de travailler sur le tissu urbain existant.

La procédure de révision n°1 s'appuie sur la mise à jour du PADD qui a fait l'objet d'une concertation avec élus communautaires et communes (voir paragraphe 2.2 : procédures évolutions du PLUi / concertation).

Les dispositions règlementaires doivent être conformes avec les orientations du PADD.

Via le débat PADD, les élus de la T2C ont souhaité confirmer la stratégie d'aménagement du territoire définie dans le PLUi approuvé en décembre 2019.

Sur la partie aménagement et développement urbain le PADD confirme les orientations suivantes :

1/ La recherche d'une plus grande sobriété foncière : moins et mieux consommer le foncier pour accueillir les nouveaux logements ; cette notion est confirmée par l'objectif de réduction de consommation foncière

Orientation 1.4.1 - Adopter un mode de développement urbain* plus économe en espace

- « Inciter les communes au recyclage urbain (construction neuve en dent creuse, démolition-reconstruction, extension, surélévation, rénovation-reconversion) tout en limitant l'extension des enveloppes urbaines. »

- « Accompagner les démarches d'implantation en second rang, notamment par le recoupage foncier, dans un objectif de densification des tissus urbains et villageois. »
- « S'inscrire dans les objectifs du SCOT en matière de consommation foncière pour le développement de l'habitat* en ne prenant en compte la rétention foncière que pour les espaces urbanisables en densification. »
- « Privilégier la mobilisation du potentiel en densification des espaces urbanisés* dans l'ensemble du territoire et en particulier dans les centre-villages et centre[1]bourgs, à proximité des espaces d'équipements.

Orientation 1.4.2- Limiter l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace naturel et agricole

« Le rythme d'artificialisation diminuera en passant de 5,2ha à 4,2ha / an »

Orientation 1.4.4 - Promouvoir des formes urbaines diversifiées mais intégrées

- « Appliquer les densités de logement définies dans le SCOT* en fonction des entités paysagères (Littoral, Arrière-Littoral, Arc urbain et Bassin carrier, Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux) en tenant compte également de la typologie de la trame urbaine (bourg, village, hameau, écart), de l'identité du patrimoine existant, de l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des contraintes naturelles (gestion de l'eau, espaces verts...)
- « Promouvoir le développement d'un habitat individuel dense* dans l'ensemble des opérations de logements afin de rompre avec le modèle d'habitat pavillonnaire.

2/ La priorité à un développement qui s'appuie sur l'organisation du territoire : renforcer les centre-bourg et secteurs équipés

Orientation 1.4.3 - Encadrer l'urbanisation future en cohérence avec la hiérarchie de la trame urbaine communautaire

Orientation 2.2 - Organiser le développement du territoire en confortant les polarités

- « les élus de la Terre des 2 Caps choisissent globalement de maintenir dans l'avenir la configuration actuelle du territoire. Le développement, sous toutes ses formes (habitat, développement économique, développement des transports), sera donc proportionnel au poids de chaque entité urbaine dans le territoire. »

3/ L'impératif d'intégrer les constructions nouvelles innovantes dans le tissu urbain/villageois existant en respectant le contexte bâti et naturel :

Orientation 1.4.4 - Promouvoir des formes urbaines diversifiées mais intégrées

- « Promouvoir la conception de formes urbaines diversifiées, autres que linéaires, en privilégiant des modes d'implantation respectueux de la morphologie générale (plan, gabarit) des espaces urbanisés dans lesquels elles s'intègrent (densification) ou qu'elles prolongent (extension de l'urbanisation). »

Orientation 1.4.5 - Concevoir le patrimoine bâti identitaire du territoire comme un outil de développement s'appuyant sur la mémoire des lieux (...)

- « Protéger les ensembles bâtis homogènes des centres-villages et des centres-bourgs, en particulier à Marquise et dans les stations littorales, en lien avec la hiérarchie des voies et en permettant la réutilisation, voire la densification de certains cœurs d'îlot tout en préservant l'équilibre entre espace bâtis et non-bâtis. »
- « Conserver la mixité des types de bâtis sur l'ensemble du territoire communautaire, en particulier au niveau de l'habitat (...) en permettant la cohabitation des bâtis ou ensembles bâtis patrimoniaux préservés avec de nouvelles constructions et formes urbaines contemporaines et innovantes. »

Règlementation sur les hauteurs

Les règles de hauteur des différents secteurs ont été déterminées de façon à permettre :

- le développement urbain au regard des « enjeux villageois » repris et détaillés dans le présent rapport : 3.2 - Choix stratégiques définis à l'échelle communale
- la capacité de développement au sein des commune travaillée en parallèle des besoins d'accueil de population, services, équipements : 3.1 - Choix stratégiques définis à l'échelle communautaire ;
- une densification par la hauteur des constructions en autorisant les opérations de rénovation ou reconstruction avec surélévation, tout en préservant l'équilibre entre espace bâtis et non-bâtis, en cohérence avec l'objectif de limitation de la consommation des espaces dans le respect de la morphologie générale (plan, gabarit) des espaces urbanisés.

- Des constructions et extensions tenant compte du bâti patrimonial : identification au PLAN B des éléments du patrimoine bâti à préserver (L151-19 et 23 du CU) et qui a fait l'objet d'un complément en lien avec les communes pour repérer et identifier ce patrimoine (ajout de 856 nouveaux bâtiments repérés)

Les alinéas 3, 5 et 6 de l'article 9 visent spécifiquement les capacités de densification et intégration dans le tissu urbain/villageois

ARTICLE U.9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

voir tableau ci-après

Article 9 : Hauteur des constructions

NB : La hauteur définie au règlement pour chaque zone est une hauteur maximale. La définition d'une construction tient compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, de fait la hauteur de construction pourra donc être inférieure à la hauteur maximale autorisée.

Contenu de la règle	Lien PADD	Justification	Zone	Vocation
3. la hauteur maximale d'une construction est de 14 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente* et de 10 mètres au bas de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate*.	Orientation 1.4.1 - Adopter un mode de développement urbain* plus économe en espace Orientation 1.4.4 - Promouvoir des formes urbaines diversifiées mais intégrées	Le tissu existant est marqué par un habitat résidentiel avec une hauteur moyenne de R+2+C (voir diagnostic du PLUi : 7.7 - Tissus urbains : une typologie morphologique et fonctionnelle)	UAc	espaces urbains centraux de centre-bourg → Marquise
3. la hauteur maximale d'une construction est de 9 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente* et de 7,5 mètres au bas de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate		Les hauteurs reprises dans le règlement autorisent une construction qui s'intègre de fait dans le tissu existant et rendent possible une densification par la hauteur des constructions plus importante que ce qu'était permis dans les anciens POS et PLU. A noter que la hauteur indiquée dans le règlement du PLUi s'appuie également sur les documents opposables antérieurs, <i>Exemples :</i> «Zone UBb front de mer Ambleteuse : 12m au faîtage - 20 UD POS Ambleteuse 12m au faîtage» «zone UAd centre de Wissant : 9m au faîtage - UA et UAa du POS : hauteur 6,5m à 11,5m au faîtage» «Zone UAd centre de Wierre-Effroy : 9m au faîtage - UA PLU Wierre-Effroy 8,5m au faîtage» Une construction plus haute est autorisée uniquement dans les communes « urbaines » du territoire : Marquise et Rinxent tout en restant dans des gabarits déjà présents sur ces communes. Cette possibilité permettra de répondre à l'orientation visant une utilisation plus économe du foncier. En zone UAc la hauteur correspond à celle existante dans le document d'urbanisme antérieur au PLUi.	UAd UBa-I UCb UCd	espaces de centre-village. UAd-I : morphologie rurale ; UAd-II : morphologie urbaine. urbains péricentraux denses. tissus urbains de faubourg de faible hauteur espaces urbains d'habitat espaces urbains résidentiels de formes multiples
3. la hauteur maximale est de 15 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente* et de 12 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate*.			UBA-II	urbains péricentraux denses. tissus urbains de faubourg de moyenne hauteur → Secteur concerné : tissu central Marquise + Pôle Gare Rinxent
3. la hauteur maximale d'une construction est de 12 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente* et de 7,5 mètres au bas de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate.			UBb	espaces de type front urbains

Contenu de la règle	Lien PADD	Justification	Zone	Vocation
5. Une tolérance maximale d'un mètre est autorisée lorsque la hauteur déterminée ci-avant par le présent article ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits* ou d'obtenir une continuité des lignes d'égout des façades avec les bâtiments existants sur les parcelles voisines.	Orientation 1.4.4 - Promouvoir des formes urbaines diversifiées mais intégrées	La règle permet de favoriser une implantation des constructions cohérente avec le tissu bâti existant et de permettre la réalisation d'un étage droit supplémentaire lorsque celle-ci serait impossible sans la tolérance insituée.	UAc UAd UBa UBb UCb UCd	espaces urbains centraux de centre-bourg → Marquise espaces de centre-village. UAd-I : morphologie rurale ; UAd-II : morphologie urbaine. urbains péricentraux denses. espaces de type front urbains espaces urbains d'habitat indépendant. UCb-I : à caractère rural ; UCb-II : à caractère balnéaire espace urbains résidentiels de formes multiples
6. En cas de construction en « dent creuse », édifié au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyenne sur deux côtés, la hauteur maximale de la construction est limitée par le point le plus haut des toitures à pan (ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate) des constructions préexistantes situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée.	Orientation 1.4.4 - Promouvoir des formes urbaines diversifiées mais intégrées	La règle permet de favoriser une implantation des constructions cohérente avec le tissu bâti existant	UAc UAd UBa UBb UCb UCd	espaces urbains centraux de centre-bourg espaces de centre-village. UAd-I : morphologie rurale ; UAd-II : morphologie urbaine. urbains péricentraux denses espaces de type front urbains espaces urbains d'habitat indépendant. UCb-I : à caractère rural ; UCb-II : à caractère balnéaire espaces urbains résidentiels de formes multiples
7. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m. En cas de construction en dent creuse la nouvelle construction doit maintenir une hauteur maximale équivalente à l'existant.	Orientation 1.4.1 - Adapter un mode de développement urbain plus économe Orientation 1.4.2 - Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces agricoles et naturels	La règle permet de requalifier le tissu urbain dégradé par renouvellement des bâtiments existants et en cohérence avec les formes urbaines attenantes. Sur le site du pôle gare cette hauteur est en cohérence avec le bâti existant (ancienne activité économique) dont une partie est à requalifier. Ce choix permet une densification autour de la gare. En commune littorale, a été fait ce choix pour s'inscrire dans les formes urbaines existantes tout en autorisant une densification en centre bourg. Les zones UR dans ces communes concernent des secteurs restreints.	UR	espaces urbains à requalifier --> pôle gare Marquise-Rinxent --> Ambleteuse --> Wissant

Dispositions applicables à l'ensemble des zones U :

Alinéa 4 : Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi

- cette règle permet de tenir compte du PADD : Orientation 1.4.4 - Promouvoir des formes urbaines diversifiées mais intégrées

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Délibération mars 2020

Etude de morphologie urbaine - Comparaison entre les règles de hauteurs inscrites dans le règlement écrit du PLUi de la CCT2C et le bâti existant.

Afin de confirmer que les règles de hauteur définies en zone UAd, UCb et UCd dans le PLUi sont réalistes au regard du bâti existant, mais également au regard des projets récents et des aspirations des habitants du territoire, l'agence d'urbanisme Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale (BDCO) a réalisé une étude qui croise :

- Les règles du PLUi approuvé en 2019
- Les données relatives à la hauteur au faîtage des bâtiments existants, pour chaque commune et chaque zone UAd, UCb et UCd (74% du territoire) du PLUi (Modèle Numérique de Hauteur – données Lidar)

ANOTER : Les hauteurs constatées peuvent être associées à des bâtis construits antérieurement à la réglementation en vigueur

- Les données récentes issues de l'instruction des permis de construire sur la CCT2C, qui permettent de faire état des tendances récentes des nouvelles constructions en ce qui concerne les hauteurs des bâtiments

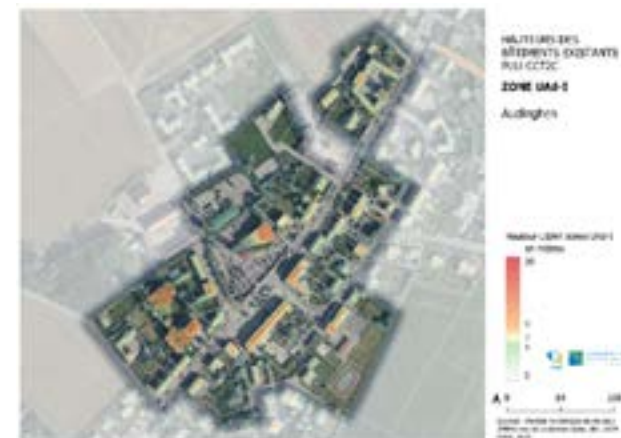
Présentation des données utilisées

Les hauteurs des bâtiments sont mesurées à partir des données LiDAR.

Les lignes de faîtage des logements apparaissent clairement, ce qui permet de mesurer facilement la hauteur des bâtiments. Les couleurs chaudes correspondent à des hauteurs plus importantes.

Exemple de modélisation de la donnée LiDAR à Audinghen.

Les hauteurs les plus importantes sont en orange (Eglise, Rue Principale, école). La donnée LiDAR détecte également les arbres (pixels chauds plus diffus, que l'on distingue des lignes de faîtage des bâtiments)



Zone UAD-I (Centre-village, morphologie rurale)

Hauteur au faîtage (toiture en pente)				Hauteur à l'acrotère (toiture plate)			
PLUi 2014		PLUi 2019	Révision n°1	PLUi 2014		PLUi 2019	Révision n°1
Arrêt projet	Approb.			Arrêt projet	Approb.		
7	9	9	9	6	7,5	7,5	7,5

Constat hauteurs max existantes (2024)	
en rouge : hauteur constatée dépassant la règle du PLUi approuvé en 2019	
en vert : anciennes règles du POS/PLU inférieures à celles du PLUi approuvé en 2019	
Ambleteuse : 8,3m	Maninghen-Henne : 9,5m
Audembert : 9,8m	Offrethun : 10m
Audinghen : 13,8m	Rety : 11,6m
Bazinghen : 8,5m	Rinxent : 10,3m
Beuvrequen : 9,5m	Saint-Inglevert : 9,8m
Hervelinghen : 7,8m	Tardinghen : 9,8m
Landrethun-le-Nord : 9m	Wacquinghen : 10,1m
Leubringhen : 8,4m	Wierre-Effroy : 8,8m
Leulinghen-Bernes : 9,5m	

Source : MNH issu de la donnée Lidar, déc. 2024

Formes urbaines présentes en zone **UAd-I**

Rinxent (Rue Jules Guesde) : 10.3m



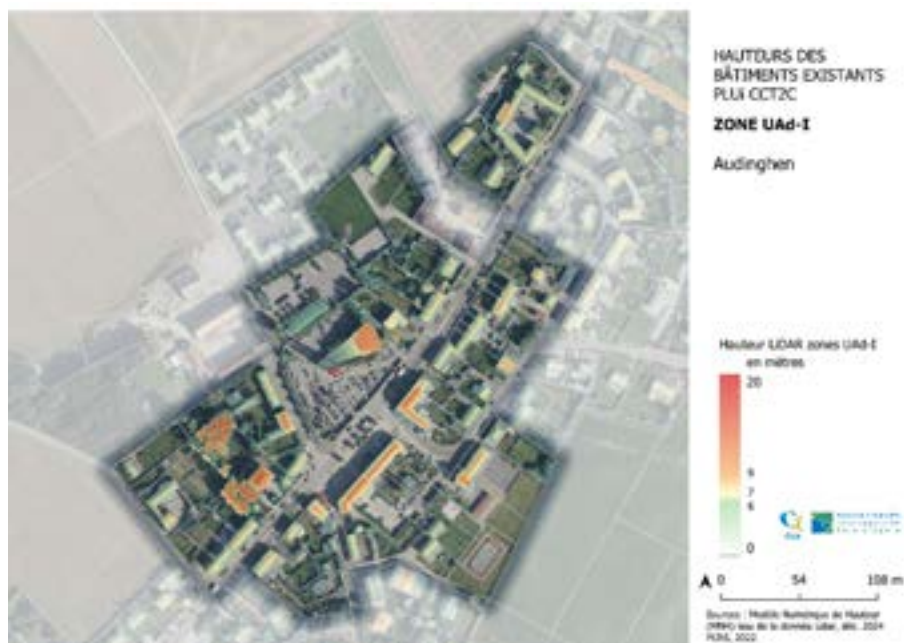
Maninghen-Henne (Rue de Hurtevent) : 9.5m



Leulinghen-Bernes (Avenue de l'Europe) : 9.5m



Exemple de résultats obtenus au MNH



Zone UAD-II (Centre-village, morphologie urbaine)

Hauteur au faîtage (toiture en pente)				Hauteur à l'acrotère (toiture plate)			
PLUi 2014		PLUi 2019	Révision n°1	PLUi 2014		PLUi 2019	Révision n°1
Arrêt projet	Approb.			Arrêt projet	Approb.		
9	12	12	12	7,5	9	9	9

VIGILANCE : Dans le projet de PLUi révisé arrêté, **les hauteurs associées à la zone UAd-I ont été reprises pour la zone UAd-II**. Or, ce sont des formes urbaines différentes (cf. analyse ci-contre), pour lesquelles les règles de hauteur doivent être différenciées. **Les règles ont donc été rectifiées pour l'approbation du document.**

Constat hauteurs max existantes (2024)	
en rouge : hauteur constatée dépassant la règle du PLUi approuvé en 2019 en vert : anciennes règles du POS/PLU inférieures à celles du PLUi approuvé en 2019	
Ambleteuse : 12m	Ferques : 9,2m
Audresselles : 13m	Wissant : 15,6m

Source : MNH issu de la donnée Lidar, déc.2024

Formes urbaines présentes en zone UAd-I

Audresselles (Place du Détroit : 11.9m)



Ambleteuse (Rue d'Aumale) : 11.2m



Wissant (Place Edouard Houssin) : 15,6 m



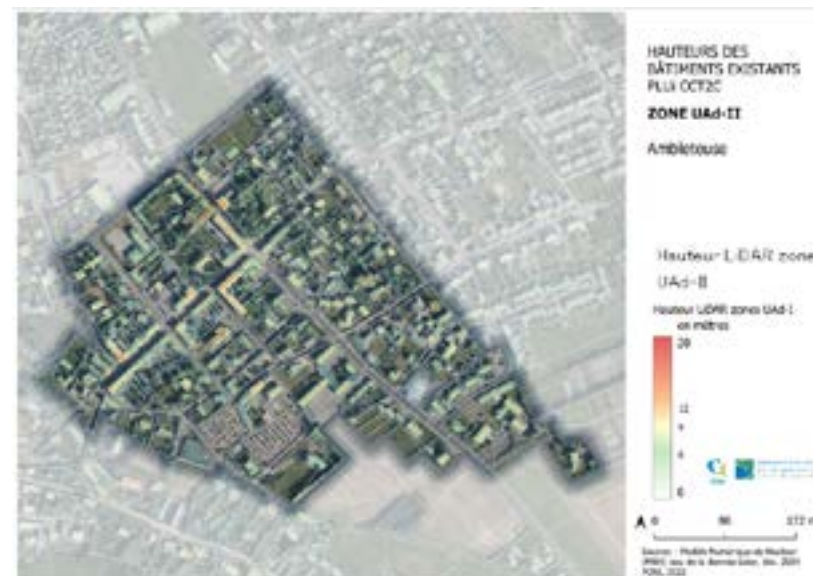
Projets d'habitations récents en zone UAd-II

- Ambleteuse : R+C (2021)

- Wissant : R+C (2022)

Sources : instruction des autorisations d'urbanisme de la CCT2C, 2024

Exemple de résultats obtenus au MNH



Zone UCb (espace urbain d'habitat indépendant)

Hauteur au faîtage (toiture en pente)				Hauteur à l'acrotère (toiture plate)			
PLUi 2014		PLUi 2019	Révision n°1	PLUi 2014		PLUi 2019	Révision n°1
Arrêt projet	Approb.			Arrêt projet	Approb.		
7	9	9	9	6	7,5	7,5	7,5

Constat hauteurs max existantes (2024)	
en rouge : hauteur constatée dépassant la règle du PLUi approuvé en 2019	
en vert : anciennes règles du POS/PLU inférieures à celles du PLUi approuvé en 2019	
Ambleteuse : 12m	Leubringen : 8m
Audresselles : 13m	Maninghen-Henne : 8,5m
Bazinghen : 8,5m	Marquise : 9,5m
Beuvrequen : 8,2m	Réty : 10,3m
Hervelinghen : 8m	Wierre-Effroy : 10m
Landrethun-le-Nord : 9m	Wissant : 13m

Source : MNH issu de la donnée Lidar, déc.2024

Formes urbaines présentes en zone **UCb**

Réty (Rue Vermont) : 9,8m



Wierre-Effroy (Rue de Hesdres) : 9m



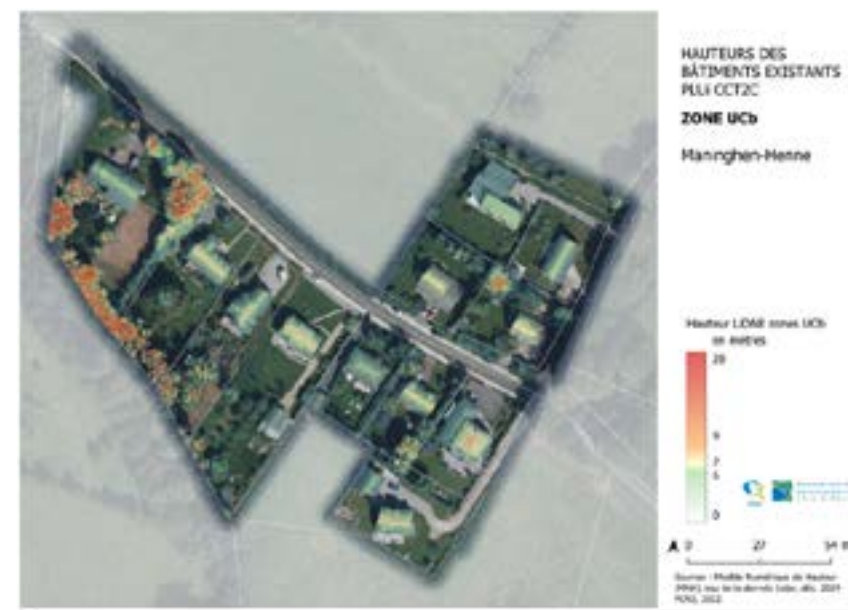
Landrethun-le-Nord (Rue de la Cédule) : 9m



Projet d'habitations récentes en zone UCb
Maninghen-Henne : R+1+C (2022)

Sources : instruction des autorisations d'urbanisme de la CCT2C, 2024

Exemple de résultats obtenus au MNH



Zone UCd (espace urbain résidentiel de formes multiples)

Hauteur au faîtage (toiture en pente)				Hauteur à l'acrotère (toiture plate)			
PLUi 2014		PLUi 2019	Révision n°1	PLUi 2014		PLUi 2019	Révision n°1
Arrêt projet	Approb.			Arrêt projet	Approb.		
7,5	9	9	9	6	7,5	7,5	7,5

Constat hauteurs max existantes (2024)	
en rouge : hauteur constatée dépassant la règle du PLUi approuvé en 2019	
en vert : anciennes règles du POS/PLU inférieures à celles du PLUi approuvé en 2019	
Ambleteuse : 14,4m	Maninghen-Henne : 8,4m
Audembert : 8,3m	Marquise : 13,5m
Audinghen : 9m	Offrethun : 9m
Audresselles : 11m	Réty : 10m
Beuvrequen : 8,5m	Rinxent : 9,5m
Ferques : 9,5m	Saint-Inglevert : 9,3m
Hervelinghen : 7,5m	Tardinghen : 8,5m
Landrethun-le-Nord : 9,7m	Wacquinghen : 8,7m
Leubringhen : 8m	Wierre-Effroy : 9,5m
Leulinghen-Bernes : 9m	Wissant : 11m

Source : MNH issu de la donnée Lidar, déc. 2024

Projet d'habitations récents

- Audembert : 8m (2022) et R+C (2022)
- Audinghen : R+C (2022)
- Audresselles : R+1 (2022)
- Beuvrequen : R+C (2018)
- Rinxent : R+C (2022)

Sources : instruction des autorisations d'urbanisme de la CCT2C, 2024

Offrethun (Rue des Fleurs) : 9m



Formes urbaines présentes en zone UCd

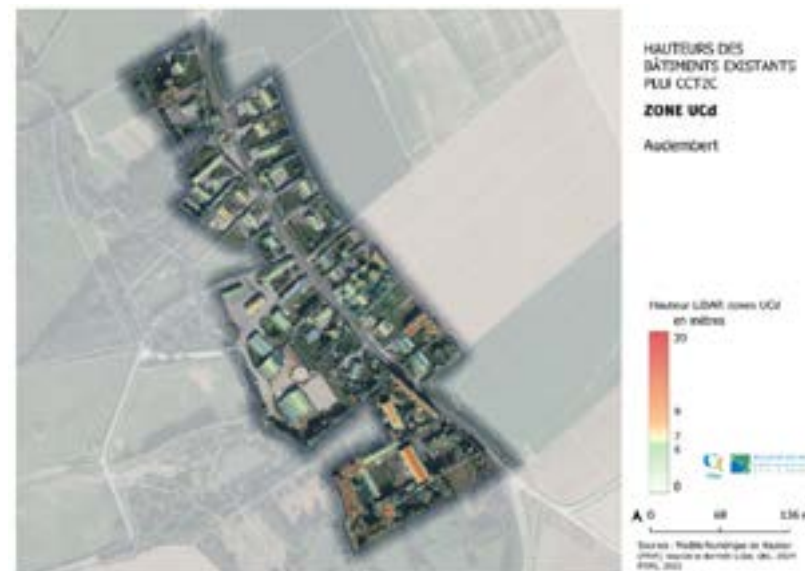


Ferques (Rue Louis le Sénéchal) : 9,5m



Hervelinghen (Rue Fernand Plouvier) : 7,5m

Exemple de résultats obtenus au MNH



CONCLUSIONS :

Actuellement, pour les projets en R+C, les hauteurs semblent être autour de 8 à 9m au faîtage

Le PLUi de la CCT2C fixe des règles de hauteur correspondant

- A la morphologie du tissu urbain existant
- Aux projets récents déposés par les pétitionnaires, et les professionnels de la construction (promoteurs, bailleurs...).



Exemple de coupe pour une maison en R+C

ARTICLE UE8 - EMPRISE AU SOL / DENSITE

Le règlement sur l'emprise au sol doit répondre à l'Orientation 1.4.4 - Promouvoir des formes urbaines diversifiées mais intégrées et plus particulièrement à l'objectif d'« Assurer un équilibre entre espace bâtis et nature en ville, par le maintien d'espace de respiration au sein du tissu urbain. Ces intervalles pourront être les supports de démarches de végétalisation et de gestion hydraulique adaptés aux secteurs urbains. »

Parallèlement à l'objectif de densification du tissu urbain cohérent avec l'existant, la règle de l'emprise au sol tient compte de l'Orientation 1.4.2 - Limiter l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace naturel et agricole en maintenant des espaces non artificialisés et imperméabilisés dans les projets de développement.

--> VOIR TABLEAU CI-APRES

Dispositions complémentaires à la règle de l'emprise au sol :

- Le PLUi identifie dans le plan B des espaces protégés en raison de qualité paysagère et naturel type EVP, EBC (L151-19). Ces secteurs qui peuvent être intégrés dans les zones urbaines permettent de maintenir des espaces de respiration au sein des tissus urbains/villageois.

Exemple d'application : Audinghen – Hameau de Haringzelles

Emprise au sol zone Ucd : 0.6.

Identification au sein du plan B de surfaces EVP qui limite l'implantation à 10% d'emprise au sol au sein de la parcelle.

Contenu de la règle	Lien PADD	Justification	Zone	Vocation
Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.	Orientation 1.4.1 - Adopter un mode de développement urbain* plus économe en espace	Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans les zones UAc pour tenir compte de la morphologie urbaine existante (voir diagnostic du PLUi : 7.7 - Tissus urbains : une typologie morphologique et fonctionnelle)	UAc	espaces urbains centraux de centre-bourg → Marquise espaces de type front urbains. → Ambleteuse / front de mer → Wissant / front de mer
2. L'emprise au sol maximale sur un terrain est de 0,8.		<i>L'emprise au sol possible est définie en cohérence avec l'identité de la zone « centre » avec une densité des constructions existantes relativement haute et des constructions développées sur une majorité de petites parcelles</i> (voir diagnostic du PLUi : 7.7 - Tissus urbains : une typologie morphologique et fonctionnelle)	UAd	espaces de centre-village. UAd-I : morphologie rurale ; UAd-II : morphologie urbaine.
2. L'emprise au sol maximale sur un terrain est de 0,7		Emprise au sol défini en cohérence avec l'état du tissu existant (voir diagnostic du PLUi : 7.7 - Tissus urbains : une typologie morphologique et fonctionnelle)	UBa	urbains péricentraux denses
2. l'emprise au sol maximale sur un terrain est définie par catégorie de zone comme suit : - En zone UCb-I : 0,2 - En zone UCb-II : 0,3		L'emprise au sol est fixée pour tenir compte de l'état existant du tissu urbain/ villageois. Il s'agit des secteurs urbains identifiés en habitat indépendant. Sur la partie littorale/balnéaire, les zones concernées présentes une organisation bâtie peu dense avec l'enjeu de maintenir des espaces libres de construction.	UCb	espaces urbains d'habitat indépendant. UCb-I : à caractère rural ; UCb-II ; à caractère balnéaire
2. L'emprise au sol maximale sur un terrain est de 0,6.		Emprise au sol défini en cohérence avec l'état du tissu existant (voir diagnostic du PLUi : 7.7 - Tissus urbains : une typologie morphologique et fonctionnelle)	UCd	espaces urbains résidentiels de formes multiples
3. Un bonus d'emprise au sol de 10%, calculé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment principal*, sera accordé aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale	Orientation 1.4.4 - Promouvoir des formes urbaines diversifiées mais intégrées	Afin de promouvoir/ encourager l'exemplarité énergétique et environnementale, le règlement introduit un « bonus » de constructibilité selon une condition spécifique détaillée	UAd UBa UCb UCd	espaces de centre-village. UAd-I : morphologie rurale ; UAd-II : morphologie urbaine. urbains péricentraux denses. espaces urbains d'habitat indépendant. UCb-I : à caractère rural ; UCb-II ; à caractère balnéaire espaces urbains résidentiels de formes multiples
4. Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est supérieure ou égale aux valeurs prévues par l'alinéa 2 du présent article, une augmentation de 30m² de l'emprise au sol en extension du bâti principal existant par rapport à l'existant est autorisée. Cette augmentation de surface est autorisée dans le respect de l'article UAd.12 relatif à l'emprise minimum d'espace de pleine terre.	Orientation 1.4.4 - Promouvoir des formes urbaines diversifiées mais intégrées Orientation 1.4.2 - Limiter l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace naturel et agricole Orientation 2.1.4 Favoriser le recours aux énergies renouvelables et à la réhabilitation énergétique du bâti	La règle doit permettre de maintenir des possibilités de constructions sur les habitations existantes afin de maintenir les populations locales. Les 30 m² supplémentaires sont définis pour correspondre à l'ajout d'une pièce de vie en fonction des besoins évolutifs des ménages (enfant supplémentaire, accueil personne âgées, mise au norme maintien / autonomie à domicile). Cette règle est néanmoins compatible avec l'enjeu de maintien d'espaces libres non artificialisés définis à l'article U12 avec la nécessité de garder un espace de pleine terre.	UAd UBa UCb UCd	espaces de centre-village. UAd-I : morphologie rurale ; UAd-II : morphologie urbaine. urbains péricentraux denses. espaces urbains d'habitat indépendant. UCb-I : à caractère rural ; UCb-II ; à caractère balnéaire espaces urbains résidentiels de formes multiples

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Suite à l'enquête publique - Zone UBb : rajout de règles d'emprise au sol afin de constructibilité en front de mer (zone potentiellement à risque) - emprise max = 0.2.

Indice de densité : Certaines zones urbaines de la nomenclature du PLUi se distinguent par le fait qu'elles comportent dans leur dénomination un indice de densité codé 1 ou 2. Il s'agit des zones UAd (centre-village), UBa (îlot résidentiel et faubourg) et UCb (secteur d'habitat individuel indépendant). Le choix de cette qualification particulière relève du souhait de tenir compte au mieux des caractéristiques morphologiques des zones urbaines y compris au sein d'un même type de zone.

Concernant les villages du Littoral (zone UAd), bien qu'appartenant à la même entité paysagère, ils

présentent des différences morphologiques importantes qui ont conduit au choix de les distinguer au travers de l'indice de densité. En effet, il a été considéré que les villages d'Ambleteuse, d'Audresselles et de Wissant qui, en tant que villages côtiers, présentent une morphologie urbaine «ramassée» tout en étant relativement développés (populations plus élevée), se voient attribuée une densité prescrite plus importante. Alors que les villages d'Audinghen et de Tardinghen ainsi que les hameaux de Raventhun et de Gris-Nez qui relèvent davantage d'une identité rurale et agricole, en position légèrement rétro-littorale, se voient attribuée une densité plus faible.

NOM DE LA ZONE	INDICE DE DENSITE	DENSITE DE REFERENCE*	CARACTERISTIQUES DE LA ZONE	CRITERES DE DELIMITATION
UAd	1	0,3 < CES* > 0,5	Communes des entités paysagères Arrières-Littoral et Monts et vallons bocagers + Audinghen, Tardinghen et Raventhun	Conserver la morphologie des différents villages en les distinguant selon l'entité paysagère, en cohérence avec les densités des espaces anciens des villages
	2	0,5 < CES* > 1	Communes de l'entité paysagère Arc Urbain et Bassin Carrier (sauf Marquise) + Ambleteuse, Audresselles et Wissant	
UBa	1	R+1+C à R+2	Marquise et Rinxent : faubourg rues Jean Jaurès et Roger Salengro	S'appuyer sur les hauteurs actuelles pour maintenir une typologie d'habitat (maisons de villes, cités ouvrières), tout en permettant la constitution d'un nouveau front urbain de plus grande hauteur (densification verticale), notamment sur les terrains de friches industrielles (zones UBa-2)
	2	R+2+C ou plus		
UCb	1	1 < CES* > 0,3	Audembert : Ecart le Colombier et Warcove (comprenant deux entités)	Conserver le caractère des lieux, le plus souvent des hameaux isolés mais également quelques parties des villages, en y évitant une densification excessive qui serait de nature à destabilier leur environnement (paysage, réseaux d'alimentation, eaux usées, etc)
			Bazinghen : • Secteurs d'habitat indépendant en marge du centre-village • Hameau Le Bail • Ecart l'Abbaye	
			Hervelinghen : Hameau de Ramsaut	
			Landrethun-le-Nord : écart la Cédule	
			Leubringhen : écart Etienville	
			Maninghen-Henne : • Hameau de Henne • Ecart de Grisendal (comprenant 2 entités)	
			Marquise : écarts de Hardenthun et Les Cahaudes	
			Réty : hameau Le Vermont	
			Tardinghen : écart Moscou-Belledalle-Les carriottes (comprenant 3 entités)	
			Wierre-Effroy : • Secteurs d'habitat indépendant en marge du centre-village • Hameaux de la Maloterie • Ecart Hormoy, le trou d'enfer (comprenant deux entités), La Clique, la Haye	
	2	0,3 < CES* > 0,7	Ambleteuse : secteur de la rue de l'écluse	Maintenir le cadre équilibré, entre constructions d'habitation et espaces verts boisés, de cet espace de transition entre estuaire et village.
			Audresselles : secteur d'habitat indépendant balnéaire entre le front de mer, la rue Gustave Danquin et la rue Accary	Conserver le rapport particulier des voies balnéaires à l'espace (implantation sur le terrain, orientation des façades, densité)
			Wissant : secteur d'habitat indépendant balnéaire	

Densité de référence* : densité indicative pour établissement des règles d'emprise au sol (article 9) en référence à une densité au sol (CES* : coefficient d'emprise au sol), et de hauteur (article 10) en référence à une densité verticale (nombre de niveaux des constructions - ex : R+1 = 2 niveaux dont rez-de-chaussée).

Ordonnancement urbain

L'ordonnancement urbain est, au niveau du règlement du PLUi, principalement encadré par la partie III du règlement de zone «caractéristiques architecturales, urbains, écologiques, paysagère».

Les échanges au sein du groupe de travail Règlement et du comité de pilotage ont conduit à définir plusieurs options concernant l'ordonnancement urbain qui ont été adaptées à différentes situation sur le territoire intercommunal, comme indiqué dans le tableau

	ORIENTATION REGLEMENTAIRE	OBJECTIFS POURSUIVIS	ZONES CONCERNEES
Option 1	Imposer une implantation des constructions à l'alignement* et en ordre quasi-continu	S'intégrer dans le front urbain qui constitue la «façade» du village et du territoire intercommunal face à la mer	UBb
Option 2	Imposer une implantation des constructions en front bâti* et/ou en ordre quasi-continu	«Tenir» le front bâti qui encadre un espace public (voie, place, etc)	UAc, UAd, UBa, UCa
Option 3	Privilégier une implantation des constructions de manière indépendante	Préserver le cadre paysager dans lequel sont implantées les constructions existantes, en limitant la densification	Ucb
Option 4	Laisser le choix d'une implantation soit dans le respect de l'ordonnancement urbain, soit de manière indépendante	Conserver le caractère diversifié des formes urbaines de la zone.	Ucd

Alignement : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines*

Front bâti : correspond à l'alignement de façade le long d'une rue ou d'un espace public*

2.5.2.5 – Dispositions particulières des zones urbaines à vocation non-résidentielle (UD, UE et UF)

Zone UD

De manière générale, le règlement de la zone UD est beaucoup moins contraignant que celui des autres zones. Ce choix s'explique par le fait que les élus de la CCT2C ont souhaité accorder une certaine souplesse aux conditions d'aménagement et de constructions de ces espaces, considérant qu'il s'agissait essentiellement d'opérations d'équipements d'intérêt collectif et, en très grande majorité, de sites sous maîtrise foncière publique (collectivités locales).

Zones UE

Le zonage se caractérise par une répartition de différents usages du sol et des bâtiments en trois catégories : activités diverses (UEa), activités légères (UEb) et activités industrielles (UEd).

Ce choix relève du souci de créer une organisation des sites d'accueil des activités qui permette d'optimiser leur compatibilité sur un même site mais également de tenir compte des contraintes d'aménagement que supposent certaines activités ainsi que la capacité de mutualiser une partie de leur fonctionnement (desserte, stationnement, espace de livraison ou de stockage, etc).

Par ailleurs, de façon globale, les zones à vocation économique présentent des règlements relativement peu contraignants, en particulier sur les formes urbaines afin de permettre une adaptation des contraintes techniques en fonction de la diversité des projets envisageable. Leur insertion dans l'espace est cependant encadrée par les règles d'implantations (articles 6 et 7), un certain nombre de zones étant d'ailleurs concernées par l'application des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Celles-ci ont fait l'objet d'OAP Aménagement.

Zones UF

La catégorie de zonage UF regroupe les zones UFa et UFc respectivement prévu pour les sites à vocation d'accueil assimilables à une aire de stationnement (ex. : aire d'accueil pour camping-car) et les sites de camping et/ ou PRL (Parc résidentiel de loisir). La zone UFc ne comprend cependant pas les sites à usage de camping relevant de la réglementation sur le camping à la ferme.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

La zone UFa a muté en zone UDa

2.5.2.6 – Modifications du règlement de la zone urbaine dans le cadre des procédures d'évolution du document d'urbanisme

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

ENSEMBLE DES ZONE U :

Article 4 : réseau et gestion des déchets :

- règlement précisé pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement.

Article 6 : construction par rapport aux limites séparatives :

- Mise en cohérence du schéma avec le règlement.

Article 9 : hauteur des constructions :

- Renvoi de la mesure de la hauteur par rapport au terrain naturel supprimé et renvoyé au lexique pour précision de la règle applicable

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Alinéa toitures : précision sur les conditions d'application de la règle concernant les pentes, débords, pentes de toiture

Alinéa ouvertures : suppression de la règle 19 pour les volets battants

ZONE UCd :

Article UCd.6 - constructions par rapport aux limites séparatives : mise en cohérence du règlement avec les autres zones, précision sur le recul des constructions « annexes » en limite séparative (abris de jardin)

Article UCd.10 - Aspects extérieurs des constructions aménagement de leurs abords

- **Alinéa toitures** : mise à jour du règlement précisions sur conditions d'application de la règle
- suppression d'une mention « alinéa 19 : les menuiseries et volets battants s'aligneront verticalement »

ZONE UR :

Article UR.9 : hauteur des constructions : CORRECTION SUR ERREUR MATERIELLE : la hauteur des constructions sur l'ensemble des zones UR est de 15m

Zones UEA, UEB, UEC, UED, UEt :

Article 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Alinéa murs et façades et murs apparents : précision pour la réglementation des couleurs autorisées sur la constructions

Alinéa clôtures et abords : complément sur la composition des clôtures

2.5.3 – Zones à urbaniser

2.5.3.1 – Nomenclature des zones à urbaniser

À la différence des autres catégories de zones, les zones à urbaniser n'ont pas été définies à partir d'une typologie, considérant qu'elles relèvent bien d'une intention stratégique. Par ailleurs, la dénomination des zones à urbaniser ne découle pas non plus de la qualification de la nature des terrains concernés mais bien de la vocation principale qui est attribué aux futurs aménagement et constructions.

Ce paragraphe ainsi que les suivants ne font donc qu'explicitier le cadre méthodologique dans lequel les zones à urbaniser ont été définies. La localisation effective des zones ainsi que leur délimitation précise sont donc explicitées dans le chapitre 3.2 du présent document.

PRINCIPALE (S) VOCATION (S)	NOM DE ZONE
Accueil d'activités économique diverses	1AUa
Accueil d'équipements de service public ou d'intérêt collectif	1AUe
Camping-caravaning	1AUf
Habitat	1AUh dont 1AUh-1 et 1AUh-2 et 1AUh-3

2.5.3.2 – Localisation et délimitation des zones à urbaniser

La localisation des zones à urbaniser relève systématiquement d'un processus en trois étapes :

1. répartir le développement urbain sur le territoire intercommunal ;
2. dimensionner les zones à urbaniser et les localiser dans l'espace communal ;
3. inscrire chaque zone dans son lieu d'implantation et en délimiter les contours.

Répartir le développement urbain sur le territoire intercommunal

La première étape consiste à identifier les communes qui accueilleront une ou plusieurs zones à urbaniser. Ce choix varie en fonction de différents besoins en développement urbain qui déterminera le type de zones à urbaniser (habitat, développement économique, équipements d'intérêt collectif, etc). A ce stade, les polarités projetées, telles qu'elles sont représentées dans le PADD du PLUi, jouent un rôle déterminant. Pour autant, la seule analyse des zones à urbaniser ne permet pas d'appréhender de manière exhaustive les capacités développement du territoire, le zonage U y contribuant également de manière significative. Ce point particulier sera développé pour le cas particulier des zones à urbaniser à vocation résidentielle.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Suppression : indication barrée en rouge

COMMUNE	ORIENTATION(S) DE DEVELOPPEMENT URBAIN
Ambleteuse	Habitat
Audembert	Habitat
Audinghen	Habitat + Activités économiques légères + Tourisme (pôle d'Haringzelles)
Audresselles	Habitat + Tourisme (extension de camping)
Bazinghen	Habitat
Beuvrequen	Habitat
Ferques	Habitat
Hervelinghen	Habitat
Landrethun-le-Nord	Habitat + Activités économiques légères
Leubringen	Habitat + Activités économiques légères
Leulinghen-Bernes	Habitat + Activités économiques mixte (Parc d'activités économiques)
Maninghen-Henne	Habitat
Marquise	Habitat + Activités économiques légères + Tourisme (hôtellerie) + Equipements structurants
Offrethun	Habitat
Réty	Habitat
Rinxent	Habitat + Activités économiques mixtes
Saint-Inglevert	Habitat + Tourisme (hôtellerie)
Tardinghen	Habitat
Wacquinghen	Habitat + Tourisme (extension de camping) + activités économiques légères
Wierre-Effroy	Habitat + Activités économiques légères
Wissant	Habitat

Dimensionner les zones à urbaniser et les localiser dans l'espace communal

En seconde étape, ont été pris en compte un certain nombre de conditions relevant de principes d'aménagement orientés vers la limitation de la consommation d'espace et la préservation des continuités écologiques et du paysage tels qu'ils ressortent de la réglementation nationale et notamment des dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme. Mais c'est également des orientations du PADD et plus particulièrement celles relatives à la trame urbaine. Notons que l'offre de transports en commun étant quasi inexistante sur le territoire (sauf transport scolaire et desserte littorale), celle-ci ne fait partie des critères de localisation des zones à urbaniser. Le tableau ci-après présente les principes pris en compte à ce niveau et la manière dont ils ont été intégrés.

Inscrire chaque zone dans son lieu d'implantation et en délimiter les contours

La dernière étape de configuration des zones à urbaniser consiste à optimiser l'inscription de celles-ci dans leur lieu d'accueil. Cette étape est étroitement liée à la vocation des zones. En effet, une opération de logements n'exige pas les mêmes conditions d'aménagement qu'un site d'accueil d'activités économiques. Mais elle est également fortement liée avec la configuration des lieux et aux enjeux de cohésion urbaine que peut représenter, par exemple, une extension urbaine pour un village.

Le cas particulier des zones à urbaniser à vocation résidentielle

C'est la catégorie dont le processus de localisation/délimitation est le plus complexe du fait des enjeux qu'il recouvre et notamment au regard du dynamisme des villages qui est étroitement associé à l'accueil de nouveaux habitants et au renouvellement de la population, au travers des équipements publics et des éventuels commerces de proximité.

En premier lieu, le processus de localisation des zones à urbaniser s'appuie sur les objectifs de production de logements (essentiellement en termes de résidences principales) tels qu'ils figurent dans la Fiche-action n°1 Territorialiser les objectifs de production de logements en cohérence avec le SCoT et le PADD du PLUi des OAP Habitat. Cette étape qui tient donc compte de l'évaluation des besoins en logements*, de la configuration des polarités projetées* et de l'estimation de la capacité d'accueil* des communes permet donc de cibler celles qui doivent accueillir une ou plusieurs zones à urbaniser.

POUR RAPPEL :

Evaluation de besoins en logements* : issus du SCot (projections démographiques) et confirmés par le Diagnostic du PLUi, les besoins sont estimés pour la période 2019-2034 (années pleines).

Polarités projetées* : définies à partir des polarités constatées (Diagnostic), les polarités projetées figurent sous la forme d'orientations dans le PADD du PLUi.

Capacité d'accueil* : telle qu'elle est présentée dans le Diagnostic du PLUi, l'estimation de la capacité d'accueil des communes s'appuie pour l'ensemble d'elles, sur une analyse essentiellement fondée sur la ressource en eau potable, l'assainissement des eaux usées et le potentiel en densification et, pour les communes littorales, en tenant en plus compte de la capacité d'hébergement touristique et de la sensibilité des milieux et des paysages.

Notons qu'à ce stade, le potentiel en densification estimé dans le cadre du Diagnostic du PLUi a fait l'objet d'une analyse ciblée afin de déterminer, commune par commune, le potentiel «net», autrement dit celui qui présente réellement un caractère stratégique (voir § 3.1.2.2 de Justifications) C'est ce potentiel net qui a été pris en compte dans la détermination des besoins en surfaces d'extension urbaine, elles-mêmes réparties entre zones U et zones AU.

En second lieu, ont été pris en compte les principes d'aménagement fondamentaux tels qu'ils sont présentés ci-dessus (paragraphe précédent).

En dernier lieu, la localisation précise de même que la délimitation des zones à urbaniser se sont effectuées, pour chaque commune, en tenant compte des enjeux villageois afin d'assurer au mieux la cohésion des futurs aménagements, constructions et de leur fonctionnement avec la configuration actuelle du lieu d'implantation et des différents lieux de vie de la commune.

2.5.3.3 – Dispositions règlementaires des zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AUh)

Indice de densité

Comme pour certaines zones urbaines, les zones à urbaniser à vocation résidentielle présentent un indice de densité différencié selon l'entité paysagère. Celui-ci fait directement référence aux densités prescrites par le SCoT de La Terre des 2 Caps.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Pour répondre aux objectifs du PADD

- Orientation 1.4.1 Adopter un mode de développement urbain plus économe en espace
 - Orientation 1.4.2 Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- l'emprise au sol maximale des zones 1AUh est portée à :
- pour les zones 1AUh-I : 0.6 (anciennement 0.4)
 - pour les zones 1AUh-II et 1 AUh-III : 0.8 (anciennement 0.6)
- Ces zones sont encadrées par des OAP qui permettent de tenir des spécificités de chaque communes (Orientation 1.4.4 Promouvoir des formes urbaines diversifiées mais intégrées)

NOM DE ZONE	INDICE DE DENSITE	DENSITE DE REFERENCE	COMMUNES ET/OU LIEUX CONCERNES	OBJECTIFS POURSUIVIS
1 AUh	1	17 logements à l'hectare	Communes des entités paysagères Arrière-Littoral et Monts et vallons bocagers	• Etre en compatibilité avec le SCoT et les objectifs de limitation de la consommation foncière. • Envisager l'émergence de nouvelles formes urbaines tout en s'inscrivant dans l'esprit des lieux
	2	25 logements à l'hectare	Communes des entités paysagères Littoral et Arc urbain et Bassin carrier	
	3	30 logements à l'hectare	Communes : Marquise- Rinxent	

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Suite à l'enquête publique - Création d'une zone 1AUh-III spécifique à la ZAC du Canet (Marquise) : règles spécifiques concernant les hauteurs et les toitures.

2.5.3.4 – Modifications du règlement de la zone à urbaniser dans le cadre des procédures d'évolution du document d'urbanisme

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

ENSEMBLE DES ZONES AU :

Article 4 : réseau et gestion des déchets :

- règlement précisé pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement.

Article 6 : construction par rapport aux limites séparatives :

- Mise en cohérence du schéma avec le règlement.

Article 9 : hauteur des constructions :

- Renvoi de la mesure de la hauteur par rapport au terrain naturel supprimé et renvoyé au lexique pour précision de la règle applicable

Article 12 : espaces libres et plantations : complément sur les conditions des aires de stockage

ZONE AUa :

Article 1AUa.5 - constructions par rapport aux voies et emprises publiques* et aux éléments naturels.

adaptation de la marge de recul pour favoriser la densification de la parcelle en secteur de développement économique, le recul est passé à **6m** ou plus de l'alignement.

Article 1AUa.6 - Constructions par rapport aux limites séparatives*

- Ajout de la possibilité de construction en limite séparative
- Complément sur les conditions de recul des constructions en cas de maintien d'une marge d'isolement

Article 1AUa.10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Alinéa toitures : mise à jour du règlement précisions sur conditions d'application de la règle

Alinéa clôture et abords : complément sur la composition des clôtures

ZONE AUe :

Article AUe10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Règlement complété pour encadrer les constructions en cohérence avec les objectifs de qualité urbaine, paysagère et architecturale présents dans les autres zones du PLUi

ZONE AUh :

Article AUh10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Alinéa toitures : précision sur les conditions d'application de la règle concernant les pentes, débords, pentes de toiture

2.5.4 – Zones agricoles et zones naturelles et forestières (A et N)

Il est ici fait le choix de présenter de manière regroupée les zones agricoles et les zones naturelles et forestière afin de démontrer la cohérence de la démarche qui a conduit à en définir les localiser et les délimiter.

2.5.4.1 – Zonage A et N : adapter le cadre légal fixé par le code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme fixe un cadre pour déterminer les règles et les prescriptions diverses contenues dans un PLU, tout en laissant une certaine marge de manœuvre à la collectivité maître d'ouvrage. Pour le PLUi de La Terre des 2 Caps, cette marge a été mise au profit, d'une part, des caractéristiques géographiques du territoire, y compris au regard de sa place au sein d'ensembles géographiques plus vaste, et, d'autre part, de outils choisis pour mettre en œuvre la stratégie d'aménagement et de développement conformément aux orientations du PADD et en comptabilité avec les documents de rangs supérieur.

Selon la nouvelle rédaction des articles R151-23 et R151-25 du code de l'urbanisme, leur régime réglementaire est désormais quasi identique avec la possibilité d'autoriser dans les deux cas « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » ainsi que « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Le zonage N reste en réalité plus « permissif » puisqu'il prévoit la possibilité d'autoriser en plus les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Cependant leur objectif commun, la protection des certains secteurs du territoire couvert par le PLUi, ainsi que leur objet respectif sont restés inchangés, avec d'un côté le potentiel

agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et, de l'autre côté, soit la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit leur caractère d'espaces naturels.

De ce fait, il a été convenu avec l'ensemble des partenaires techniques lors de la définition de la nomenclature du zonage du PLUi de La Terre des 2 Caps de considérer ce nouveau cadre légal pour le choix du zonage A ou N des différents secteurs non urbanisés (zonage U) ou n'ayant pas vocation à l'être (zonage AU) comme une incitation à tenir davantage compte des réalités géographiques du territoire intercommunal et plus particulièrement des caractéristiques physiques (occupation du sol) et biologiques (milieux) des espaces.

Ce choix d'interprétation permet d'être conforme avec les orientations du PADD du PLUi au travers de la place de la trame agricole et de la trame naturelle dans la représentation paysagère de l'espace intercommunal. En effet, les espaces agricoles représentant 75% de l'occupation du sol (2009), ils sont très majoritairement repris en zone A dans le PLUi, les espaces à caractère naturel étant systématiquement classés en zone N. Par ailleurs, la fonctionnalité écologique du territoire fait l'objet d'un dispositif complémentaire du zonage par le recours aux prescriptions prévues par l'article R151-23 du code de l'urbanisme, comme cela est explicité plus en détail dans les développements suivants.

Le cas particulier des zones AI et NI

Les zones NI et AI présentent un contenu réglementaire quasi-identique qui traduit les conditions d'aménagement spécifiques aux espaces remarquables tels qu'ils sont définis au code de l'urbanisme. L'article 2 de chacun des deux règlements de zones correspond donc fidèlement aux dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme. Concernant la délimitation des zones, s'il semblait, à premier abord, cohérent d'appliquer la même méthode de classement des espaces concernés que celle présentée ci-dessus, il est cependant apparu pertinent, lors de la saisie du zonage, d'adapter celle-ci à la configuration particulière de la frange côtière, notamment en termes d'usage et de gestion foncière. Ce choix explique la part significative d'espaces agricoles qui est classée en zone NI parce qu'il s'agit de terrains majoritairement acquis par le Conservatoire du Littoral et qui sont le plus souvent en contact avec le sentier du littoral, ce dernier reculant inexorablement du fait de l'érosion des falaises (voir détails p.79)

2.5.4.2 – Nomenclature des zones agricoles, naturelles et forestières

Comme indiqué dans le paragraphe précédent, la définition des zones agricoles est liée à l'usage des sols tels qu'ils apparaissent au moment de l'élaboration du PLUi.

Zone A

La zone A comprend deux types d'espace :

- les espaces agricoles non bâtis, correspondant principalement aux terres de cultures, aux prairies, aux jachères et aux friches agricoles ;
- les sites d'implantations des bâtiments d'activités agricoles, correspondant le plus souvent aux corps de ferme en activité au moment de l'élaboration du PLUi.

Sur ce second point, le recensement de l'ensemble des bâtis agricoles et plus particulièrement des fermes en activités qui a été effectué lors du Diagnostic du PLUi a permis de localiser précisément les sites d'activité et de les classer systématiquement en zone A. Se reporter aux cartes de localisation des sièges d'exploitation agricole en annexe du Diagnostic.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Tenir compte du potentiel de réemploi des bâtis présentant un potentiel en zone A

→ AEg, permet le développement mesuré d'activités économiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

→ Ac : correspond aux espaces agricoles utilisés pour le dépôt temporaire d'amendements agricoles ou identifiés pour l'extension future des carrières existantes

Gérer le développement touristique en zone A

→ AEt : permet le développement mesuré d'activités touristiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

TYPE D'ESPACE	NOM DE ZONE OU DE SECTEUR
Espaces agricoles à fort potentiel agronomique et/ou économique ou site d'exploitation agricole	ZONE A dont ZONE Ab et Ac
Site pour le développement mesuré d'activités économiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	ZONE AEg Nouvelles zones créées
Site pour le développement mesuré d'activités touristiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	ZONE AEt
Espace à haute fonctionnalité écologique et/ou paysagère	ZONE AL ZONE Azh

Comme indiqué dans le paragraphe précédent, la définition des zones naturelles et forestières est liée à l'usage des sols tels qu'ils apparaissent au moment de l'élaboration du PLUi.

TYPE D'ESPACE	NOM DE ZONE OU DE SECTEUR
Espaces à caractère naturel présentant ou non des qualités paysagères et/ou écologique	ZONE N
	ZONE Nm
Espaces naturels à haute qualité écologique ou paysagère	ZONE NL
Espaces naturels non agricoles de moindre importance écologique ou paysagère	ZONE Nc
	ZONE Nd

2.5.4.3 – Principes de définition des dispositions réglementaires des zones agricoles et des zones naturelles et forestières

Zones agricoles

La définition des dispositions réglementaires des zones agricoles répond à deux principes :

- conserver le caractère agricole de la zone, dans sa dimension fonctionnelle (activités agricoles) et paysagère ;
- assurer la compatibilité de nouvelles installations avec les activités agricoles existantes.

Notons qu'il est systématiquement indiqué en premier point de l'article 1 – occupations et utilisation interdites : « Toutes nouvelles installations et constructions hormis celles à destination d'activités agricoles ainsi que celles prévues par l'article 2 ». Il n'y a donc aucune forme d'occupation des sols qui ne soit conditionnée par l'article 2 du règlement de zone.

Zones naturelles et forestières

La définition des dispositions réglementaires des zones naturelles et forestières répond au principe suivant : conserver au minimum le caractère naturel de la zone, voire sa fonctionnalité écologique et/ou sa qualité paysagère.

2.5.4.4 – Constructions en zones agricoles et naturelles et forestières

Dans les zones agricoles et dans les zones naturelles et forestières on trouve principalement trois types de constructions :

- les constructions à usage agricole : elles peuvent être situées au sein d'un corps de ferme comprenant également le plus souvent un ou plusieurs bâtiments d'habitation (« le logis ») ou édifiée de manière isolée (ex. : hangar de stockage) ;

- les constructions d'équipement public : il s'agit en grande majorité de constructions liées aux réseaux publics ou privés tels que postes électriques, station d'épuration, lagunage, etc.
- les constructions à usage d'habitation : il peut s'agir soit de maison d'habitation avec ou sans annexes (ex. : abri de jardin) ou de corps de ferme dont l'exploitation agricole a cessé.

De manière secondaire ou dans des secteurs spécifiques, on y trouve également : huttes de chasses, abris de pâture, cimetière.

La définition des autorisations et occupation et utilisation des sols en zone A et N est encadrée par les articles L151-23 et L151-11 et 12 du Code de l'Urbanisme.

PLUi 2019 : La définition des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées prévue à l'article L151-13 n'est pas utilisé au sein du document du PLUi.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Pour tenir compte des orientations du PADD notamment concernant le renforcement des activités de proximité et le maintien des activités de loisirs et tourisme, la révision du PLUi introduit les secteurs dits « STECAL » pour

- les espaces de tourisme isolés
- les bâtiments d'activités isolés en fonction ou présentant un potentiel de reconversion

2.5.4.5 – Modifications du règlement de la zone agricole et naturelle dans le cadre des procédures d'évolution du document d'urbanisme

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

ENSEMBLE DES ZONES A ET N :

article 4 : réseau et gestion des déchets :

- règlement précisé pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement.

article 6 : Construction par rapport aux limites séparatives : mise en cohérence du schéma avec le règlement.

article 9 : Hauteur des constructions : renvoi de la mesure de la hauteur par rapport au terrain naturel supprimé et renvoyé au lexique pour précision de la règle applicable

ZONE A

article 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

« Interdit le camping à la ferme » en zone A et Ab conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

article 9 - Hauteur des constructions

- la tolérance de hauteur pour les constructions à destination d'habitat est mise en cohérence avec le règlement : maximum 1m.

article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

alinéa façades et couverture : Augmentation de la possibilité de toiture translucide pour favoriser l'éclairage naturel des stabulations.

ZONE N :**article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**

Complément du règlement de zone :

- autorisation de construction
- alinéa murs et façades et murs apparents
- ouvertures
- les toitures des extensions et annexes

Comme indiqué précédemment (voir PLUi/RP/Justifications/Partie 2), les espaces remarquables définis dans le SCoT ont été fidèlement intégrés dans le zonage du PLUi en tenant compte de la modernisation des ZNIEFF de type 1, se traduisant le plus souvent par un zonage NI et/ou AI plus étendu que le périmètre retenus dans le SCoT. Néanmoins, dans certains cas liés à des projets d'aménagement urbain à échéance du PLUi ou envisagés au-delà, le zonage retenu ne tient pas compte de cette extension des espaces remarquables du SCoT. Au préalable de cette décision, il a été pris soin de vérifier les caractéristiques de ces terrains qui sont généralement des espaces agricoles cultivés comme c'est le cas pour les zones 1AUh-2 à Audresselles (voir Justification chapitre 3.2)

Par ailleurs, quelques adaptations ont été nécessaires dans le même état d'esprit que le SCoT sur le détournement des bâtis existants (voir encadré ci-après). Celui-ci avait, pour quelques cas seulement, pu omettre de prendre en compte des bâtis existants, ce qui peut s'expliquer par un défaut de mise à jour des données cadastrales géométriques.

2.5.5 – Dispositions spécifiques en zone A et N**2.5.5.1 - Espaces naturels et agricoles en communes littorales : zones AL et NL**

Identification et la délimitation des espaces remarquables

Extrait du DOG du SCoT page 42 :

« (...) sont classés en espaces remarquables, les espaces suivants :

- Totalité des sites Natura 2000,
- Totalité de la réserve naturelle du pré-communal d'Ambleteuse et du territoire repris dans l'arrêté préfectoral de biotope,
- Quasi-totalité des ZNIEFF 1,

Au sujet des ZNIEFF, quelques adaptations se sont révélées nécessaires pour permettre l'évolution de certaines communes. Deux adaptations à Ambleteuse et Audresselles ont été réalisés afin de maintenir constructibles des espaces.

- Totalité du site classé,
- Quasi-totalité du site inscrit,
- Plusieurs espaces non repris dans la liste précédente mais protégés au titre du paysage comme l'espace à Ambleteuse au sud du pré Marly qui ne bénéficiait d'aucune protection ».

Extrait du DOG du SCoT page 42 :

« Les bâtiments existants à usage d'habitation sont exclus de la délimitation des espaces remarquables. Il est permis des extensions mesurées des habitations existantes sans création de nouveaux logements et dans le respect d'une qualité d'intégration paysagère.

Les exploitations agricoles sont également exclues des espaces remarquables afin de permettre à proximité immédiate des bâtiments existants des extensions des exploitations et des mises aux normes. L'espace laissé à proximité des exploitations agricoles, artisanales ou des équipements (équipements techniques, de loisirs, les stations d'épuration, les campings, les cimetières) est qualifié « d'espace de développement et d'adaptation ».

Si le règlement zones AI et NI est identique quelques soient les critères de classification des espaces (voir justification § 2.3.4.1), il paraît pertinent de présenter ces derniers au travers de leur spécificités pour mieux expliciter leur délimitation.

Estuaire de la Slack et corridor Estuaire Pré communal d'Ambleteuse



Pré communal d'Ambleteuse et Basse vallée de la slack



Massif des Garennes entre Ambleteuse et Audresselles et Pré Marly



 Zonage (art. L151-8 du CU)
  Zonage AI
  Zonage NI
  Limites communales
  Znieff1
  Espace remarquable

SOURCES : AURICOT 2025, SDU, IZC, IGN, données
rapport, plan d'urbanisme 2021, MARS 2020

Mont de la Louve à Audresselles





Plateau agricole d'Audinghen et Gris-Nez



Dunes et marais de Tardinghen



Littoral Nord de Wissant





Falaises sud du Gris-Nez



2.5.5.2 – Dispositions spécifiques des zones agricoles et naturelles relatives au Bassin carrier de Marquise

Si ce travail de définition des dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques d'occupation de l'espace de ces activités industrielles trouve bien évidemment sa cohérence à l'échelle de l'ensemble du Bassin carrier, il paraît pertinent de présenter successivement chacun des 4 sites de carrières au regard de la justification des dispositions réglementaires retenues.

De la nomenclature globale du zonage du PLUi, on peut extraire la partie spécifique au Bassin carrier correspondant à la traduction du plan de paysage révisé :

CATEGORIE DE ZONE	NOM DE ZONE	JUSTIFICATION DU ZONAGE RETENU
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	Nc	Le zonage Nc comprend principalement les carrières actuelles mais également des terrains dont l'exploitation (extraction de matériaux) est prévue à court ou moyen terme (d'ici 10 à 15 ans).
	Nd	Le zonage Nd comprend à la fois les sites de dépôts actuels non-finalisés mais également les sites des futurs dépôts. Pour chaque carrière, ces derniers s'inscrivent généralement dans la continuité des premiers dépôts.
ZONE AGRICOLE	Ac	Le zonage Ac correspond aux sites d'extension des carrières actuelles voire à de nouvelles carrières. L'échéance de leur mise en exploitation est estimée au-delà de l'échéance du PLUi.

Evolution dans le cadre de l'Enquête Publique : pour tenir compte de l'évolution constatée sur le site d'exploitation du «Banc Noir à Landrethun-le-Nord / Ferques» (effondrement suite à glissement de terrain) le zonage au Nord de la carrière indiqué en Nb a évolué en NC partiellement afin d'intégrer les travaux de règlement et stabilisation de la limite d'exploitation pour raison de sécurité.

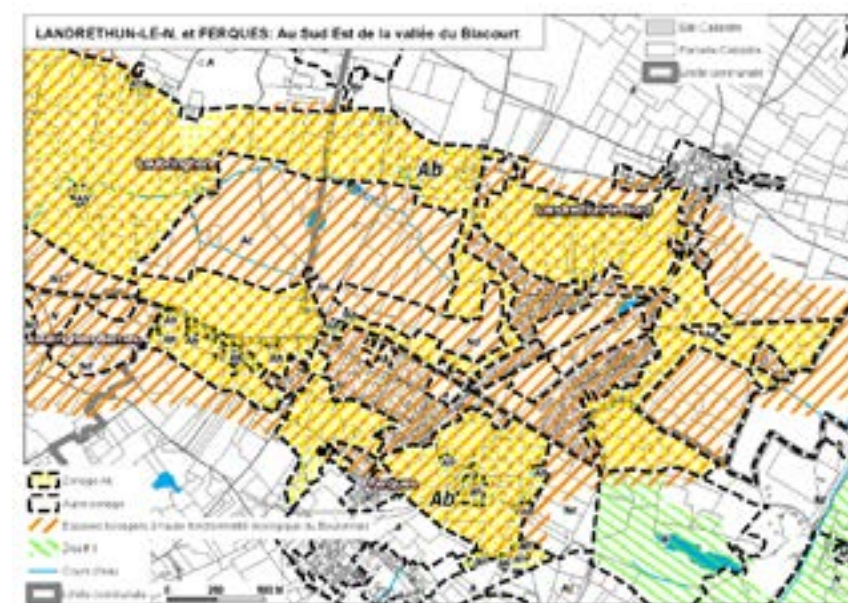
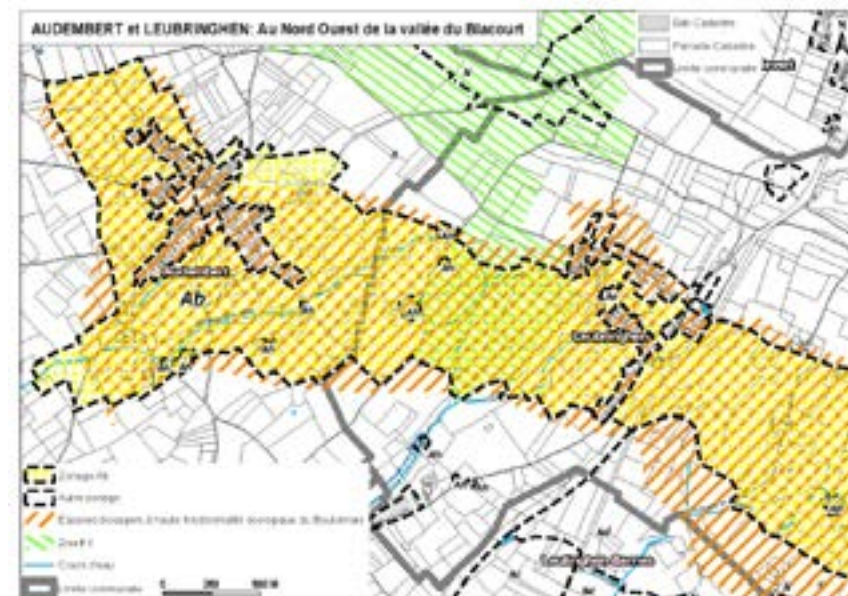
2.5.5.3 – Dispositions règlementaires des zones agricoles et naturelles relatives aux zones humides espaces bocagers à haute fonctionnalité écologique

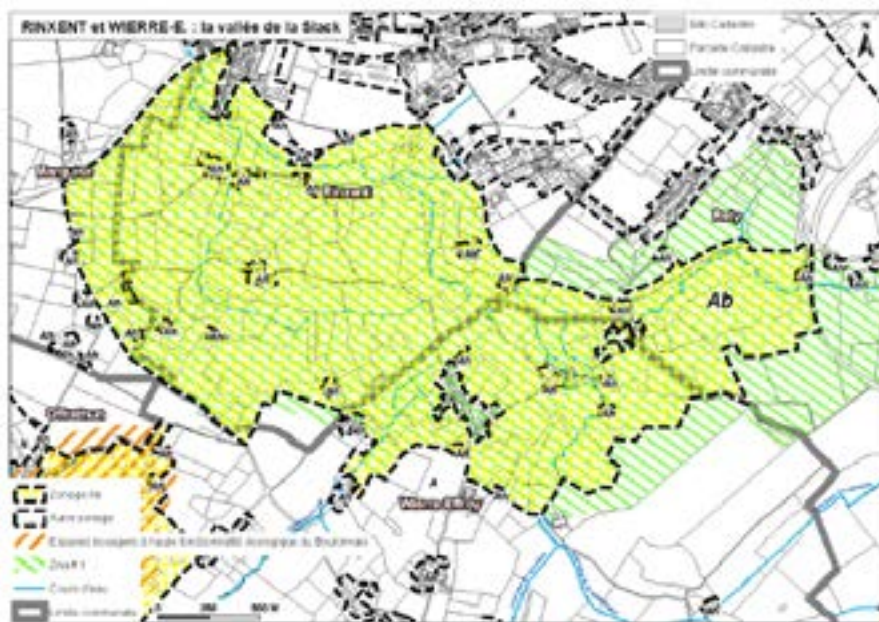
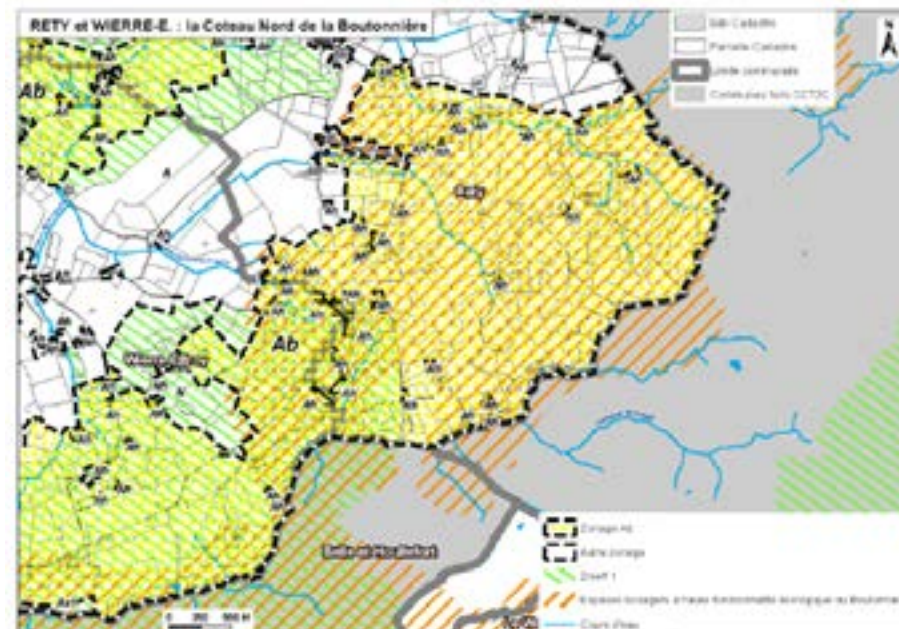
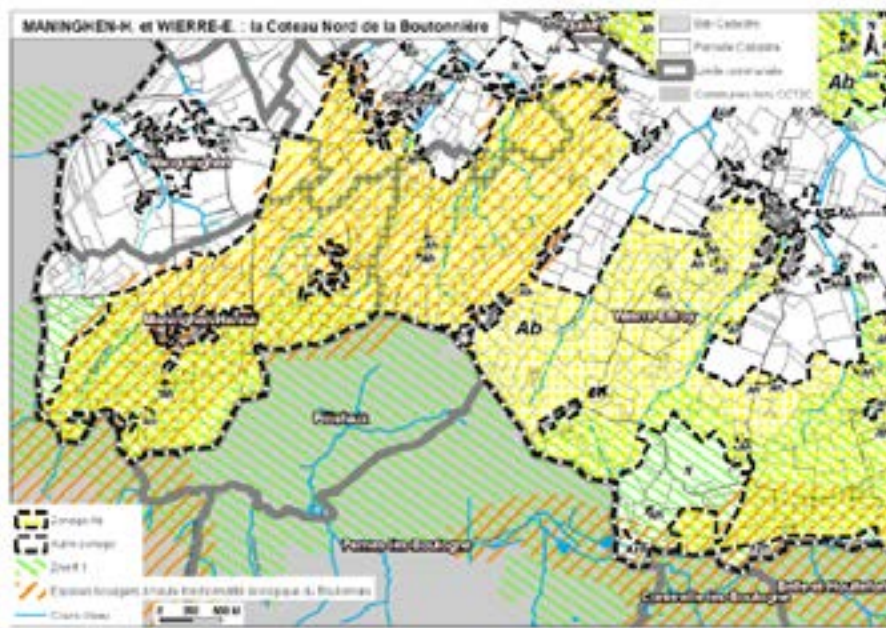
Zone Ab

La zone Ab est une déclinaison de la zone A puisqu'elle correspond à la même typologie d'occupation du sol que celle-ci tout en se caractérisant par une fonctionnalité écologique avérée reconnue, d'une part, au travers du schéma de trame verte et bleue du Pays boulonnais, repris dans le PADD en tant que trame naturelle, et, d'autre part, au travers de certaines ZNIEFF I dont le périmètre prolonge les «espaces bocagers à haute fonctionnalité écologique» du dit schéma. (Voir encadrés cartographiques suivants)

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

En lien avec les évolutions diverses du zonage sur de nombreux points, les cartes présentées ci-contre peuvent ne pas être conformes au règlement en vigueur.
Cartes non opposables / document de travail pour la réalisation des plans de zonage A.





Zone Azh

La zone Azh correspond à la prise en compte des zones humides dans le volet réglementaire du PLUi en compatibilité avec le SAGE du Bassin côtier du Boulonnais. Au travers de ces mesures, le PAGD du SAGE prévoit en effet une telle prise en compte en ciblant deux sites en particulier : « le marais, l'estuaire et les dépressions humides de la Slack » et « le marais de Tardinghen ».

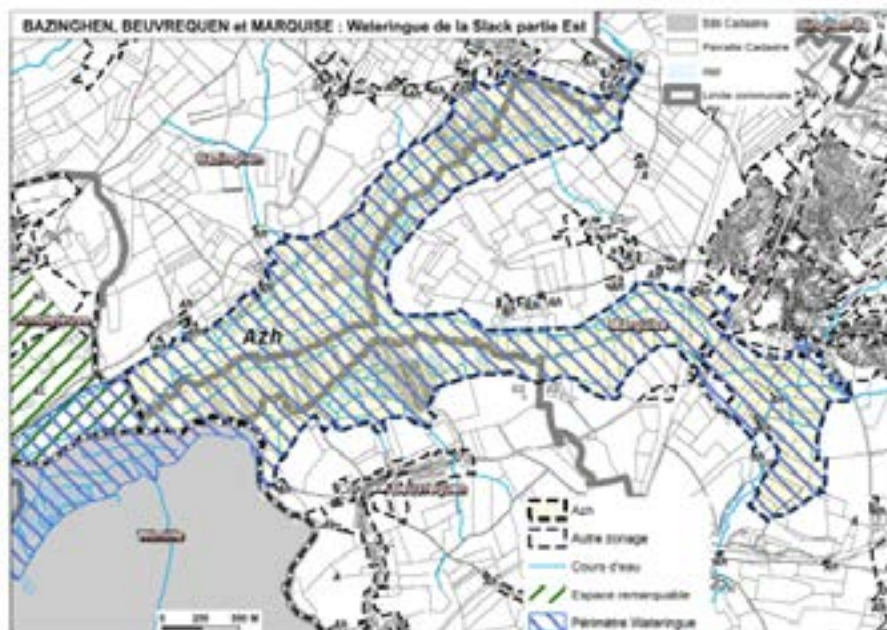
L'Etat initial de l'environnement du PLUi a pu confirmer qu'il s'agissait bien des seules zones humides au sens du SAGE sur le territoire intercommunal tout en considérant que ces espaces sont en toute ou partie inclus dans les périmètres des sections VI et VIII des Wateringues du Pas-de-Calais.

Les cas de la zone de Wateringue du marais de Tardinghen est particulier puisqu'il n'apparaît pas sur le Plan réglementaire A en tant que tel. En effet, le périmètre de la zone humide est en grande partie inclus en espace remarquable au titre du SCoT de La Terre des 2 Caps. Compte-tenu de la portée prescriptive de l'article R121-5 du CU (repris dans le règlement des zones AL et NL) supérieure à celle de l'article 6 du règlement du SAGE (repris dans le règlement de la zone Azh), cette zone humide a été intégrée dans la zone AL qui couvre par ailleurs un espace plus large.

Notons que le choix de classer ces espaces de zones humides reconnues en zone agricole plutôt qu'en zone naturelle et forestière tient, là encore, au principe convenu par les élus du territoire de faire correspondre au mieux zonage et occupation du sol. Or, il est également reconnu de tous qu'il s'agit bien là d'espaces agricoles, notamment en ce qui concerne le site de la Slack dont la fonctionnalité écologique est d'ailleurs le résultat des modes de gestion particuliers que les agriculteurs ont mis en place depuis l'origine de la mise en culture du site.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

En lien avec les évolutions diverses du zonage sur de nombreux points, les cartes présentées ci-contre peuvent ne pas être conformes au règlement en vigueur.



2.5.6 – Espace de respiration autour des exploitations agricoles

« En concertation avec la chambre d'agriculture et afin de répondre à l'objectif 1.3.2 du PADD « assurer le développement des activités agricoles et activités associées à partir des implantations traditionnelles », les exploitations agricoles en activité au sein des communes littorales sont reprises en zonage A (agricole) au plan réglementaire A.

A ce zonage lié au bâti et aux annexes de l'exploitation existante (ex : citerne, cours de ferme, zone de stockage...) sont associés des espaces dits « de respiration » permettant une évolution maîtrisée de l'exploitation.

Ce zonage avec les espaces de respiration a été défini avec les agriculteurs exploitants et la chambre d'agriculture en tenant compte des projets de développement.

Il est ainsi à considérer que le zonage présenté :

- Ne peut être uniquement regardé sur l'emprise cadastre du bâti qui ne reflète pas l'occupation réelle du terrain.
- Intègre un espace de respiration au plus proche des besoins exprimés par la profession agricole pour poursuivre et développer l'activité

Il est à noter également que les possibilités de construction en zone A sont encadrées par le règlement et permettent uniquement une évolution liée aux besoins agricoles.

↳ Cas des exploitations agricoles en commune littorale

Audinghen Gris-Nez



Il s'agit d'exploitations agricoles en activité :



Vue aérienne : présence d'un hangar agricole, mais aussi d'une cuve, en partie caché par les arbres

Ce zonage avait évolué suite à l'avis sur l'arrêt de projet rendu par la Chambre d'Agriculture :



Exploitation agricole appartenant à Monsieur Calais Gonzague, demande extension de la zone agricole pour futures constructions

Après concertation avec l'exploitant, un zonage A avait été ensuite calibré au plus juste. Pour la Ferme de Floringzelle, outre le corps de ferme, de nombreuses annexes ou dépendances existent. Par ailleurs, le boisement limitrophe est protégé par un EBC :



Evolution suite à l'Enquête Publique du PLUi

En s'appuyant sur la méthodologie indiquée ci-dessus, modifications de zonage pour la mise en place des aires de respiration autour des exploitations agricoles ont été réalisées, pour tenir compte des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées et reprises à l'Enquête Publique.

WISSANT



Arrêt de projet



Vue aérienne



Approbation

AUDINGHEN



Arrêt de projet



Approbation



Vue aérienne

2.5.7 – Secteurs de projets en zones A et N : cas des secteurs de taille et de capacité limitée (stecal)

PLUi 2019 : La définition des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées prévue à l'article L151-13 n'est pas utilisé au sein du document du PLUi.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Pour tenir compte des orientations du PADD notamment concernant le renforcement des activités de proximité et le maintien des activités de loisirs et tourisme, la révision du PLUi introduit les secteurs dits «STECAL» pour

- les espaces de tourisme isolés
- les bâtiments d'activités isolés en fonction ou présentant un potentiel de reconversion

« le zonage réglementaire du plan A répond à l'objectif du PADD 2.7 développer un volet économique permettant de maintenir durablement l'emploi et l'attractivité du territoire communal » en identifiant les activités existantes au sein des communes littorales et en permettant à ces activités de se maintenir. Ces cas particuliers sont principalement liés à l'activité résidentielle de loisirs sur des sites existants.

2.5.7.1 - Règlement spécifique au STECAL

Tenir compte du potentiel de réemploi des bâtis présentant un potentiel en zone A

→ AEg, permet le développement mesuré d'activités économiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

→ Ac : correspond aux espaces agricoles utilisés pour le dépôt temporaire d'amendements agricoles ou identifiés pour l'extension future des carrières existantes

Gérer le développement touristique en zone A

→ AEt : permet le développement mesuré d'activités touristiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du règlement

AEg : Suite à l'EP, il a été décidé de faire évoluer le règlement écrit

Dans le secteur AEg uniquement

11. Dans le sous-secteur AEg, ne sont autorisés que les changements de destination et extensions* des bâtiments existants à date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'ils soient

- En lien avec une activité agricole existante :
 - Extensions* nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
 - Extensions* nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

- À destination d'artisanat, de commerce de gros (lié à une activité agricole) ou d'activités de soutien aux cultures, dans une limite de 120m² d'emprise au sol* par unité foncière*
- À destination des équipements d'intérêt collectif et services publics
- Relatifs au bon fonctionnement des équipements existants (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris à vélos) dans la limite d'emprise au sol* de 40m² par unité foncière*

ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols sont interdits, à l'exception des travaux, occupations et utilisations du sol définies à l'article A.2

ARTICLE A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur A_{et} uniquement

12. Dans le sous-secteur A_{et}, ne sont autorisés que

- Dans les **communes concernées par l'application des dispositions de la Loi Littoral** :
 - Les **constructions liées au tourisme**, dans la limite d'emprise au sol* de 80m² par unité foncière*
 - Les constructions et installations relatives au **bon fonctionnement de ces équipements** (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris à vélos) dans la limite d'emprise au sol* de 40m² par unité foncière*
 - Les constructions à destination des **équipements d'intérêt collectif et services publics**
 - Les **extensions*** des bâtiments existants à date d'approbation du PLUi, dans la limite de 40m² par construction
- Dans les **communes non concernées par l'application des dispositions de la Loi Littoral** :
 - Les **constructions liées au tourisme** notamment les habitats légers de loisirs, gîtes et les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, villages vacances, maisons familiales, les installations de sports de pleine nature non motorisés ainsi que les **constructions à destination de restauration** dans la limite de 160m² par unité foncière
 - Les constructions et installations relatives au **bon fonctionnement de ces équipements** (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris à vélos) dans la limite d'emprise au sol* de 40m² par unité foncière*
 - Les constructions à destination des **équipements d'intérêt collectif et services publics**
 - Les **extensions*** des bâtiments existants à date d'approbation du PLUi, dans la limite de 160m² par construction

Dans le secteur A_{eg} uniquement

11. Dans le sous-secteur A_{eg}, ne sont autorisés que les **changements de destination et extensions*** des bâtiments existants à date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'ils soient

- **En lien avec une activité agricole existante** :
 - Extensions* nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
 - Extensions* nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- À destination d'**artisanat, de commerce de gros** (lié à une activité agricole) ou d'**activités de soutien aux cultures**, dans une limite de 120m² d'emprise au sol* par unité foncière*
- À destination des **équipements d'intérêt collectif et services publics**
- Relatifs au **bon fonctionnement des équipements existants** (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris à vélos) dans la limite d'emprise au sol* de 40m² par unité foncière*

2.5.7.2 - Zoom sur les secteurs concernés

Audinghen (Haringzelle)

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du plan



Le zonage UFc correspond à l'emprise du camping existant, sans extension :

Par ailleurs, le zonage UEt a été mis en place sur un bâtiment existant ayant été aménagé pour recevoir la Maison du Grand Site de France.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du règlement

Le règlement écrit limite les possibilités de constructions :

ARTICLE N°1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières à l'article 2 sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE N°2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage artisanal*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
2. Les constructions à usage commercial*, sous réserve que les activités envisagées s'exercent de manière secondaire et dans le prolongement de l'activité principale des constructions sur le site.
3. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au personnel de surveillance des activités autorisées.



EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du plan

la modification du zonage tient compte de l'avis du contrôle de légalité transmis suite à l'approbation du PLUi 2019.

AET : Site pour le développement mesuré d'activités touristiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

-> identification du camping existant repris en AET

-> passage du site de la maison du grand site de UEt à AET

-> le parking «sud» dans la continuité du camping est réalisé. Ne s'agissant plus d'un espace A, il est reclassé en zone N avec un aménagement du parking paysager.

-> extension du secteur AL au droit du parking «sud» aménagé

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Le règlement écrit limite les possibilités de constructions :

Voir règlement zone AET page 100

WISSANT (Sombre) :

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du plan



EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du règlement

ARTICLE UEb.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas soumises à des conditions particulières à l'article 2 sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UEb.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage artisanal*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
2. Les constructions à usage commercial*, dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
3. Les constructions à usage de bureau*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées dans la zone, notamment avec les activités à caractère industriel.
4. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées et sous réserve de ne pas être directement exposées aux nuisances liées aux activités exercées sur site.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du plan

S'agissant d'une activité d'appui à la pratique agricole non compatible avec le zonage A et en commune littorale, il a été fait le choix d'identifier un secteur STECAL. le périmètre est défini au plus proche de l'activité existante et exclu l'habitat individuel présent en entrée de parcelle

AEg : Site pour le développement mesuré d'activités touristiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)



Ce zonage correspond à une activité économique existante (transporteur), en phase avec la réalité du terrain :

A l'évidence le site est entièrement artificialisé, et ne génère aucune consommation de surface agricole.



EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Le règlement écrit limite les possibilités de constructions :

Voir règlement zone AEg page 100

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du plan



EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du règlement

Le zonage UEt a été prévu sur un site dédié à une activité touristique. La limite est fixée presque au ras du bâtiment existant :

ARTICLE UEt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières à l'article 2 sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UEt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage artisanal*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
2. Les constructions à usage commercial*, sous réserve que les activités envisagées s'exercent de manière secondaire et dans le prolongement de l'activité principale des constructions sur le site.
3. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au personnel de surveillance des activités autorisées.



EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

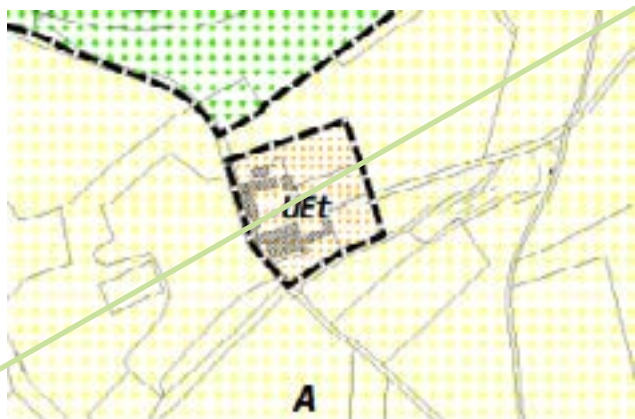
Mise à jour du plan

1/ Annulation de la zone UCb

AEg : Site pour le développement mesuré d'activités touristiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

2/ annulation de la zone UEt --> reclassement en zone A

TARDINGHEN (Ferme d'Inghen) :



Le zonage UEt a été prévu sur un site dédié à une activité touristique.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du plan

Mise à jour du plan

A l'arrêt de projet de la Révision du PLUi, le site était identifié en STECAL pour le développement mesuré d'activités touristiques.

SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE IL A ETE DECIDE DE REPREDRE LE SECTEUR EN ZONE A



A noter, enfin, que le PLUi avait pu déterminer les coupures d'urbanisation au titre de la loi « littoral » : voir chapitre coupure d'urbanisation

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du règlement

ARTICLE UEt.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières à l'article 2 sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UEt.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage artisanal*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
2. Les constructions à usage commercial*, sous réserve que les activités envisagées s'exercent de manière secondaire et dans le prolongement de l'activité principale des constructions sur le site.
3. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au personnel de surveillance des activités autorisées.

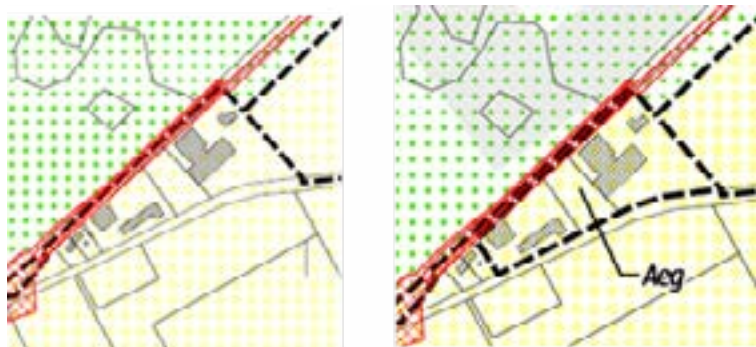


EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du plan

Projet de garage municipal/artisanat sur bâtiments existants porté par la commune --> AEg

Wissant

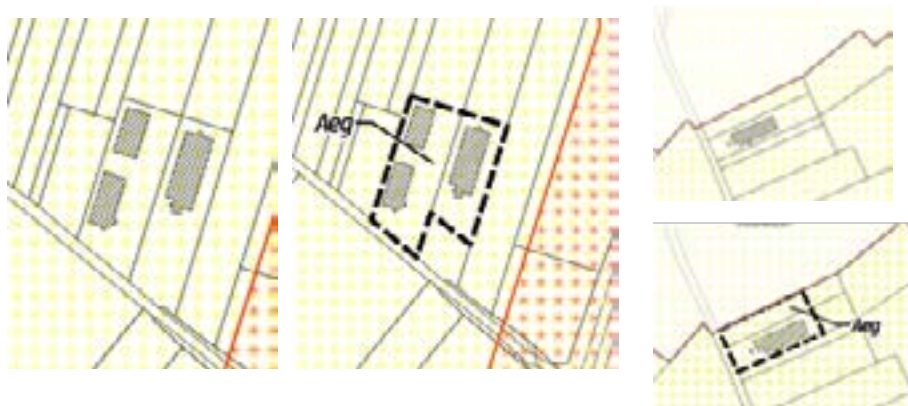


EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du plan

Encadrer le développement des coopératives agricoles (activités économiques) en zone A --> AEg

Marquise



2.6 - Prescriptions complémentaires : présentation et explication

2.6.1 – Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan règlementaire A

CATEGORIE	PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES PLAN 1	REFERENCE CODE DE L'URBANISME	ENJEUX/OBJECTIFS
Aménagement des espaces	Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	L151-41	Qualité des espaces urbains Gestion des réseaux Equipements d'intérêt général
	Emplacements réservés aux espaces verts	L123-1-5 V	Qualité des espaces urbains Nature en ville Trame verte et bleue
	Périmètre d'attente de projet d'aménagement global	L151-41	Qualité des espaces urbains
	Règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	R151-39	Qualité des espaces urbains Implantation des constructions
Prescriptions pour la mixité sociale dans le logement	Emplacements réservés pour opération de logements	L151-41	Production de logements Mixité sociale
	Secteur de mixité sociale	L151-15	Mixité sociale
Prévention et gestion des risques	Zone non aedificandi	R151-31	Prévention et gestion des risques

Informations complémentaires :

- communes concernées par un PPR opposable ou en cours
- Secteur OAP aménagé

Emplacements réservés (exemples)



Secteurs de mixité sociale (exemples)



Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (exemples)



EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour : en lien avec les orientations du PADD pour favoriser la production de résidences principales, le règlement prévoit un taux minimum de 1/3 de logements aidés à compter de 5 logements réalisés.

De fait, les secteurs SMS sont recalés avec un pourcentage de 33% minimum de logements aidés sauf exception précisée par commune.

COMMUNE	DESCRIPTION
AUDRESSELLES	35% de logements en accession et / ou location sociale
AUDRESSELLES	80% de logements en accession et / ou location sociale
WISSANT	80% de logements en accession et / ou location sociale
FERQUES	33% de logements en accession et / ou location sociale
FERQUES	33% de logements en accession et / ou location sociale
LANDRETHUN-LE-NORD	33% de logements en accession et / ou location sociale
LEULINGHEN	33% de logements en accession et / ou location sociale
SAINT INGLEVERT	33% de logements en accession et / ou location sociale
SAINT INGLEVERT	33% de logements en accession et / ou location sociale
MARQUISE	33% de logements en accession et / ou location sociale

2.6.2 – Zoom sur les emplacements réservés

Conformément au L 151-41, et au R 151-34, le règlement peut délimiter des terrains faisant l'objet d'emplacements réservés, notamment pour des ouvrages publics, des espaces verts ou des continuités écologiques.

A cet égard, les plans A, document graphique de portée réglementaire, permettent de localiser les parcelles concernées.

Ces emplacements sont exclusivement sur des terrains de propriétaires privés, et la commune se doit de mettre en œuvre une acquisition, amiable ou par préemption, ou à la requête du propriétaire.

Le bilan à mi-parcours du PLUi permettra de faire le point sur les réalisations.

Tableau des Emplacements Réservés (ER) existants à l'approbation de 2019

Numéro ER	Commune	objet	superficie (m²)	Destinataire
2-01	AUDEMBERT	Chemin reliant l'école à la cantine scolaire	194,03	Commune de AUDEMBERT
3-01	AUDINGHEN	Espace vert et liaison douce	51886,44	CG62
3-02		Aire de stationnement et espace vert	9686,87	CG62
5-01	BAZINGHEN	Extension du cimetière	1244,71	Commune de BAZINGHEN
6-01	BEUVREQUEN	Voie d'accès	749,93	Commune de BEUVREQUEN
6-02		Aire de stationnement	4955,24	Commune de BEUVREQUEN
6-03		Chemin piétonnier	2459,52	Commune de BEUVREQUEN
6-04		Chemin piétonnier	832,64	Commune de BEUVREQUEN
6-05		Chemin piétonnier	7669,24	Commune de BEUVREQUEN
6-06		Valorisation du moulin	758,44	Commune de BEUVREQUEN
6-07		Gestion des écoulements de boue	1819,01	Commune de BEUVREQUEN
6-08		Gestion des écoulements de boue	775,26	Commune de BEUVREQUEN
8-01	HERVELINGHEN	Construction d'un bâtiment public	1702,25	Commune de HERVELINGHEN
9-01	LANDRETHUN-LE-NORD	Voie de desserte	223	Commune de LANDRETHUN LN
11-01	LEULINGHEN-BERNES	Cimetière	2255,71	Commune de LEULINGHEN B
13-01	MARQUISE	Accès équipements collectifs ou scolaires	2184,35	Commune de MARQUISE
13-02		Stationnement	1318,09	Commune de MARQUISE
13-03		Chemin piétonnier	3900	Commune de MARQUISE
14-01	OFFRETHUN	Citerne incendie	200,84	Commune de OFFRETHUN
14-02		Citerne incendie	199,02	Commune de OFFRETHUN
14-03		Citerne incendie	196,58	Commune de OFFRETHUN
15-01	RETY	Aménagement de voirie	616,20	Commune de RETY
15-02		Voirie d'exploitation du bassin carrier	6602,84	CG62
15-03		Voirie d'accès zone d'aménagement	841,95	Commune de RETY
16-02	RINXENT	Chemin piétonnier (5m)	1794,99	Commune de RINXENT
16-03		Accès public (5m)	211,74	Commune de RINXENT
16-04		Accès public (10m)	703,98	Commune de RINXENT
16-01		Equipement public	513,41	Communauté de Communes T2C
17-01	SAINT INGLEVERT	Aménagement fossé, chemin de randonnée et linaire de haies	3448	Commune de SAINT INGLEVERT
18-01	TARDINGHEN	Chemin 3 mètres	120,41	Commune de TARDINGHEN
20-01	WIERRE-EFFROY	Elargissement de voie et ajout à la RD 238	6315,99	CG62
20-02		Traitement carrefour	10,32	Commune de WIERRE-EFFROY
20-03		Chemin public (4m)	489,02	Commune de WIERRE-EFFROY
20-04		Chemin public (5m)	180,81	Commune de WIERRE-EFFROY
20-05		Incendie	123,06	Commune de WIERRE-EFFROY
20-06		Chemin piétonnier	2631,49	Commune de WIERRE-EFFROY
21-01	WISSANT	Liaison douce paysagère	2125,86	Commune de WISSANT
21-02		Equipement sportif	1956,91	Commune de WISSANT

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en rouge~~ à supprimer de la liste de 2019

Création : ~~écriture en rouge~~ à rajouter à la liste existante 2019

Numéro ER	Commune	objet	superficie (m²)	Destinataire
1-01	AMBLETEUSE	Espace accueil stationnement paysage	1974	Commune d'AMBLETEUSE
2-01	AUDEMBERT	Chemin reliant l'école à la cantine scolaire	194,03	Commune de AUDEMBERT
3-01	AUDINGHEN	Espace vert et liaison douce	51886,44	Département du Pas-de-Calais
3-02		Aire de stationnement et espace vert	9686,87	Département du Pas-de-Calais
3-01		Projet de gendarmerie nationale	8000	Commune d'AUDINGHEN
4-02	AUDRESSELLES	Gestion des eaux pluviales	3066	Commune d'AUDRESSELLES
4-03		Réaménagement RD 940	17477	Département du Pas-de-Calais
4-04		Aménagement d'ouvrage hydraulique gestion des eaux	6106	Commune d'Audresselles
5-01	BAZINGHEN	Extension du cimetière	1244,71	Commune de BAZINGHEN
6-01	BEUVREQUEN	Voie d'accès	749,93	Commune de BEUVREQUEN
6-02		Aire de stationnement	4955,24	Commune de BEUVREQUEN
6-03		Chemin piétonnier	2460	Commune de BEUVREQUEN
6-04		Chemin piétonnier	832,64	Commune de BEUVREQUEN
6-05		Chemin piétonnier	7669	Commune de BEUVREQUEN
6-06		Valorisation du moulin	758,44	Commune de BEUVREQUEN
6-07		Gestion des écoulements de boue	1819,01	Commune de BEUVREQUEN
6-08		Gestion des écoulements de boue	775,26	Commune de BEUVREQUEN
/	FERQUES	/	/	/
8-01	HERVELINGHEN	Construction d'un bâtiment public	1792,25	Commune de HERVELINGHEN
9-02	LANDRETHUN-LE-NORD	Voie de desserte	223	Commune de LANDRETHUN LN
/	LEUBRINGHEN	/	/	/
11-01	LEULINGHEN-BERNES	Cimetière	2256,71	Commune de LEULINGHEN B
/	MANINGHEN-HENNE	/	/	/
13-01	MARQUISE	Accès équipement collectifs ou scolaires	2184	Commune de MARQUISE
13-02		Stationnement	1318	Commune de MARQUISE
13-03		Chemin piétonnier	3861	Commune de MARQUISE
13-04		Chemin piétonnier	640	Commune de MARQUISE
14-01	OFFRETHUN	Citerne incendie	200,84	Commune de OFFRETHUN
14-02		Citerne incendie	499,02	Commune de OFFRETHUN
14-03		Citerne incendie	496,58	Commune de OFFRETHUN
15-01	RETY	Aménagement de voirie	616	Commune de RETY
15-02		Voie d'exploitation du bassin carrier	6603	Département du Pas-de-Calais
15-03		Voie d'accès zone d'aménagement	841,95	Commune de RETY

Numéro ER	Commune	objet	superficie (m²)	Destinataire
16-01	RINXENT	Equipement public	513,44	ECT2G
16-02		Chemin piétonnier (5m)	1794,99	Commune de RINXENT
16-03		Accès public (5m)	211,74	Commune de RINXENT
16-04		Accès public (10m)	701	Commune de RINXENT
16-05		Gestion déchets et prévention incendie	208	Commune de RINXENT
16-06		Voie douce	1285	Commune de RINXENT
16-07		Citerne incendie (12mx8m)	41	Commune de RINXENT
16-08		Accès équipement sportif	441	Commune de RINXENT
16-09		Création d'un trottoir (2m de large et 20m de long)	205	Commune de RINXENT
16-10		Voie douce (2m de large)	1049	Commune de RINXENT
16-11		Accès équipement sportif	307	Commune de RINXENT
16-12		Elargissement de voie communale (4m de large)	504	Commune de RINXENT
17-01	SAINT INGLEVERT	Liaison douce et linéaire de haie	3448	Commune de ST INGLEVERT
18-01	TARDINGHEN	Chemin (3m)	120	Commune de TARDINGHEN
/	WACQUINGHEN	/	/	/
20-01	WIERRE-EFFROY	Elargissement de voie	6316	Département du Pas-de-Calais
20-02		Traitement carrefour	10	Commune de WIERRE-EFFROY
20-03		Chemin public (4m)	189,02	Commune de WIERRE-EFFROY
20-04		Chemin public (5m)	181	Commune de WIERRE-EFFROY
20-05		Incendie	123,06	Commune de WIERRE-EFFROY
20-06		Chemin piétonnier	2631,49	Commune de WIERRE-EFFROY
20-07		Gestion de l'assainissement	351	Commune de WIERRE-EFFROY
20-08		Création d'une voie douce	1843	Commune de WIERRE-EFFROY
20-09		ER équipements	537	Commune de WIERRE-EFFROY
21-01	WISSANT	Liaison douce paysagère	2125,86	Commune de WISSANT
21-02		Equipement sportif	1956,91	Commune de WISSANT
21-03		Aire d'accueil de stationnement	4992	Commune de WISSANT
21-04		Aménagement cyclable	15872	Département du Pas-de-Calais

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en vert~~ à supprimer de la liste de 2025

Réduction : indication par un * et nouvelle superficie

Numéro ER	Commune	objet	superficie (m²)	Destinataire
1-01	AMBLETEUSE	Espace accueil stationnement paysage	1974	Commune d'AMBLETEUSE
/	AUDEMBERT	/	/	/
3-01	AUDINGHEN	Projet de gendarmerie nationale	8000	Commune d'AUDINGHEN
4-02	AUDRESSELLES	Gestion des eaux pluviales	3066	Commune d'AUDRESSELLES
4-03		Réaménagement RD 940	17477	Département du Pas-de-Calais
4-04		Aménagement d'ouvrage hydraulique gestion des eaux	6106	Commune d'Audresselles
/	BAZINGHEN	/	/	/
6-03	BEUVREQUEN	Chemin piétonnier	2460	Commune de BEUVREQUEN
6-05		Chemin piétonnier	7669	Commune de BEUVREQUEN
/	FERQUES	/	/	/
/	HERVELINGHEN	/	/	/
9-02	LANDRETHUN-LE-NORD	Voie de desserte	223	Commune de LANDRETHUN-LN
	LEUBRINGHEN	/	/	/
11-01	LEULINGHEN-BERNES	Cimetière	2256,71	Commune de LEULINGHEN-B
/	MANINGHEN HENNE	/	/	/
13-01	MARQUISE	Accès équipement collectifs ou scolaires	2184	Commune de MARQUISE
13-02		Stationnement	1318	Commune de MARQUISE
13-03		Chemin piétonnier	3861	Commune de MARQUISE
13-04		Chemin piétonnier	640	Commune de MARQUISE
/	OFFRETHUN	/	/	/
15-01	RETY	Aménagement de voirie	616	Commune de RETY
15-02		Voirie d'exploitation du bassin carrier	6603	Département du Pas-de-Calais

Numéro ER	Commune	objet	superficie (m²)	Destinataire
16-04*	RINXENT	Accès public (10m)*	483*	Commune de RINXENT*
16-05		Gestion déchets et prévention incendie	208	Commune de RINXENT
16-06		Voie douce	1285	Commune de RINXENT
16-07		Citerne incendie (12mx8m)	41	Commune de RINXENT
16-08		Accès équipement sportif	441	Commune de RINXENT
16-09		Création d'un toitoir (2m de large et 20m de logn)	205	Commune de RINXENT
16-10		Voie douce (2m de large)	1049	Commune de RINXENT
16-11		Accès équipement sportif	307	Commune de RINXENT
16-12		Elargissement de voie communale (4m de large)	504	Commune de RINXENT
17-01	SAINT INGLEVERT	Liaison douce et linéaire de haie	3448	Commune de ST INGLEVERT
18-01	TARDINGHEN	Chemin (3m)	120	Commune de TARDINGHEN
/	WACQUINGHEN	/	/	/
20-01	WIERRE-EFFROY	Elargissement de voie	6316	Département du Pas-de-Calais
20-02		Traitement carrefour	10	Commune de WIERRE-EFFROY
20-04		Chemin public (5m)	481	Commune de WIERRE-EFFROY
20-07		Gestion de l'assainissement	351	Commune de WIERRE-EFFROY
20-08		Création d'une voie douce	1843	Commune de WIERRE-EFFROY
20-09	WISSANT	ER équipements	537	Commune de WIERRE-EFFROY
21-03		Aire d'accueil de stationnement	4992	Commune de WISSANT
21-04		Aménagement cyclable	15872	Département du Pas-de-Calais

Ces projets ont fait l'objet d'un travail de définition par les élus des communes concernées.

► Exemple sur Marquise - Rinxent :

L'ER n° 13-03 est un projet de liaison douce, qui permet de relier le centre de Marquise au Pôle gare et à Rinxent via la vallée de Bouquinghen



► Détail des ER par catégorie de projet

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du tableau : évolution révision

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

Mise à jour du tableau : modification simplifiée n°1

	Surface en (ha)	Evolution révision n°1 (ha)	Modification simplifiée n°1
Liaisons douces/espace public	7,90	4,39	4,31
Stationnement/Aménagement de voirie	3,33	4	3,92
Gestion de l'eau/prévention des risques	0,33	0,95	0,95
Autres Equipements	0,84	1,10	0,82
TOTAL	12,40	10,45	10

Les projets sont principalement communaux, à l'exception des projets en lien avec l'aménagement du Grand Site de France des 2 Caps

2.6.3 – Zoom sur les zones non aedificandi

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du tableau : évolution révision

Le PADD du PLUi de la CCT2C entend «intégrer durablement les différents types de risques présents sur le territoire communautaire en réduisant l'exposition de la population aux aléas» (orientation 2.1.1). Dès lors, il s'agit :

- d'anticiper l'augmentation des risques liés au réchauffement climatique
- Proposer les actions visant à mieux prévenir des risques naturels (inondation, affaissement, cavité, retrait-gonflement d'argiles, coulées de boue, ruissellement, recul du trait de côte).

Conformément aux R151-31 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique du PLUi de la CCT2C définit des «secteurs où (...) l'existence de risques naturels (...) justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols». Ces secteurs sont identifiés aux plans règlementaires A et C sous l'étiquette «zone non aedificandi». En lien avec un risque naturel reconnu et identifié (risque d'inondations, de ruissellement, de glissement de terrain, sol glaiseux ou forte topographie), ces secteurs ont été identifiés par les communes à l'occasion de la révision du PLUi.

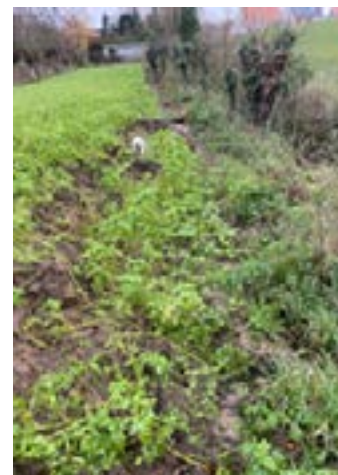
Le cas échéant, ces zones se sont accompagnées d'un reclassement en zone A.

Sur les terrains impropres à la construction, identifiés au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme, **aucune construction ni installation, hors travaux de mise en sécurité ne peut être autorisée.**

Liste des terrains concernés

- MARQUISE : Rue du Cimetière
- MARQUISE : Rue du Four à Chaux
- RINXENT : Rue des Carrières
- AUDINGHEN : LA Côte de Saint Georges
- BAZINGHEN : Rue de l'Abbaye
- OFFRETHUN : Rue d'Escaut (2 secteurs)
- OFFRETHUN : Rue de l'Eglise

Exemples de situations illustrant la présence de risques naturels dans les secteurs concernés par les zones non aedificandi (Offrethun – hameau d'Escault)



2.6.4 – Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan règlementaire B

CATEGORIE	PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES PLAN 1	REFERENCE CODE DE L'URBANISME	ENJEUX/OBJECTIFS
Espaces boisés classés	Espaces boisés classés	L113-1	Qualité paysagère Trame verte et bleue
Trame paysagère	Arbre remarquable	L151-19 et 151-23	Maintien et/ou restauration de la qualité paysagère et écologique
	Mare		
	Chemin existants ou à créer		
	Haie à protéger		
	Bande boisée		
	Espace vert		
Trame écologique	Cours d'eau	L151-23	Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue
	Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue : coeur de biodiversité		
Patrimoine bâti	Bâtiment d'origine agricole	L151-19	Protection du patrimoine bâti
	Autre bâti patrimonial		
	Petit patrimoine bâti (maisons de pêcheur, villa balnéaire, maisons de bourg de Marquie)		
	Séquence architecturale		
Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol	Tissu homogène	R151-34	Patrimoine géologique Valorisation économique
	Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol		

Nb : Afin d'assurer une meilleure lisibilité du plan B, il a été fait le choix de regrouper le bâti protégé en annexe du règlement.

EVOLUTION N°1 DU PLUI - Révision n°1

Avec relecture des communes, le recensement du bâti patrimonial et espaces de nature à préserver a été complété et mis à jour. La nomenclature des éléments classés pour le patrimoine bâti a également évolué pour notamment distinguer le patrimoine républicain, le patrimoine religieux et le patrimoine de guerre.

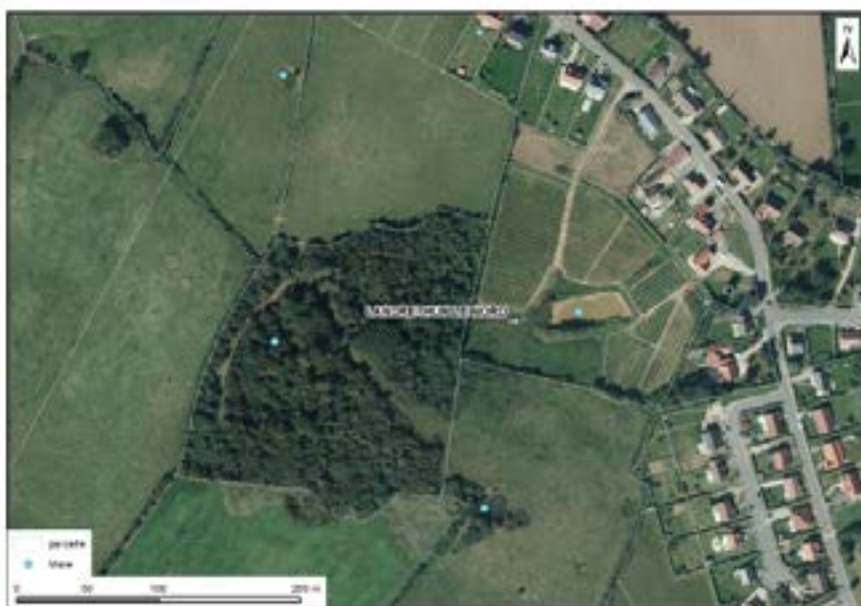
Les prescriptions sur les éléments repérés sont précisées au titre 2 du règlement



Exemples d'éléments repérés au plan B







Séquence de bâti remarquable et séquence architecturale



EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026**Modification du règlement :**

Titre II - Dispositions relatives aux prescriptions complémentaires - **article 3** – disposition réglementaire relatives aux éléments du patrimoine bâtis à protéger

► **Modification et complément du vocabulaire pour précision de la règle :**

- Séquences architecturales : précision de la règle concernant les couleurs utilisées en cas de réhabilitation d'un bien repéré.
- Ajout des perrés repéré à préserver
- A l'ensemble des bâtiments repérés : précision de la règle pour «les constructions en maçonnerie enduite»

► **Tissus homogènes centre ville de Marquise** : ajout de paragraphe sur la possibilité d'extension encadrée

► **DISPOSITIONS PAR CATÉGORIE DE BÂTI/ En cas de réhabilitation/ baies et ouvertures** : adaptation du règlement pour les bâtiments d'origine agricole uniquement : prise en compte de l'éclairage naturel et de l'orientation bioclimatique

2.6.5 – Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan réglementaire C

CATEGORIE	PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES PLAN 1	REFERENCE CODE DE L'URBANISME	ENJEUX/OBJECTIFS
Secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols	Aléa retrait gonflement des sols argileux	R151-31	Limiter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances
	Aléa submersion marine (PPR Littoral)		
	Aléa inondation		
	Aléa miniers		
	ICPEa		
	ICPEi		
	Cavités souterraines		
	Sites de remblai		

Information complémentaire

- PPRi Wimereux et pieds de coteaux des Wateringues : l'élaboration du PPRi est en cours avec une approbation prévue en 2020. La donnée Aléa de septembre 2018 est reportée sur le plan.
- Aléa Slack : la Slack n'est pas concernée par une étude PPRi. Néanmoins une étude à l'échelle du bassin hydraugraphique a permis de définir des zones d'aléas reprise au plan C.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

PPRi Wimereux / Pieds de coteau des Wateringues approuvés

→ reprise du zonage au plan **C**

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

Intégration du PPRi Pieds de Côteaux dans le **plan C**, PPRi pieds de coteaux approuvé en 2022.

Titre II - article 1 - dispositions relatives aux risques nuisances et pollution : Aléas inondation : prise en compte en continu des zones d'inondations constatées.

Les communes concernées sont :

- Hervelinghen,
- Landrethun-le-Nord,
- St Inglevert.

2.7 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Comme pour les dispositions réglementaires et les prescriptions complémentaires, les OAP sont explicitées dans le présent chapitre uniquement au regard de la méthodologie mise en œuvre pour les définir, le caractère stratégique des choix les concernant et leur motifs sont exposés dans le chapitre 4 du présent document.

Les OAP sont présentées sous la forme d'un document unique. Il comprend donc, d'une part, les OAP thématiques, en l'occurrence les OAP Habitat et, d'autre part, les OAP Aménagement.

Notons que les OAP Aménagement sont évoqués ci-après sous la forme de trois catégories : celles à vocation résidentielle, celles à vocation économique, celles à vocation d'accueil.

Le second critère est davantage volontariste puisqu'il correspond au souhait des élus de La Terre des 2 Caps d'assurer une maîtrise qualitative de l'aménagement de leur territoire. De ce fait la sélection de l'ensemble des zones à urbaniser correspond aussi à ce critère de même qu'un certain nombre de sites de projet localisés en zone urbaine du PLUi.

2.7.1 – Choix des sites d'OAP

Les sites d'OAP ont été choisis selon deux critères. Le premier est d'ordre légal puisqu'il s'agit de respecter les dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme qui les rend obligatoire pour définir les conditions d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser, tout au moins celle qui sont immédiatement constructibles (zones de type 1AU). Ce premier critère a conduit à élaborer des OAP pour chacune des zones à urbaniser du PLUi, celui-ci ne présentant par ailleurs aucune zone à urbaniser à long terme (zones de type 2AU).

Extrait du code l'urbanisme – Article R151-20 : « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. ».

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour des OAP

Suppression : ~~indication barrée en rouge~~Création : encadrée en rouge

Mise à jour : **

COMMUNE	NOM DU SITE/PROJET	ZONAGE PLUi	PROCESSUS D'URBANISATION	CRITERE DE SELECTION DE SITE	
				OBLIGATION LEGALE	CHOIX VOLONTARISTE
Audembert	Centre-village	1AUh-1	Extension urbaine	✓	
Audinghen	Secteur Sud du village	1AUh-2	Extension urbaine	✓	
	Pôle touristique d'Haringzelles**	UFe/A/Ni AET, A, N, AL	Renouvellement urbain		✓
Audresselles	Le dessous de l'église**	1AUh-2	Extension urbaine	✓	
	Le Mont d'Asie	1AUh-2/A	Extension urbaine	✓	
	Entrée Nord	UD	Renouvellement urbain		✓
	La Briquetterie	1AUh-2	Renouvellement/extension		✓
Bazinghen	Les Voyettes	1AUh-1	Extension urbaine	✓	
Beuvrequen	Centre Bourg	1AUh-1	Extension urbaine	✓	
Ferques	Site RENOUER	UAd-2	Renouvellement urbain		✓
	Site de la Mine	1AUh-2	Renouvellement urbain	✓	
Hervelinghen	Goteau du Nord	1AUh-1	Extension urbaine	✓	
	Rue du Charron**	1AUh-1	Renouvellement urbain		✓
Landrethun-le-Nord	Le Communal**	1AUh-2	Extension urbaine	✓	
Leubringhen	Extension du camping	1AUf	Extension urbaine	✓	
Leulinghen-Bernes	Projet de la Pierre bleue	1AUh-2	Extension urbaine	✓	
Marquise	ZAC du Canet**	1AUh-2	Extension urbaine	✓	
	5ème voie	1AUh-2	Extension urbaine	✓	
	Parc d'activités économiques**	1AUa	Extension urbaine	✓	
	Pôle médico-éducatif	1AUe	Extension urbaine	✓	
Marquise / Rinxent	Pole Gare**	UR	Renouvellement urbain		✓
Réty	Bois des saules	1AUh-2	Extension urbaine	✓	
	Centre-Bourg	UCd	Renouvellement urbain		✓
Rinxent	Plaine Saint Martin	1AUh-2	Extension urbaine	✓	
Saint Inglevert	La Muraillette	1AUh-1	Extension urbaine	✓	
Wacquinghen	Le Patis	1AUh-1	Extension urbaine	✓	
	Extension du camping	1AUf	Extension urbaine	✓	
	Centre bourg	UAd	Renouvellement urbain + extension urbaine	✓	
Wierre-Effroy	Plaine des coutures	1AUh-1	Extension urbaine	✓	
	La Scierie	UR	Renouvellement urbain		✓
Wissant	Entrée Est	1AUh-2	Extension urbaine	✓	
	Blanche Dune**	UR	Renouvellement urbain		✓
	Les Argilières	1AUh-2	Extension urbaine		✓

En couleur les OAP éco/équipement et développement touristique.

Article L 111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécialités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

➡ Les dispositions réglementaires sont intégrées au règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et sont reportées sur le Plan A des communes concernées.

Le détail des études par site et repris dans le cahier OAP du PLUi et dans l'annexe du règlement.

Projet hôtelier entrée Nord



Application de l'article L111-6 et L111-8 du Code de l'Urbanisme Loi Barnier

N°	COMMUNE	PROJET	VOIE	APPLICATION SUITE ETUDE
1	Wacquinghen	Zone d'activités légères	Autoroute A16	40m
2	Leubringhen	Zone d'activités légères	Autoroute A16	40m
3	Saint-Inglevert	Espace d'implantation hôtelière	Autoroute A16	50m
4	Marquise Leulinghen-Bernes	Extension de la zone d'activités mixtes intercommunale	Routes départementales D191 et D231	30m
5	Ferques	Requalification de l'entrée du site Carrières	Route départementale D231	20m
6	Ferques	Installations industrielles projet ECOFACTORY	Route départementale D231	20m

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Zones de Leubringhen et St Inglevert : reclassées en zone A du PLUi

Site Ecofactory : mise à jour du recul sur la RD231 pour les parcelles OA 173, OA 171, OA 266, OA 1161 et OA 1159, suite à arrêté préfectoral, portant dérogation à l'article L111-6 du CU, pris le 2 novembre 2022, le recul est porté à 20m.

Plan actuel



Plan modifié



2.7.2. Explicitation des principes d'aménagement communs à l'ensemble des sites d'OAP Aménagement

La présentation des OAP Aménagement se présentent pour chaque site concerné sous la forme d'une série d'orientations littérales et/ou graphiques (OAG) réparties en quatre catégories :

1. principes généraux ;
2. desserte et déplacements ;
3. densité et espaces publics ;
4. environnement et paysage.

Le choix de cette mise en forme s'inscrit là encore dans le souhait d'une maîtrise qualitative des futurs aménagements urbains in situ mais également de leur intégration dans l'environnement urbain, paysager et écologique des sites. Ce positionnement correspond aux orientations du PADD du PLUi mais aussi aux objectifs fixés par le SCoT.

CATEGORIE D'ORIENTATIONS	OBJECTIF POURSUIVI	TYPES D'ORIENTATION (liste non-exhaustive)
Principes généraux	Expliciter le site dans son contexte ainsi que sa vocation au regard du projet communautaire (référence au PADD)	• Caractéristiques de situation du site (situation, relief) • Type d'urbanisation (extension ou renouvellement urbain) • Rappel des densités de logements prescrites par le SCoT • Objectif de mixité sociale
Desserte et déplacements	Définir les conditions d'accès à la zone et de circulation (véhicules, piétons, cycles) en son sein ou à l'extérieur pour assurer la cohésion urbaine du site avec son environnement et structurer l'espace-projet.	• Principes d'aménagement des voies selon leurs caractéristiques • Sens de circulation • Principe de stationnement collectif
Densité et espaces publics	Définir les conditions d'aménagement de la zone au travers de l'emprise des constructions.	• Variabilité des densités de logements sur la zone • Principes d'implantation des constructions par rapport aux voies • Principes d'alignement des façades des constructions • Principes de positionnement et dimensionnement des espaces publics
Environnement et paysage	Définir les conditions d'intégration des aménagements et des constructions futurs dans l'environnement et le paysage du site et de ses abords	• Continuité avec la trame bocagère • Rapport au relief • Proximité avec un élément du patrimoine bâti • Principes de gestion des eaux pluviales et des eaux usées

3

Justifications des choix stratégiques d'aménagement et de développement

INTRODUCTION

Les développements ci-après ont pour but d'expliciter les choix stratégiques d'aménagement et de développement retenus dans le cadre de l'élaboration du PLUi de La Terre des 2 Caps. Comme indiqué dans la Partie 2 du présent chapitre Justifications des choix méthodologiques des dispositions réglementaires, des prescriptions complémentaires et des OAP, ces choix s'inscrivent dans une démarche de mise en œuvre des objectifs du SCoT, des orientations du PADD du PLUi dont découlent les enjeux villageois. C'est d'ailleurs au regard de ce dernier niveau de cadrage que l'exposé des choix, notamment ceux qui s'apprécient plus particulièrement d'un point de vue graphique (zonage, éléments protégés, schémas d'OAP aménagement), est le plus évident. Le lien avec le PADD est de ce fait très concret, considérant que les enjeux villageois constituent véritablement l'analyse, au regard des orientations du PADD, des éléments singuliers de l'espace communautaire, à l'échelle villageoise.

Pour mener à bien cet exposé, il a été choisi de répartir la présentation des choix et leurs justifications selon deux échelles géographiques, dans un premier temps, à l'échelle communautaire et, dans un second temps, à l'échelle communale. Ce second niveau de lecture est d'autant plus pertinent qu'il permet d'être cohérent avec les documents graphiques du règlement (plans réglementaires A, B, C et D ainsi que les OAP qui sont également présentées, pour des questions pratiques, dans leurs sous-dossiers respectifs, au niveau communal.

Enfin, il est important de préciser que les échanges techniques ainsi que les décisions prises tant à l'échelle communautaire qu'à l'échelle communale, se sont déroulés dans le cadre des instances communautaires officielles (bureau et conseil communautaire) ou celles définies spécifiquement pour le PLUi (comité technique, ateliers villageois, comité de pilotage).

3.1 - Choix stratégiques définis à l'échelle communautaire

3.1.1 – Habitat : la mise en place d'une stratégie communautaire pour répondre aux besoins en développement et limiter les consommations d'espaces agricoles et naturels

Objectif : Inscrire le projet de territoire en réponse au PADD qui fixe l'objectif de modération de la consommation de l'espace

Poursuivre l'effort de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain en limitant le potentiel d'extension urbaine sur le modèle de la période 2009-2018 qui a permis au territoire de diviser par 2 l'artificialisation des sols en comparaison de la période 1998-2009 (10% espaces urbanisés en plus entre 1998-2009).

3.1.1.1 – Des objectifs du PADD aux objectifs territorialisés ajustés

Comme explicité précédemment (§1.2), l'objectif global de production de logements, environ 1500 logements entre 2019 et 2034 (années pleines), correspond au prolongement de l'objectif fixé par le SCoT mis à jour par le diagnostic du PLUi.

Cet objectif du PLUi, s'appuie sur le principe de déduction des projets de logements engagés (Permis d'aménager/Permis de Construire accordés) depuis 2010 (approbation du SCoT) et jusqu'à la date de l'approbation du PLUi. Les principaux projets pris en compte sur ce principe sont recensés dans le volet habitat des OAP (page 10).

Afin de rapprocher de manière cohérente production de logements et consommation d'espace, il a été choisi de réajuster les objectifs territorialisés au regard de trois variables : capacité d'accueil des communes (variable qualitative), taux de résidences secondaires et taux de rétention foncière (variables quantitatives).

- Capacité d'accueil des communes : conformément au second objectif du PADD, la capacité d'accueil des communes a été analysée préalablement à la détermination des objectifs territorialisés. Il est ainsi apparu que l'objectif assigné aux communes de l'entité paysagère Arrière-Littoral était surévalué par rapport à ses capacités : faible potentiel en densification, pas d'assainissement collectif (sauf Saint-Inglevert), fragilité

des milieux naturels, en particulier la basse vallée de la Slack, sensibilité paysagère (quelques villages sur points hauts) et patrimoniale (identité rurale locale marquée). Néanmoins, pour répondre à l'objectif global, il a été choisi de répartir une partie de l'objectif de l'entité Arrière-Littoral sur :

- l'entité Arc urbain et Bassin carrier
- l'entité du Littoral

C'est deux secteurs présentent tout deux une capacité supérieure pour l'accueil de nouvelles populations (services, réseaux, capacité de renouvellement/densification...).

- Taux de résidences secondaires : en complément de l'objectif du SCoT de 1325 résidences principales, les études en matière d'habitat ont révélé une part significative de résidences secondaires sur le territoire et particulièrement importante sur les communes littorales (50% en moyenne) et plus récemment sur les communes de l'arrière-littoral (environ 20%). Le PADD du PLUi a ainsi affirmé le principe de maîtriser la part de résidences secondaires à raison de 15% de la production de nouveaux logements sur les communes littorales. C'est ce taux qui a donc été retenu pour majorer l'objectif de logements pour les communes concernées du littoral et de l'arrière-littoral.
- Taux de rétention foncière : ce dispositif prévu par le SCoT consiste à considérer la difficulté de mobilisation des terrains ciblés pour assurer la production de logements. Dans le cadre du travail sur le PLUi, il a été choisi, d'une part, de mettre en application ce dispositif et, d'autre part, de ne le réserver qu'aux espaces relevant du potentiel en densification compris dans le zonage réglementaire, donc pour les terrains libres classés en zone urbaine. Ce taux est considéré à 40% sur les communes littorales et à 30% sur les autres communes et constitue donc une seconde majoration à appliquer.

3.1.1.2 – Appliquer les objectifs territorialisés ajustés pour définir des capacités de développement dans le zonage du PLUi

3.1.1.2.1 – Prise en compte du potentiel en densification

« GF/RU disponible » dans les tableaux ci-après correspond au potentiel identifié sous forme de gisement foncier (GF) et de renouvellement urbain (RU). Il est exprimé en « potentiel net », c'est à dire à partir du potentiel estimé dans le Diagnostic et après soustraction des espaces inconstructibles. Cette opération de soustraction est principalement le fait que de nombreux terrains inclus en enveloppes urbaines n'ont pas été repris en zones urbaines. Il s'agit notamment des terrains retenus sur le principe des dents creuses et pouvant représenter des superficies conséquentes.

Dans une moindre mesure les protections diverses édictées au titre du paysage et/ou de la trame verte et bleue ont également contribué significativement à cette différence entre potentiel brut (diagnostic) et potentiel net.

3.1.1.2.2 – Définition des capacités de développement des entités paysagères

LITTORAL

Rappels :

- Majoration résidences secondaires prévu par l'OAP Habitat du PLUi : 50% en plus de l'objectif en résidences principales
- Densité SCoT : 25 logements/ha
- Besoin théorique de consommation foncière pour résidences principales : 5,4ha
- Majoration rétention foncière SCoT : 40% (applicable uniquement pour les terrains libres hors zones AU du PLUi)

ARRIERE-LITTORAL

Rappels :

- Majoration résidences secondaires : 20% en plus de l'objectif en résidence principale
- Densité SCoT : 17 logements/ha
- Besoin théorique de consommation foncière pour Résidences principales : 14,7 ha

Nb : le besoin théorique sur les communes de l'arrière-littoral n'est pas appliqué directement pour la définition des surfaces à créer en extension urbaine. En effet la CCT2C a souhaité en cohérence avec le PADD ne pas inscrire une surface à construire aux capacités de développement (réseaux, services, contrainte environnementale et paysagère...) de ces communes.

- Majoration Rétention foncière SCoT : 30% (applicable uniquement pour les terrains libres hors zones AU du PLUi)

ARC URBAIN ET BASSIN CARRIER

Rappels :

- Densité SCoT :
 - Communes = 25 logements/ha
 - Quartier Gare (Marquise / Rinxent)= 30 logements/ha
- Besoin théorique de consommation foncière pour Résidences principales : 16ha
- Majoration Rétention foncière SCoT : 30% (applicable uniquement pour les terrains libres hors zones AU du PLUi)

MONTs ET VALLONS BOCAGERS

Rappels :

- Densité SCoT : 17 logements/ha
- Besoin théorique de consommation foncière pour Résidences principales : 5ha
- Majoration Rétention foncière SCoT : 30% (applicable uniquement pour les terrains libres hors zones AU du PLUi)

Méthode d'évaluation du potentiel du renouvellement urbain par communes (repérage du gisement foncier et du renouvellement urbain-friches)

Cette méthode s'appuie sur les enveloppes urbaines définies en annexe du diagnostic. Il s'agit d'un repérage daté de l'arrêt de projet du PLUi de novembre 2018.

l'identification des terrains tient compte de des contraintes d'aménagement (risques, pentes, eaux...) ainsi que des prescriptions du plan B (EVP, EBC,...)

Sur ces cartes, les constructions récentes, non visibles sur l'orthophoto ou le cadastre, sont représentées afin de mettre à jour le gisement foncier réellement disponible. De même, les droits accordés (PC, Cub, PA) sont repris et indiqués et ne sont plus à considérer comme potentiel de développement dans le projet du PLUi.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Les cartes d'identification des sites des gisements fonciers et sites de renouvellement urbain sont mises à jour au regard des terrains consommés entre l'approbation du PLUi (2019) et sa révision (2024)

Le détail des cartes avec le Gisement foncier disponible à arrêt de projet de la révision du document est disponible en annexe du diagnostic.



Evaluation du gisement foncier et potentiel de développement habitat

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour des gisements fonciers 2024

	GF	Rétention 30% - (40% en com, littoral)	RU	Capacité logts RU
Ambleteuse	2,03	1,22	2,44	92
Wissant	0,60	0,36	0,26	16
Audresselles	0,08	0,05	0,00	1
Audinghen	0,18	0,11	0,00	3
Tardinghen	0,48	0,29	0,00	7
Littoral	3,38	2,03	2,70	118
Saint Inglevert	0,42	0,30	0,50	14
Bazinghen	0,36	0,25	0,00	4
Audembert	0,73	0,80	0,00	14
Hervelinghen	0,37	0,26	0,70	16
Leubringhen	0,07	0,05	0,00	1
Arrière Littoral	1,95	1,65	1,20	48
Marquise	1,83	1,28	1,72	75
Rinxent	2,42	1,70	0,00	42
Réty	2,43	1,70	0,00	42
Ferques	1,48	1,04	5,18	155
Landrethun	3,06	2,14	0,00	53
Leulinghen	0,51	0,36	0,00	9
Arc Urbain	11,73	8,21	6,89	378
Wierre Effroy	0,52	0,36	0,00	6
Beuvrequen	0,00	0,00	0,00	0
Maninghen	0,98	0,68	0,00	12
Wacquinghen	0,00	0,00	0,00	0
Offrethun	0,32	0,23	0,00	4
MVB	1,82	1,27	0,00	22
	18,88	13,16	11,62	566

Mise à jour du projet de centre bourg --> PC déposé en 2024.

Abandon du renouvellement sur périmètre stade environ 0,64ha mobilisé pour RU

Répartir la programmation logements entre densification / renouvellement urbain et extension maîtrisée

1/ la répartition des besoins en logements doit se faire en tenant compte du potentiel de renouvellement urbain et densification du tissu urbain existant :

- gisement foncier / friches urbaines

2/ les besoins en extension sont déterminés par déduction des surfaces mobilisables en renouvellement urbain

- la notion d'extension se base sur le dessin de l'enveloppe urbaine / villageoise actualisée en septembre 2018

Mis à jour du projet avec maintien d'un hangar agricole en zone A (Hervelinghen)

Evolution de la programmation sur le site du Pôle Gare : 5,6ha dédiés à l'habitat.

Renouvellement urbain site de la Mine en partie réalisé (1ère phase)

Avancement GF 2024
1,23
0,37
0,08
0,14
0,48
2,30
0,42
0,36
0,54
0,37
0,07
1,76
0,34
2,18
2,04
0,94
2,30
0,39
8,18
0,44
0,00
0,51
0,00
0,00
0,95
13,18

Besoin en extension urbaine en lien avec les objectifs de production logements

		2034		
Capacité logts RU	Logements 201-2034	Besoin logts Ext	Suface extension	
92				25 logts/ha dont + 50% RS
16				
1				
3				
7				
118	246	128	5,11	
14				17 logts/ha dont 20% RS
4				
14				
16				
1				
48	299	251	14,74	
75				25 logts/ha
42				
42				
155				
53				
9				
378	786	408	16,33	
6				
0				
12				
0				
4				
22	89	67	3,96	17 logts/ha
566	1427	854	40,14	

Répartir des besoins de logements de l'arrière littoral, secteur paysager agricole, sur les zones équipées du littoral et de l'arc urbain

Zonage extension
0
1,69
2,04
1,28
0,12
5,13
2,44
1,99
2,68
2,24
0
9,35
4,01
3,1
1,33
1,7
4,14
0,49
14,77
1,75
1,79
0,21
1,3
0,22
5,27
34,52

Nb : le zonage extension est à considérer pour les terrains non bâtis hors enveloppe urbaine, inscrits en zone U ou AU au PLUi. Ce chiffre est donc supérieur à la superficie indiquée pour la zone AU (voir p.303 du rapport de justification)

3.1.1.3 – Des capacités de développement de l'habitat cohérentes avec les polarités projetées

De manière générale, les objectifs de logements tels qu'ils sont définis plus haut sont cohérents avec les polarités projetées dans le PADD du PLUi.

Certains pôles secondaires ou pôles d'appui affichent un objectif moindre que certains pôles de centralités villageoises compte tenu du fait que des projets de logements y sont programmés et que, si l'autorisation d'urbanisme a pu déjà être délivrée, leur réalisation se fera pendant l'échéance du PLUi (2019-2034). Si cette part de logements autorisés ne figure pas dans le chiffrage des objectifs 2019-2034, il a été choisi de retenir cet élément afin d'éviter d'accentuer l'écart entre les communes (dynamisme immobilier) tout en maintenant le poids respectif des polarités.



3.1.2 – Aménagement du littoral : garantir durablement l'accueil de la population dans un cadre paysager exceptionnel et un environnement fragile

3.1.2.1 – Application de la loi «littoral» au travers des dispositions du PLUi

De manière générale, le PLUi a intégré fidèlement les dispositions du SCoT concernant la loi «littoral» et, dans certains cas, en les complétant et les adaptant au "terrain" et aux évolutions réglementaires.

3.1.2.1.1 – Capacité d'accueil

Le DOG du SCoT a défini la « capacité d'accueil globalisée » au regard du poids démographique global (habitants + visiteurs). Il a été choisi, à l'occasion du Diagnostic du PLUi (voir PLUi/RP/Diagnostic/§ 8), de compléter cette analyse afin de prendre en compte certains paramètres permettant de mieux cerner la capacité environnementale du territoire (voir PLUi/RP/Justifications/Partie 2). Ainsi les conclusions concernant à la fois les limites et le potentiel en termes d'accueil sur les communes littorales de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps ont étroitement guidé les choix en termes de développement urbain et de protection des espaces sensibles.

La traduction de cette démarche est principalement appréhendable au travers des constats suivants :

- La capacité du zonage du PLUi (en surface) en matière de développement de l'habitat sur les 5 communes a été restreinte aux besoins issus des objectifs définis dans le SCoT. Pour rappel, les besoins en logements définis dans le SCoT par entité paysagère ont été définis au regard de la capacité d'accueil. C'est ainsi que les communes de l'Arrière-Littoral présentent un objectif plus important en nombre de logements (+70), stratégie volontariste qui a pour but de rééquilibrer le peuplement du territoire en allégeant celui du Littoral pour tenir compte de la sensibilité des lieux tout en le recentrant sur une offre plus adaptée à la demande locales (problématique des résidences secondaires). Notons que l'approfondissement de la mesure de la capacité d'accueil a conduit à réduire l'objectif de logements sur l'arrière-littoral.

- A Ambleteuse, commune la plus sensible du Littoral sur le plan environnemental (estuaire de la Slack, réserve naturelle du pré communal, dunes et garennes, etc), il a été choisi de compter essentiellement sur le potentiel en densification pour le développement urbain y compris pour d'éventuels projets d'équipements hôteliers qui manquent sur le territoire. Cette stratégie s'appuie sur le projet de centre bourg qui vise à utiliser l'espace actuel du stade de football pour créer une nouvelle centralité pour la commune. Les campings sont globalement maintenus dans leur emprise actuelle. Quant aux espaces naturels, ils sont largement protégés au titre des espaces remarquables.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Modification du projet du centre-bourg (abandon du site du stade de foot).

Création d'un pôle sportif et associatif intergénérationnel autour du stade. Requalification urbaine de centre-village avec un projet de résidence intergénérationnelle répondant aux besoins de la population locale (personnes âgées, célibataires, jeunes couples et familles)

- A Tardighen, commune la moins équipée du Littoral (pas d'assainissement), les capacités de développement ont été restreintes à quelques unités de logement.
- Le choix d'intégrer fidèlement les orientations du schéma d'accueil du Grand site de France est également un point important de la traduction de la capacité d'accueil dans le PLUi. En effet, comme cela est évoqué déjà dans le Diagnostic, les aménagements liés au Grand Site de France participent pleinement à l'amélioration de la capacité d'accueil des visiteurs sur le littoral et plus particulièrement sur l'espace côtier.

3.1.2.1.2 – Espaces boisés

Extrait de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. ».

Conformément à ces dispositions, l'ensemble des espaces boisés significatifs du littoral ont été identifiés en tant qu'espace boisé classé. Ils sont reportés sur le Plan réglementaire B dans une catégorie à part entière (Voir Chapitre 2 du présent document).













EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Focus sur les EBC significatifs du littoral

Conformément à l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme, le PLUi classe en Espaces Boisés Classés (EBC) les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs des communes littorales, après avis de la CDNPS

Dès lors, sont distincts au plan B

- Les EBC « classiques » au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Les EBC significatifs du littoral, en référence au L121-27 du Code de l'Urbanisme (au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme)



Les règles qui s'appliquent en EBC significatifs du littoral seront identiques à celles en EBC hors communes littorales

Critères retenus par la CCT2C pour définir le classement en EBC significatif du littoral, au regard des éléments de cadrage du SCoT et de l'analyse de l'état initial de l'environnement

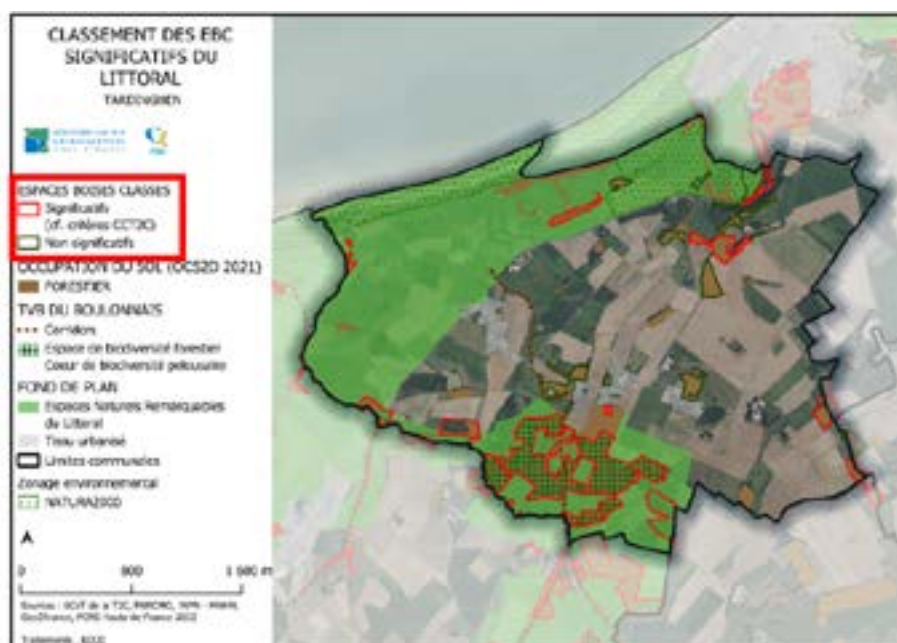
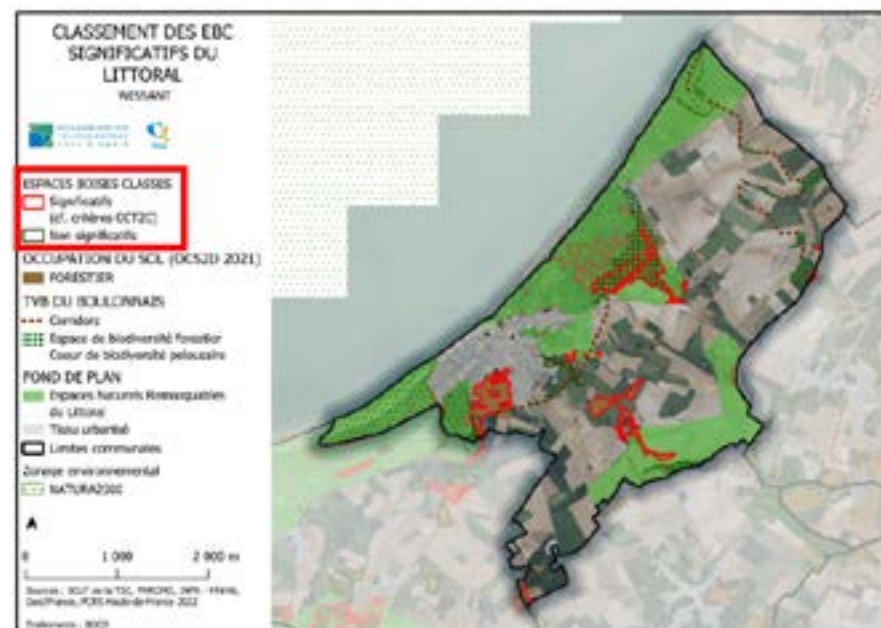
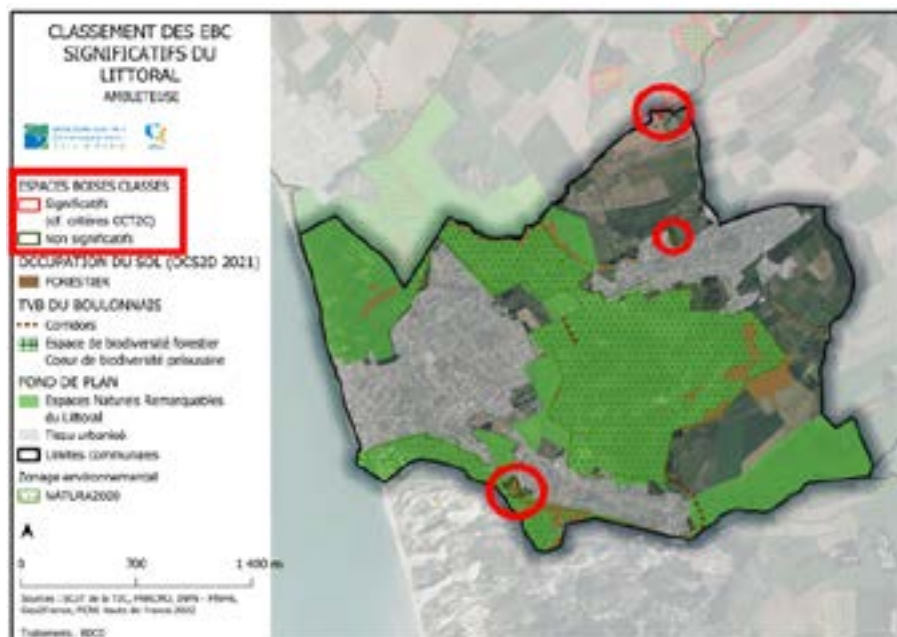
- Part des boisements sur les communes littorales : la CCT2C est un territoire présentant une diversité de paysages, et notamment littoraux. De ce fait, il est faiblement boisé (cf. OCS2D 2021). Il s'agit donc de surfaces de boisement relativement petites à protéger
- Critère de surface : boisements supérieurs à quatre hectares (des boisements qui ne sont pas d'un seul tenant mais présentant une continuité peuvent être repérés)
- Intégration dans la Trame Verte et Bleue du Pays Boulonnais (donnée PNRCMO)
- Caractère d'Espace Naturel Remarquable définis par le SCoT de la Terre des Deux Caps (cf. Loi Littoral)

- Prise en compte des éléments de topographie (fortes pentes) pour démontrer le rôle en matière de prévention des risques (ruissellement/érosion)
- Gestion des sites : certains sites (ex : Natura 2000) sont concernés par des plans de gestion. Le classement en EBC de ces sites est donc peu opportun, au regard des actions de gestion à mener
- Contexte urbain : un boisement repéré au sein du tissu urbain doit pouvoir être géré (notamment pour la sécurité des biens et des personnes). Dans ce sens, un classement en EBC est peu recommandé.

Ces conditions sont non cumulatives.

Après croisement de ces critères, au total, 59 EBC correspondant au titre d'EBC significatif du littoral (sur les 94 EBC identifiés).

Commune	EBC «classiques»	EBC «significatifs du littoral
AMBLETEUSE	2	1 (à cheval sur Audresselles)
AUDINGHEN	10	30
AUDRESSELLES	5	5
TARDINGHEN	12	14
WISSANT	7	12



3.1.2.1.3 – Continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages

Extrait de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme : « *L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

Pour assurer l'application de ce principe au niveau du PLUi, préalablement à tout exercice stratégique, il a été nécessaire de procéder, dans un premier temps, à l'identification des agglomérations et villages sur le territoire littoral et, dans un second temps, d'en délimiter leurs contours.

Identification des agglomérations et villages

Cela a pu être fait, d'une part, à partir du travail de la définition de l'armature urbaine et, d'autre part, en tenant compte de la cartographie des polarités existantes. Notons dès à présent qu'aucun espace urbanisé de type « agglomération » au sens de la loi Littoral n'a été identifié.

On aboutit à la classification suivante permettant de déterminer, parmi les entités urbaines des 5 communes littorales, les « villages » au sens de la loi Littoral.

Commune	Lieu	Type Armature Urbaine	Type polarités	Type Loi Littoral
Ambleteuse	Centre-village	Village	Pôle secondaire	Village
	Raventhun	Hameau équipé	Pôle résidentiel	Village
	Slack	Hameau	-	Village*
Audresselles	Centre-village	Village	Pôle d'appui	Village
Audinghen	Centre-village	Village	Pôle d'appui	Village
	Gris-Nez	Hameau équipé	Pôle résidentiel	Village
	Cran aux Oeufs	Ecart	-	-
Tardingenhen	Centre village	Village	Pôle résidentiel	Village
	Moscou Belledalle Les Carrières	Ecart	-	-
	Le Châtelet	Site balnéaire et/ou d'échouage	-	-
Wissant	Centre-village	Village	Pôle secondaire	Village
	Strouanne	Ecart		-

* du point de vue identitaire, s'il a été souhaité de considérer Slack comme un hameau de l'armature urbaine du territoire communautaire, le travail sur les enveloppes urbaine a déterminé que son tissu urbain était continu avec celui du centre-village d'Ambleteuse. Au regard de la loi Littoral, Slack fait donc partie du « village ». centre-village Ambleteuse. Au regard de la loi Littoral, Slack fait donc partie du « village ».

Délimitation des contours des villages et extension urbaine

Cette seconde étape, tout aussi essentielle pour apprécier l'application du principe de continuité urbaine, s'est appuyée sur le travail de délimitation des enveloppes urbaines qui a été réalisé sur l'ensemble du territoire communautaire. C'est donc de manière complètement objective que les contours des villages des communes littorales ont pu être tracés.

ATTENTION : pour rappel, le contour des enveloppes urbaines ne correspond pas au zonage réglementaire du PLUi (voir 3 – Choix méthodologiques).

Voici ci-après une série de cartes présentant pour chaque entité urbaine considérée comme un village au sens de la loi Littoral son enveloppe urbaine.





Rapport de Présentation - Justifications des choix



PLUi approuvé : 4 décembre 2019
 PLUi révisé approuvé : 11 juin 2025
 Modification simplifiée n°1 - APPROBATION LE 11 MARS 2026



Evolution des hameaux, des écarts, des sites d'activités agricoles et des constructions isolées

Au regard du zonage du PLUi, seuls les «villages» au sens de la loi Littoral ont la capacité d'étendre leur emprise urbaine, comme cela est prévu dans la loi Littoral. Notons que ce principe a été élargi à l'ensemble du territoire communautaire au travers du PADD. La question de l'évolution des sites d'habitat et/ou d'activités en dehors des villages a donc été posée à plusieurs reprises, notamment concernant les habitations et les bâtiments d'exploitation agricoles et activités associées.

- Comme indiqué dans le en Partie 2 du présent document, les hameaux et les écarts étant identifiés dans l'armature urbaine, ils sont de ce fait classés en zone urbaine, incluant dans certains cas des terrains non-bâtis situés en «dent creuse». A moins d'une prescription contraire (ex. : R151-31), ces terrains sont constructibles.
- Quant aux sites d'activités agricoles ou activités associées*, le principe «d'espace de développement et de respiration» défini dans le SCoT a été repris dans le PLUi.
- Les constructions isolées ne bénéficient de droit à construire que sous la forme d'extension des constructions existantes et dans certaines conditions.

Dans ces trois cas, si des possibilités de construire existent, il n'est aucunement question d'extension de l'urbanisation.

***NB :** L'ensemble des enveloppes urbaines des hameaux et écarts est présent en Annexe du Diagnostic du PLUi.*

Extension limitée de l'urbanisation : notion qui établit une relation de proportionnalité entre les espaces urbains existants (ceux des agglomérations et villages) et leur éventuelle extension urbaine. Cette notion s'apprécie au regard de la configuration des lieux, autrement dit en fonction des caractéristiques propres (ou formes-types) à chaque espace urbain concerné.



A partir de la délimitation des espaces proches du rivage du SCoT (carte ci-contre), les dispositions réglementaires du PLUi ont été élaborées de manière à respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation.

Extension limitée au regard du zonage

En termes de surfaces, l'extension de l'urbanisation prévue par le PLUi et son caractère limité s'apprécie selon un rapport proportionnel entre urbanisation existante et potentiel d'extension urbaine future. La surface des enveloppes urbaines est l'indicateur retenu pour mesurer l'urbanisation existante. Le potentiel d'extension urbaine future est mesuré à partir de la somme des surfaces des zones à urbaniser (toute vocation) et des surfaces des terrains non urbanisés en zone urbaine. Dans les deux cas, seules les parties incluses dans les espaces proches du rivage sont prises en compte.

On obtient le résultat suivant : la surface urbanisée en espaces proches du rivage représentant environ 159ha, l'extension urbaine qui y est prévue peut être estimée à environ 2ha, soit 1,2%.

La stratégie d'urbanisation sur le Littoral a en effet été de prioriser la densification (ex.: Ambleteuse) ou de privilégier, le cas échéant, l'extension urbaine en-dehors des espaces proches du rivage.

Extension limitée de l'urbanisation au regard du règlement

Concernant les zones urbaines, de manière générale, les règles de gabarit des constructions des différentes zones sont définies par rapport au gabarit moyen des constructions existantes dans la zone en question. Ainsi pour la hauteur des constructions (article 8 des règlements de zone), qui est le paramètre le plus évident pour constater qu'une opération de construction constitue éventuellement une extension de l'urbanisation et apprécier du coup son caractère limité ou non, les règles ont été formulées sous la forme de valeurs maximales à partir des hauteurs moyennes des constructions existantes.

Concernant les zones à urbaniser, les règles de gabarit des différentes zones ont également été définies sur les valeurs de l'existant afin d'éviter des ruptures de gabarit des constructions entre zones urbaines et zones à urbaniser.

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation est ainsi attesté dans les espaces proches du rivage des 5 communes littorales, tant en termes de surfaces d'urbanisation qu'en termes de gabarit des constructions et notamment de hauteur.

3.1.2.1.6 – Coupures d'urbanisation

Comme pour les espaces remarquables ou les espaces proches du rivage, la cartographie prescriptive du SCoT concernant les coupures d'urbanisation a servi de référence dans le PLUi. Comme pour les notions précédentes, la définition cartographique des coupures d'urbanisation a été précisée dans le cadre du PLUi. Ce travail a consisté, en premier lieu, à préciser les tracés du SCoT, notamment au regard de la délimitation des enveloppes urbaines et, dans un second temps, à déterminer leur profondeur. Les extraits cartographiques suivants illustrent ce travail.

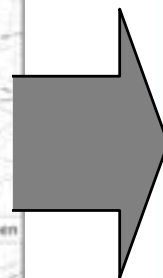
- Précisions de tracés du SCoT : la délimitation des enveloppes urbaines (diagnostic du PLUi) a permis de mettre en cohérence les tracés du SCoT avec la réalité de l'occupation du sol. Les coupures ont ainsi été appuyées sur les «pointes urbaines» et Franges urbaines perpendiculaires au rivage.
- Profondeur des coupures d'urbanisation : Outre le simple fait de relier les tracés du SCoT entre eux de manière à «fermer» les coupures, il a été choisi de s'appuyer sur les éléments structurants de cette partie du territoire (points hauts, routes, boisements)

En compatibilité avec les prescriptions du SCoT, le zonage du PLUi s'est donc appuyé sur cette cartographie afin d'éviter toute forme d'urbanisation nouvelle dans les espaces situés entre les coupures d'urbanisation. La superposition entre zonage et coupures d'urbanisation permet d'apprécier très clairement le résultat de ce travail.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

En lien avec les évolutions diverses du zonage sur de nombreux points, les cartes présentées ci-contre peuvent ne pas être conformes au règlement en vigueur.

COUPURES D'URBANISATION DU SCOT

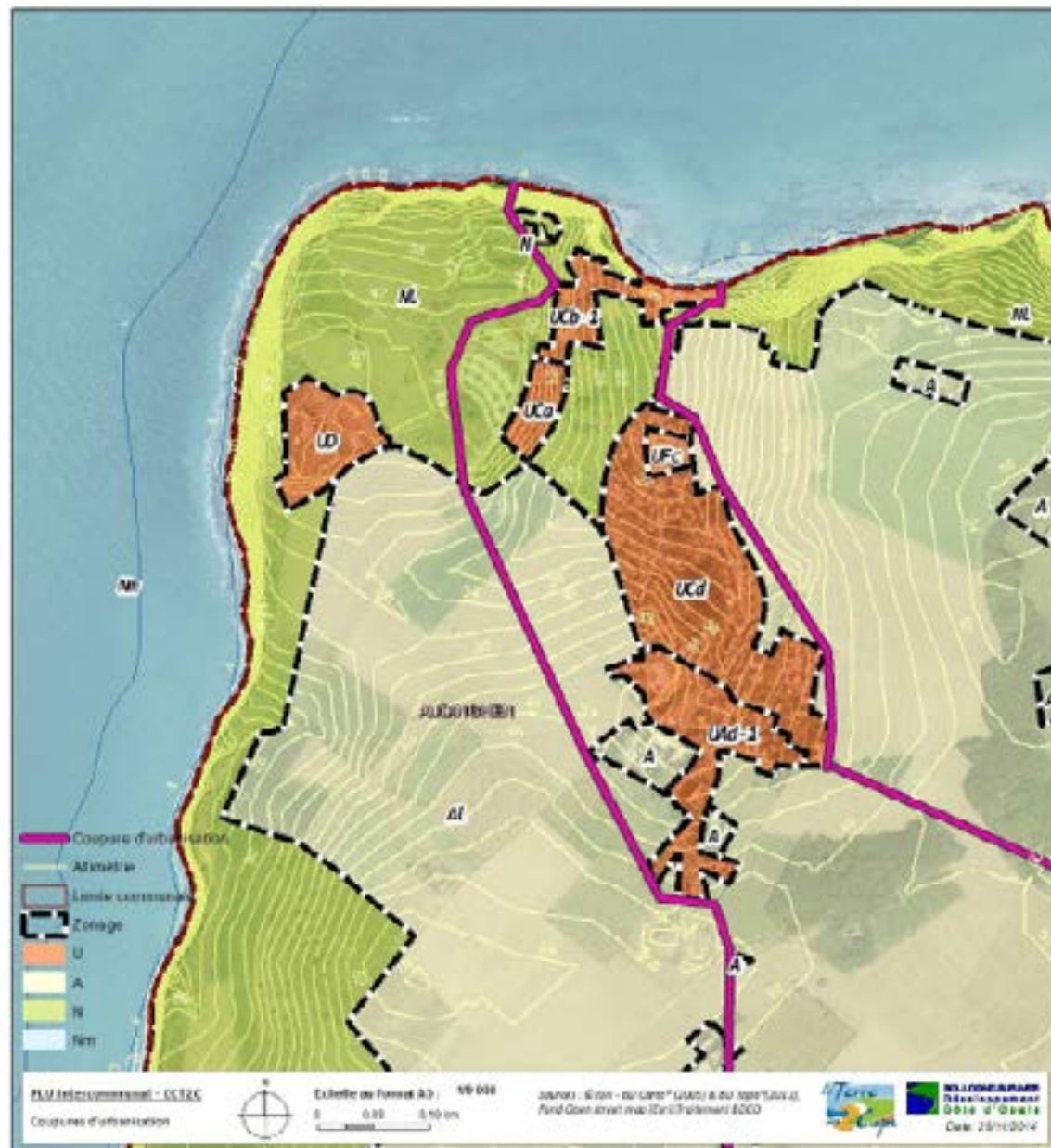


Ambleteuse

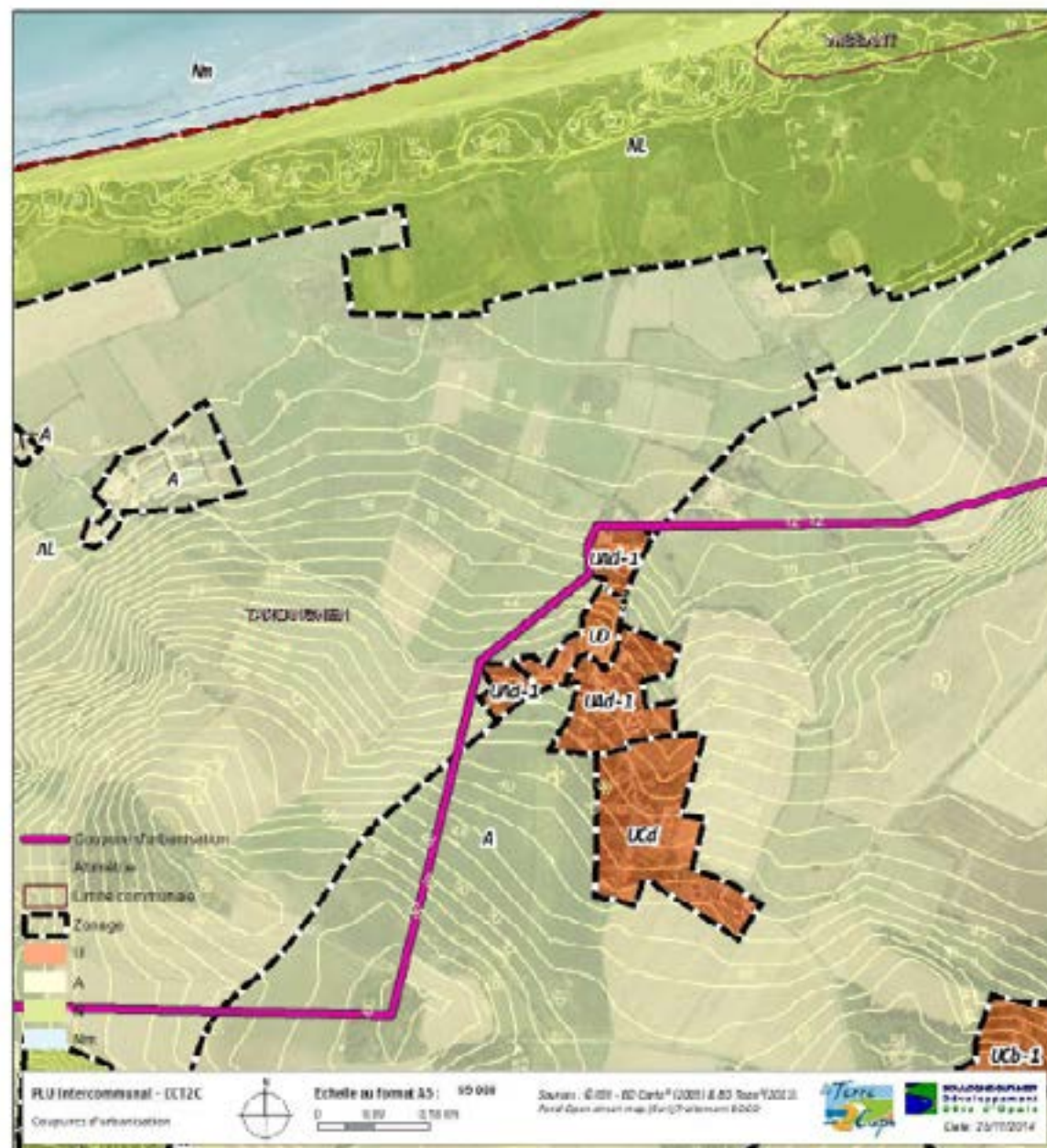


[illegible]

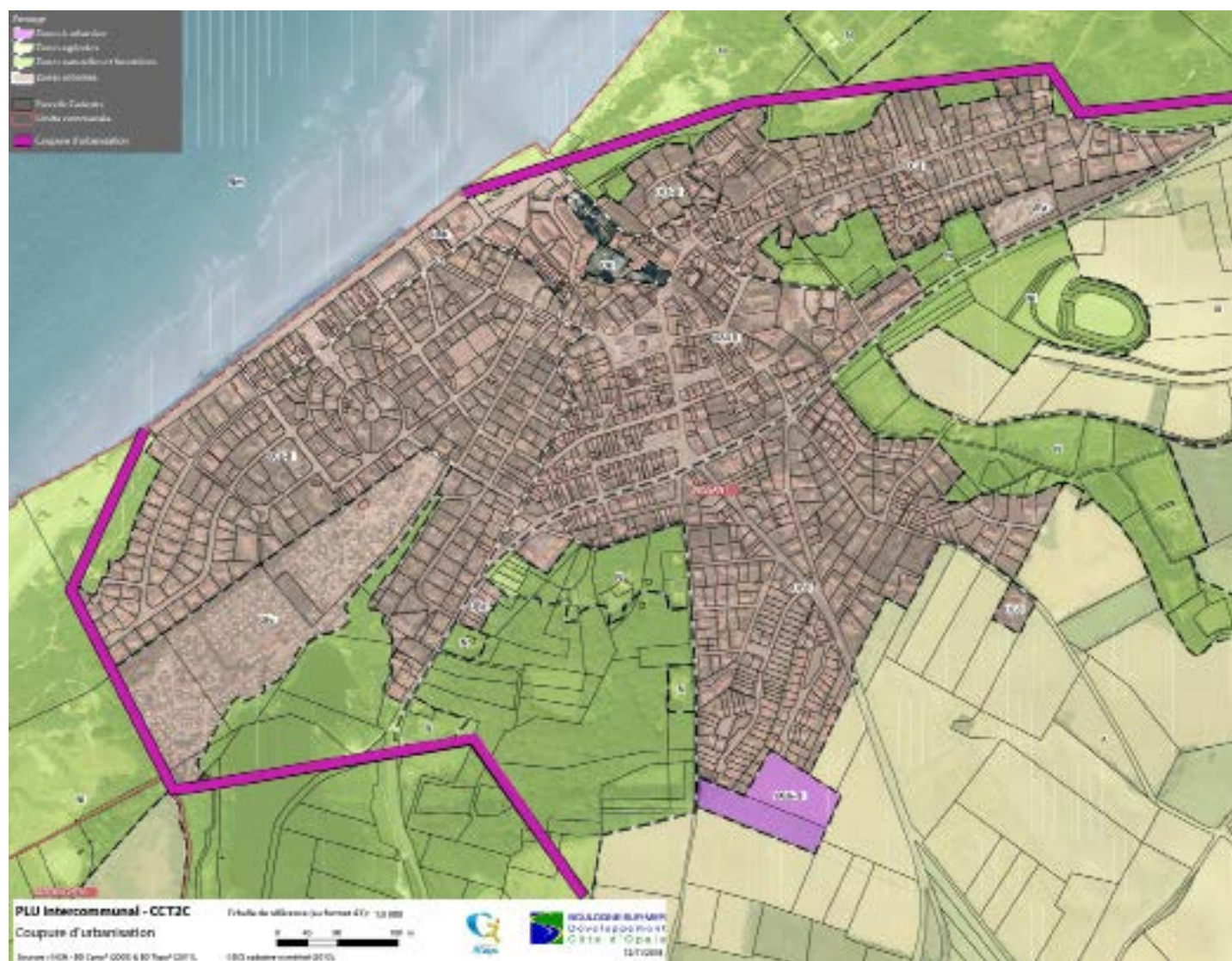
Gris-Nez



Tardingen



Wissant



3.1.2.1.7 – Campings

Extrait de l'article L.121-14 du code de l'urbanisme : « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation ».

Les terrains de campings ont été considérés comme des espaces urbanisés et ont donc fait l'objet d'une enveloppe urbaine sur l'ensemble du territoire intercommunal souvent intégré à la même enveloppe que le village (ex : Wacquinghen, Leubringhen) il a été choisi pour les communes littorales, de différencier l'enveloppe village de l'enveloppe camping.

Conformément aux dispositions de l'article L121-14 du CU, les espaces de campings ont été identifiés et ont fait l'objet d'une classification spécifique dans le règlement (zone UFc) ainsi qu'une délimitation dans le zonage du PLUi.

Il est important de souligner qu'hormis celui d'Haringzelles sur la commune d'Audinghen, la totalité des terrains de campings des 5 communes littorales (7 en tout) se situe de manière insérée ou en continuité avec les espaces urbanisés des villages au sens de la loi Littoral. Les cartes présentent l'enveloppe urbaine des campings des communes littorales.

3.1.2.1.8 – Espaces remarquables

La transposition des espaces remarquables du SCoT dans le zonage du PLUi de La Terre des 2 Caps a été explicitée au § 2.3.4.4 du présent document. En effet, les zones AL et NL correspondent à la quasi-totalité des espaces remarquables tels que prévu par l'article R121-4 du code de l'urbanisme et en cohérence avec la jurisprudence.

En complément de ces considérations, il convient d'apporter un éclairage sur le traitement de certains espaces assimilables à des espaces remarquables mais qui n'ont pas été inclus dans ces zonages, en lien avec les éléments d'analyse de terrain présentés dans l'Evaluation environnementale du PLUi.

Il s'agit essentiellement de terrains situés en frange des espaces urbanisés des villages et qui font l'objet d'une intention de développement urbain à plus ou moins longue échéance.

Deux cas sont à analyser : le site du « Dessous de l'église » à Audresselles et la frange agricole ouest du village d'Audinghen.

La frange ouest d'Audinghen

La non-reprise de ces espaces en zone NL ou AL sont essentiellement le fait de l'application du SCoT qui ne les avait pas retenus en espaces remarquables. Si ces terrains (zone A) sont dans le périmètre du site inscrit, leur caractère agricole (terre arable cultivée) n'est pas assimilable à un espace naturel comme le prévoit l'article L121-1 du CU. Compte-tenu de la volonté d'envisager le développement urbain à long terme en conservant une enveloppe villageoise homogène, ce classement pourra être réétudié dans le cadre de l'évolution du SCOT.



Le « Dessous de l'église » à Audresselles

NB : en compléments des éléments présentés ci-après, voir également l'analyse du site au regard des incidences N2000 dans l'Evaluation environnemental



Cet espace agricole a été récemment intégré en ZNIEFF 1, postérieurement à l'approbation du SCoT. Notons qu'à ce stade, la dimension paysagère prise en compte dans le SCoT n'a pas entraîné le classement de ce site.

L'étude des enjeux villageois sur Audresselles à conclut à la nécessité de prévoir des espaces d'extension urbaine pour pouvoir répondre aux besoins en logements (résidences principales), la capacité de densification y étant particulièrement faible. D'autre part, les coupures d'urbanisation telles qu'elles sont présentées précédemment ne permettaient d'envisager ce développement que vers l'arrière du village et donc sur les deux sites retenus en zone AU, le « Mont Asie » et le « Dessous de l'église ».

Afin de jauger de l'éventuelle remarquabilité des terrains concernés (périmètre en rouge sur la carte ci-contre), l'analyse s'appuie essentiellement sur les caractéristiques naturalistes du site en lien avec les éléments descriptifs de la ZNIEFF 1 « Garenne d'Ambleteuse » (en hachures vertes sur la carte ci-contre).



L'analyse de l'occupation du sol (MOS PNRCMO, 2012) permet de mettre en évidence le caractère dominant de l'espace d'étude : « Territoire agricole/terre arable/cultures annuelles », à hauteur de 82%, en beige clair sur la carte ci-contre.

Le seul autre mode d'occupation du sol observé est « Dunes grises », sur l'extrémité sud de la zone, à hauteur de 4% dont la moitié en « Broussailles sur dunes ». Notons, qu'une petite poche de maraîchage est présente au sein de cet espace dunaire.

Hormis cet espace dunaire qui borde le ruisseau la Manchue, le site présente une forte homogénéité d'occupation du sol.

Du point de vue de la pratique agricole, on notera que malgré un découpage foncier relativement important, l'assolement est lui aussi homogène sur l'ensemble du site avec un labour d'un bout à l'autre (voir photos ci-après)



Au regard des éléments descriptifs de la ZNIEFF Garenne d'Ambleteuse, il apparaît que le site ne correspond aux critères fondamentaux de cet inventaire que dans sa partie Sud, autrement l'espace dunaire correspondant à la rive droite de la Manchue. L'agriculture « intensive » pratiquée sur ce site laisse peu de chance aux espèces de faune et de flore patrimoniale de s'y installer durablement.



Sur le plan paysager, la perception du site depuis l'entrée Sud du village (photo ci-après) met en évidence l'église comme un édifice, marquant le contact entre le village et l'espace rural. Situé sur un point haut, il constitue, sur d'autre point de vue également, un marqueur topographique et historique. Autant de considération qui ont toujours été pris en compte dans les perspective d'urbanisation du site Le Dessous de l'église avec notamment la préservation d'un bande tampon permettant d'éviter une élévation trop rapprocher de nouvelles constructions. Principe qui existait dans le POS et qui a été instauré dans le PLUi (OAP Aménagement).

Au regard de ces différents éléments d'analyse, il a été choisi de ne retenir en espace remarquable dans le zonage du PLUi (zones AL et NL) que la partie Est du site étudié, considérant que le lien éventuel entre les espaces naturels situés au Sud de la Manchue, dunes grises et prairies naturelles notamment, et le plateau agricole évitait cet espace relativement enclavé.



EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Suite à la révision du PLUi et pour tenir compte des enjeux du site (Zone Humide + axe de ruissellement), la zone 1AUh-II du «mont d'Asie» est reclassée en zone AL.

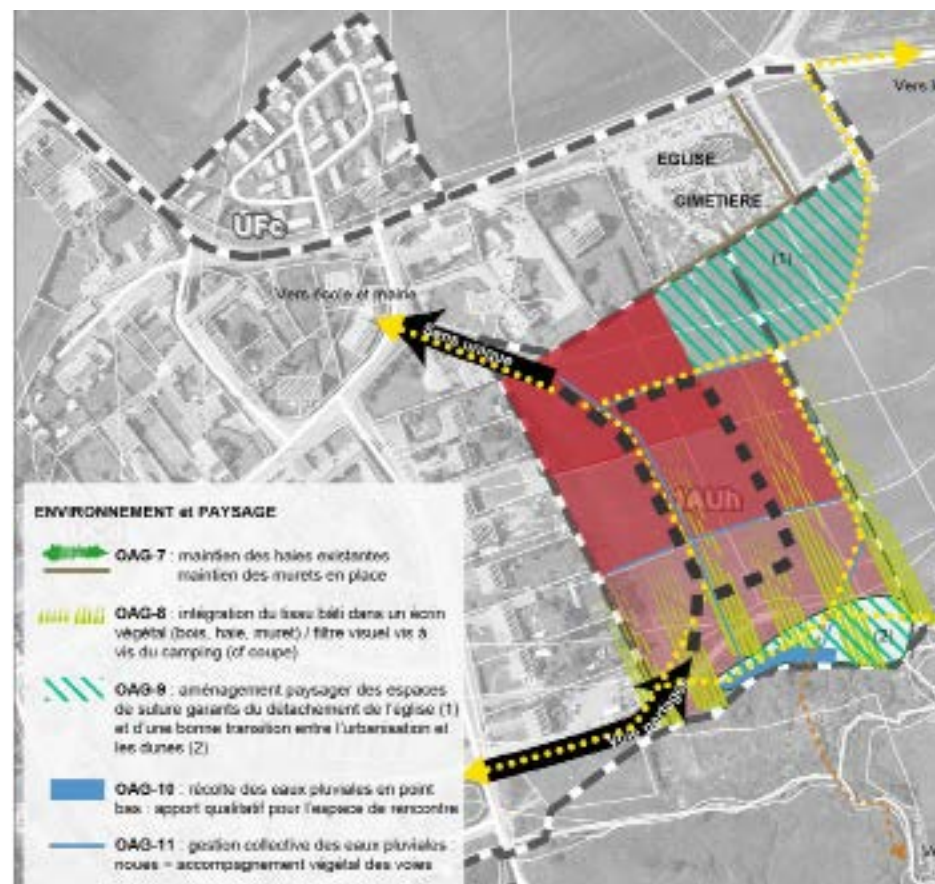


Ce choix se traduit dans le zonage (Plan A) de la manière suivante :

- Une zone 1AUh-II est prévue pour ;
- L'espace prévu pour le développement à plus long terme (phase 2 de l'OAP Aménagement) est classé en zone A ;
- L'espace dunaire (dont maraîchage) est classé en zone N, de manière identique à la partie aval de la Manchue et ses berges ;
- Un petit espace inclus en zone N2000 est classé en zone NL ;
- Le reste du site est classé en zone AL.

Dans le plan des éléments à protéger (Plan B), sur le site même, aucun élément naturel ou de paysage remarquable n'ayant été identifié, aucun dispositif particulier n'a été retenu.

Dans le document d'OAP Aménagement, il est prévu un certain nombre d'orientation permettant de favoriser une réduction des impact de l'urbanisation sur son environnement :



3.1.2.2 – Intégration du schéma d'accueil stratégique du Grand Site des Deux Caps

Le schéma d'accueil stratégique du Grand Site des Deux Caps est présenté dans le Diagnostic du PLUi (voir §...) au travers de ces mesures déclinées selon trois thématiques : accueil du public et développement touristique durable, protection et valorisation du patrimoine paysager du Grand Site de France®, protection et gestion des espaces naturels.

Extrait du Schéma d'accueil stratégique du Grand Site des 2 Caps / Thématique 2 : protection et valorisation du patrimoine paysager du Grand Site de France® : « Suivi des PLU avec intégration des enjeux du Grand Site de France® dans les documents de planification ».

Si la seconde thématique du schéma d'accueil fait explicitement référence au PLUi (voir encadré ci-avant), chacune des trois thématiques comporte des mesures en lien avec l'aménagement de l'espace. L'élaboration du PLUi de la CCT2C a donc été l'occasion d'intégrer ces mesures ainsi que leur déclinaison opérationnelle, tel que cela est présenté ci-après dans un premier paragraphe. Le cas du pôle touristique d'Haringzelles-Audinghen est présenté à part, dans un second paragraphe, puisqu'il a fait l'objet d'une réflexion particulière aboutissant à la formulation d'un document d'OAP spécifique.

RAPPEL : Le Grand Site de France® des 2 Caps comprend 8 communes dont les 5 communes littorales de la CCT2C : Ambleteuse, Audresselles, Audinghen, Tardinghen et Wissant.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

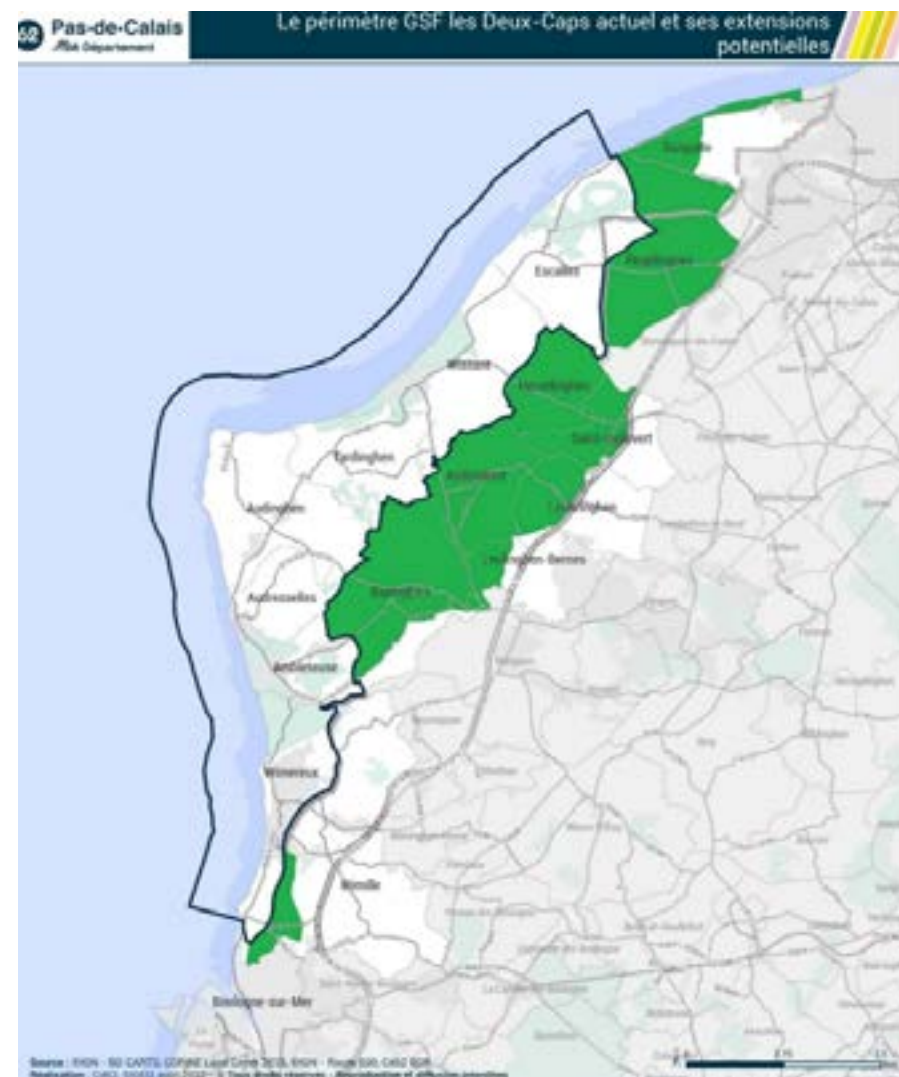
Le Label Grand Site a été renouvelé en 2018 et un dossier de candidature renouvellement pour la période 2024/2030 a été constitué en répondant à la recommandation de l'État de travailler sur une extension du périmètre du Grand Site de France Les Deux-Caps.

Dix-huit communes sont désormais engagées pour tout ou partie de leur territoire. Cette extension s'est construite sur la base d'un fil conducteur paysager, au nord vis-à-vis du Cap Blanc-Nez, au sud au regard du périmètre du classement en cours de la Pointe de la Crèche et à l'est autour de l'entité paysagère du Mont de Couple.

Pour la T2C, viennent s'ajouter les communes de Hervelinghen, Audembert et partiellement Saint-Inglevert, Lebringhn, Leulinghen-Bernes, Bazinghen, Marquise.

L'adoption en juin 2023 d'un nouveau schéma d'accueil stratégique, à l'échelle du périmètre élargi, guide la volonté de créer les conditions d'un accueil et d'une fréquentation maîtrisée.

Le renouvellement du label et son extension font partie intégrante du projet d'aménagement de la Terre des 2 Caps et traduits dans le document de planification (mobilité, espaces d'accueil, zonage...)



TRADUCTION DES MESURES DU SCHEMA D'ACCUEIL DANS LES DISPOSITIONS DU PLUi		
Thématique du Schéma d'accueil stratégique	Mesure du Schéma d'accueil stratégique	Traduction dans le PLUi de la CCT2C
ACCUEIL DU PUBLIC ET DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DURABLE	Adapter l'accueil des sites à la fragilité des paysages et des milieux naturels et assurer la refonte de l'accueil sur les sites	• Compatibilité des travaux envisagé avec le règlement du PLUi, y compris en zones AL et NL (espaces remarquables) • Emplacements réservés à destination du Conseil Général du Pas-de-Calais : - Ambleteuse : belvédère sur estuaire - Audinghen : aire de stationnement à Haringzelles
	Mettre en place la véloroute voie verte du littoral	• Compatibilité des travaux envisagé avec le règlement du PLUi, y compris en zones AL et NL (espaces remarquables) • Protection des sentiers et chemins (Plan réglementaire n°2) sur l'itinéraire véloroute
	Mettre en place le schéma de circulation douce sur le site	• Protection de l'ensemble des sentiers et chemins (Plan réglementaire n°2)
PROTECTION ET VALORISATION DU PATRIMOINE PAYSAGER DU GRAND SITE	Adapter les orientations des documents d'urbanisme pour une prise en compte des « monuments naturels » par un regard particulier sur les espaces de co-visibilité (avec un site classé ou depuis un site classé)	• Identification des « monuments naturels » dans l'Etat initial de l'environnement • Protection des « monuments naturels » au travers du zonage / règlement ou en tant qu'élément à protéger (plan réglementaire n°2)
	Suivi des PLU avec intégration des enjeux du Grand Site de France dans les documents de planification	• Association de l'équipe GSF au Comité technique du PLUi • Association du Conseil Général du Pas-de-Calais à l'élaboration du PLUi en tant que personne publique associée
	Travail sur les enjeux liés à l'application du volet réglementaire sur la publicité	• Réflexion engagée sur l'élaboration d'un RLP sur le territoire de la CCT2C à l'issue de l'élaboration du PLUi
	Poursuivre et compléter l'inventaire du patrimoine bâti sur l'ensemble du site	• Intégration des données de l'inventaire du patrimoine bâti rural de la CCT2C (étude PNRCMO 2012) et de l'inventaire des maisons de pêcheurs et des villas balnéaires de la CCT2C (étude BDCO 2013) dans les éléments à protéger (plan réglementaire n°2)
PROTECTION, GESTION DES ESPACES NATURELS	Décliner la Trame verte, Trame bleue dans les documents d'urbanisme	• Intégration des données et des orientations du Schéma de la Trame verte et bleue du Pays Boulonnais (étude PNRCMO 2012) dans les différents documents du PLUi • Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques (plan réglementaire n°2)

Pôle touristique d'Haringzelles-Audinghen

C'est à l'occasion des échanges sur les orientations du PADD qu'est apparue la notion de « Pôle touristique » concernant le site d'Haringzelles. En effet, cette notion n'est pas explicitement évoquée dans le Schéma d'accueil stratégique du Grand Site des Deux Caps mais présentée sous la forme d'un programme d'aménagement très précis portant sur le secteur dénommé « Bois d'Haringzelles – Cran Poulet » (voir encadré ci-après).

Extrait du Schéma d'accueil stratégique du Grand Site des Deux Caps / Déclinaison des enjeux commune par commune – Audinghen :

« A - BOIS D'HARINGZELLES-CRAN POULET »

A-4.1 Accueil du public et développement touristique durable

- Refonte de l'accueil du public par la modification des stationnements
- Suppression de l'aire d'accueil le long de la RD
- Suppression de l'ensemble du stationnement le long de la route (délaisé « Caron »)
- Valorisation des terrains initialement prévus pour l'extension du camping de la commune pour le stationnement des camping-cars et pour le stationnement des VL- mise en place d'un PAI Grand Site de France®

- Suppression du stationnement parasite sur les anciens remblais à l'entrée du chemin d'accès au cran Poulet
- Création d'un accès piétonnier au secteur du cran Poulet
- Réflexion sur le sens de circulation de la route communale d'Haringzelles
- Création d'une voie piétonne entre le secteur d'Haringzelles et le centre village (accès aux commerces)

A-4.2 Protection et valorisation du patrimoine paysager du Grand Site

- Renaturation écologique du cran et restauration du lit du ruisseau
- Mise en place d'un franchissement pour les piétons au droit du GR Littoral
- Négociation d'un accès pour les parcelles agricoles par le secteur nord
- Mise en œuvre du volet réglementaire sur la publicité
- Intégration des enjeux du Grand Site de France® dans le PLU communautaire de la Terre des 2 Caps pour un plan de paysage du Grand Site de France®

A-4.3 Protection, gestion des espaces naturels prioritaires

- Requalification écologique du bord de falaise au droit du cran
- Poursuite du dispositif de gestion du bois d'Haringzelles et modification des cheminements liés à la suppression du parking le long de la RD
- Mise en place du schéma d'interprétation sur Haringzelles
- Finaliser les dernières acquisitions sur le secteur des falaises
- Expérimenter les enjeux de la TV TB pour le maintien des espaces patrimoniales (triton crêtés,...)
- Poursuite du DOCOB et gestion écologique des parcelles en bord de falaise (à préciser) ».

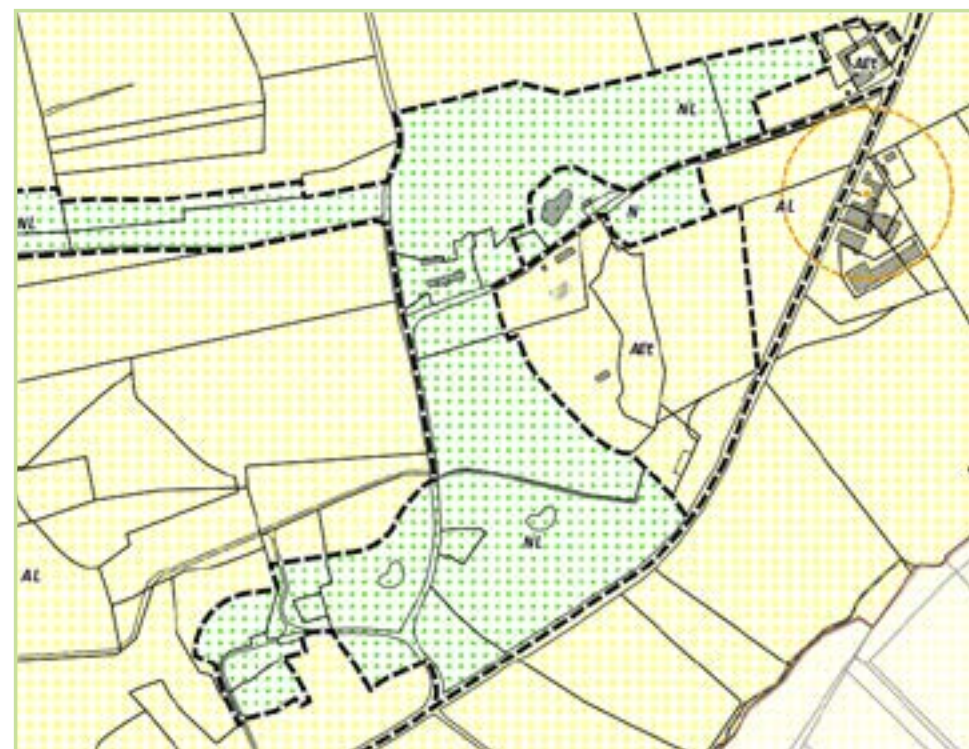
La démarche a, dans un premier temps, consisté à déterminer, au niveau du zonage, les espaces potentiels pour de futurs aménagements au regard de la transposition des espaces remarquables du SCoT dans le zonage/règlement du PLUi (zones AI et NI) :

- le camping municipal (zone UFc) a été reporté de manière quasi-identique au POS,
- Maison de Site, un espace d'accueil et d'information du public, a été intégré dans une zone UEt, celle-ci étant de taille restreinte et ne dégageant aucune capacité supplémentaire de construction en dehors de l'enceinte du corps de ferme,
- la problématique de la résorption des poches de stationnement propre à chaque équipement (restaurant, Musée, Camping) a pu être résolue avec la mise en place d'un emplacement réservé visant à la mutualisation du stationnement sur l'ensemble du site dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par le Conseil Général du Pas-de-Calais.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Voir plan de zonage ci dessous.

Création de 2 STECAL pour tenir compte de l'évolution du site : autour du camping et de l'aménagement de l'espace d'accueil + autour de la maison du site.



Dans un second temps, à l'occasion des ateliers villageois et plus particulièrement les ateliers portant sur l'entité Littoral, l'aménagement du site du projet de Pôle touristique a été identifié comme un enjeu à l'échelle littoral du fait de sa position centrale confortée par le projet de Maison du Grand Site. De ce fait, en plus d'une intégration scrupuleuse du projet dans le règlement et le zonage, il a été fait le choix d'élaborer un document d'OAP Aménagement spécifique à ce site. Ce choix a permis de conduire une démarche particulière de concertation autour du projet associant notamment la CCT2C, le Conseil Général du Pas-de-Calais et la commune d'Audinghen.

Les principaux choix d'aménagement qui ont permis de définir le contenu de ce document sont les suivants :

- Permettre l'accueil des visiteurs du littoral de La Terre des 2 Caps en s'appuyant sur la Maison du Grand Site et en prévoyant l'aménagement de nouvelles aires de stationnement, en complément de celle existante au sud-ouest du Bois d'Haringzelles et en supprimant les poches de stationnement propre à chaque équipement (restaurant, Musée, Camping) pour un stationnement mutualisé. La configuration des trois aires de stationnement (1 existante + 2 à créer) tient compte de l'insertion paysagère des aménagements (voir paragraphe ci-après) et de leur capacité à pouvoir accueillir environ 150 à 200 véhicules légers et 3 à 5 bus de voyageurs (besoins estimés par le Conseil Général du Pas-de-Calais). Un espace de délestage en cas de forte affluence estivale est également prévu au sein même de la zone du camping municipal.
- Permettre aux visiteurs, depuis la Maison de site, d'emprunter différents itinéraires de découverte du Grand Site en aménageant des voies douces :
 - ▮ confortement de la liaison avec le musée et les sentiers existants vers plage (chemin du Cran Poulet) et vers Gris-Nez.
 - ▮ création d'une liaison avec le centre-village, le long de la route départementale D940.
 - ▮ aménagement de type sentier paysager sur l'espace de lande situé en arrière du musée qui est actuellement principalement occupé par des activités liées à la chasse.
- envisager que le Bois d'Haringzelles puisse, dans l'avenir, accueillir des activités en lien avec les trois batteries (blockhaus) présentes sur le site
- garantir l'intégration des aménagements dans le paysage et notamment les aires de stationnement qui ont été positionnées de manière à limiter leur impact sur le paysage. C'est pourquoi il a été choisi d'inscrire dans le document d'OAP des orientations sur la hauteur des plantations à prévoir et sur la répartition du stationnement des différents types de véhicules (véhicules légers, mini-bus, bus) en fonction de leur impact sur le paysage. Le stationnement des bus est ainsi orienté vers l'aire de stationnement côté camping, en

dehors de l'angle de vue identifié qui permet, depuis la route départementale, de voir, en premier plan, l'espace agricole et le musée et, en arrière-plan, l'horizon marin.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

A l'occasion de la révision du schéma d'accueil, de l'extension du périmètre du Grand Site de France et la définition du projet à partager pour le renouvellement du label, la mobilisation des différents acteurs, habitants, élus du territoire, a permis depuis mars 2022 d'identifier et de définir des enjeux avec un fil rouge axé sur le respect de l'esprit des lieux et les enjeux paysagers.

- Les enjeux paysagers et patrimoniaux

La prise en compte des paysages naturels fait partie de l'ADN de la démarche d'obtention du label Grand Site de France Les Deux-Caps depuis 2011. Ils sont désormais un élément central pris en compte dans les usages de loisirs, les activités économiques du site, l'agriculture et le tourisme, et dans les modes d'occupation des sols, notamment dans les documents d'urbanisme.

- Les enjeux d'accueil et de mobilité

Mise en oeuvre début 2023, la révision du schéma d'accueil stratégique décliné en cinq schéma d'accueil locaux (Blanc-Nez, Baie de Wissant et Mont de Couple, Gris-Nez, Dunes de la Slack et Pointe de la Crèche) à l'échelle de l'extension du périmètre du Grand Site de France Les Deux-Caps, place les enjeux d'accueil et de mobilité au centre du projet à mettre en oeuvre à l'horizon 2032.

- Les enjeux d'innovation et d'expérience à mener sur le Grand Site de France Les Deux-Caps

Ce choix d'innover et de mener des expériences adaptées aux enjeux du site, mobilise de nombreux partenaires «spécialistes» dans leur domaine comme la gestion écologique des espaces naturels, le tourisme, l'agriculture, la dimension littorale et maritime du site, le volet insertion de la démarche, les outils de suivi photographique, le partenariat intersite avec le Grand Site de France de la Baie de Somme, les démarches internationales à l'image du Comité du Détroit ou la candidature du label Géopark Unesco portée par le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale.

3.1.3 – Le bassin carrier de Marquise : intégrer le Plan de paysage réactualisé

Comme évoqué dans la Partie 2 du présent document, l'intégration du Plan de paysage du Bassin carrier a suivi un processus particulier, au travers du Comité de suivi du Bassin carrier de Marquise animé par le PNRCMO tout en étant régulièrement relatée au niveau du comité de pilotage du PLUi. Cela a abouti à une intégration à deux niveaux, dans les documents réglementaires et avec la réalisation d'un document d'OAP spécifique.

Ce travail d'intégration s'est notamment appuyé sur une contribution très fournie du PNRCMO.

3.1.3.1 – Contexte

Le Plan de Paysage du Bassin carrier de Marquise est exemplaire pour avoir permis à 9 communes et 5 exploitations de carrières de bâtir un projet paysager d'aménagement à long terme (30 ans) commun. L'enjeu était de mettre en forme le dépôt de 57 millions de mètres cube (l'équivalent en volume de 13 MontsSaint-Michel) de matériaux stériles issus de l'exploitation des carrières.

Jusqu'alors, les accords se faisaient commune par commune avec chacun des carriers et sans considération paysagère, en stockant le maximum de matériaux sur le minimum de surfaces.

Il convient de préciser que les gisements de calcaires massifs exploités permettent d'imaginer une exploitation pour certains sites de près d'une centaine d'années au rythme actuel.

Ce travail a été possible grâce à l'initiative du Ministère de l'Ecologie et du Parc Naturel Régional sur la base des propositions d'une équipe de paysagistes, Jacques Sgard et l'agence ARIETUR, pour la construction d'un futur paysage à 30 ans.

C'est ainsi qu'après un travail de concertation de près de 3 ans, un protocole d'accord a été signé en novembre 1994 entre les collectivités locales (District de Marquise devenu Communauté de communes de la Terre des 2 Caps, communes de Marquise, Ferques, Rinxent, Réty, Landrethun-le-Nord, Leulinghen-Bernes, Leubringhen, Caffiers et Fiennes pour une faible part), les exploitants carriers (Carrières du Boulonnais, Carrières de la Vallée Heureuse, Carrières du Stinkal, Magnésies et Dolomies de France, Carrières Randon reprise depuis par la précédente

société), l'Etat, le Conseil Régional et le Conseil Général. Des concertations ont été menées auprès des habitants. Un document de présentation et une maquette au 1/50000^{ème} ont été produits.

Les grands principes de ce protocole sont restés tels que les avaient formulés Jacques Sgard dans le document d'accompagnement : *“Le modelage des dépôts de stériles et leur mise en végétation sont conçus de façon à s'intégrer dans la structure générale du relief et de la végétation existante autour du site. Dans la partie Est (Carrières de Stinkal, Carrières Randon, Magnésie et Dolomie de France), rattachement au Bois de Beaulieu; dans la partie centrale (Carrière de la Vallée Heureuse et Carrières du Boulonnais), disposition en “cordons” de part et d'autre des excavations de façon à constituer des reliefs linéaires d'apparence naturelle comparable à ceux du Mont de Couple et orientés dans la même direction.*

Les collines sont plantées d'essences locales sur une grande partie des 2/3 inférieurs (en fonction de l'exposition, du tracé des courbes de niveau et des terrains existants en pied de versant), et sont laissées en landes dans le 1/3 supérieur.

L'engagement contractuel de 1994 est devenu réglementaire au travers de la mise en comptabilité des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme, Schéma de Cohérence Territoriale) avec le plan de paysage et au travers des autorisations préfectorales d'extensions de carrières reprenant les éléments du Plan de Paysage.

Les carriers, quant à eux, ont adapté leurs techniques de mise en dépôt pour une réalisation conforme au Plan de Paysage. Des accords fonciers ont pu aboutir et une société “Carrières et paysages” commune aux Carrières du Boulonnais et les Carrières de la Vallée Heureuse a été créée pour la réalisation d'un dépôt commun.

Ainsi, depuis 18 ans, un comité de suivi au minimum annuel, regroupant tous les partenaires signataires du protocole a permis de suivre la mise en oeuvre en s'assurant du respect de ce protocole, tout en rendant possible quelques évolutions ponctuelles en fonction d'aléas imprévus.

Parallèlement à ce comité de suivi, un observatoire photographique au sol a été mis en place à partir de 25 points de vue depuis 1995, ainsi qu'un outil cartographique SIG de suivi de la mise en oeuvre des nivellements et des plantations.

Suite à des demandes des carriers liées à des volumes plus importants de terrains de découverte sur certaines parties du gisement, à la présence de stations d'espèces floristiques protégées, de la possibilité nouvelle dans un moyen terme pour des carriers de prévoir de stocker en

certain sites de carrières, il a été décidé de procéder à une actualisation du plan de paysage pour 30 nouvelles années.

Il a été aussi convenu, grâce à la proposition et aux financements de l'UNICEM Nord-Pas de Calais et du Parc Naturel Régional, de réaliser en amont une étude sur la biodiversité du bassin carrier et de ses abords (soit sur une surface de près de 2500 hectares). Cette étude a eu comme double objectif une meilleure connaissance sur les abords pour aider au choix d'éventuelles extensions mesurées de dépôts ainsi que sur la biodiversité créée par l'activité carrières. Menée par le bureau d'études Biotope (Etude de la biodiversité du bassin carrier de Marquise - septembre 2012 - Bureau d'études Biotope)

Une étude paysagère a permis, sur les bases des résultats de l'étude biodiversité, des demandes des carriers ainsi que des nouvelles données réglementaires et urbanistiques (SCoT, charte du Parc,...), tout en gardant les principes du protocole initial, d'actualiser le plan de paysage pour les 30 prochaines années. De nouveaux outils de suivi de l'évolution de ce paysage en création ont été choisis.

3.1.3.2 – Principes de l'actualisation du plan de paysage

Les principes de conception paysagère de Jacques Sgard qui ont prévalu à la conception du 1er plan de paysage du bassin carrier (1993 - 2023) sont restés identiques.

L'évolution actuelle du paysage confirme le bien fondé du Plan de Paysage avec l'intégration des futures collines et plantations dans le relief Boulonnais.

Ce résultat a été acquis grâce au dialogue nécessaire qui s'est mis en place pendant l'élaboration du protocole d'accord de 1994 et qui s'est prolongé jusqu'à aujourd'hui dans le cadre du comité de suivi. La situation d'ignorance - voire de conflit - entre d'une part collectivités et habitants et d'autre part exploitants carriers, très variable alors suivant les sites, s'est considérablement apaisée (y compris entre exploitants carriers) quand les différents intervenants se sont rendus compte, qu'un projet partagé et global apportait sérénité, dynamisme commun, et reconnaissance, et que, le paysage apparaissait comme un très bon médiateur en qualité d'objectif commun, en terme d'avenir en évitant des friches pour le 21^{ème} siècle. En effet, les carriers réaménagent jusqu'aux plantations au fur et à mesure de leurs avancées.

Les rencontres d'ARIETUR avec les élus communaux et les exploitants carriers confirment en

ce sens l'intérêt du Plan de Paysage ; De nombreux élus sont même demandeurs pour montrer les carrières sur le territoire communal plutôt que de les cacher, grâce à l'ouverture de chemin de randonnée avec belvédères depuis les points culminants des futures collines.

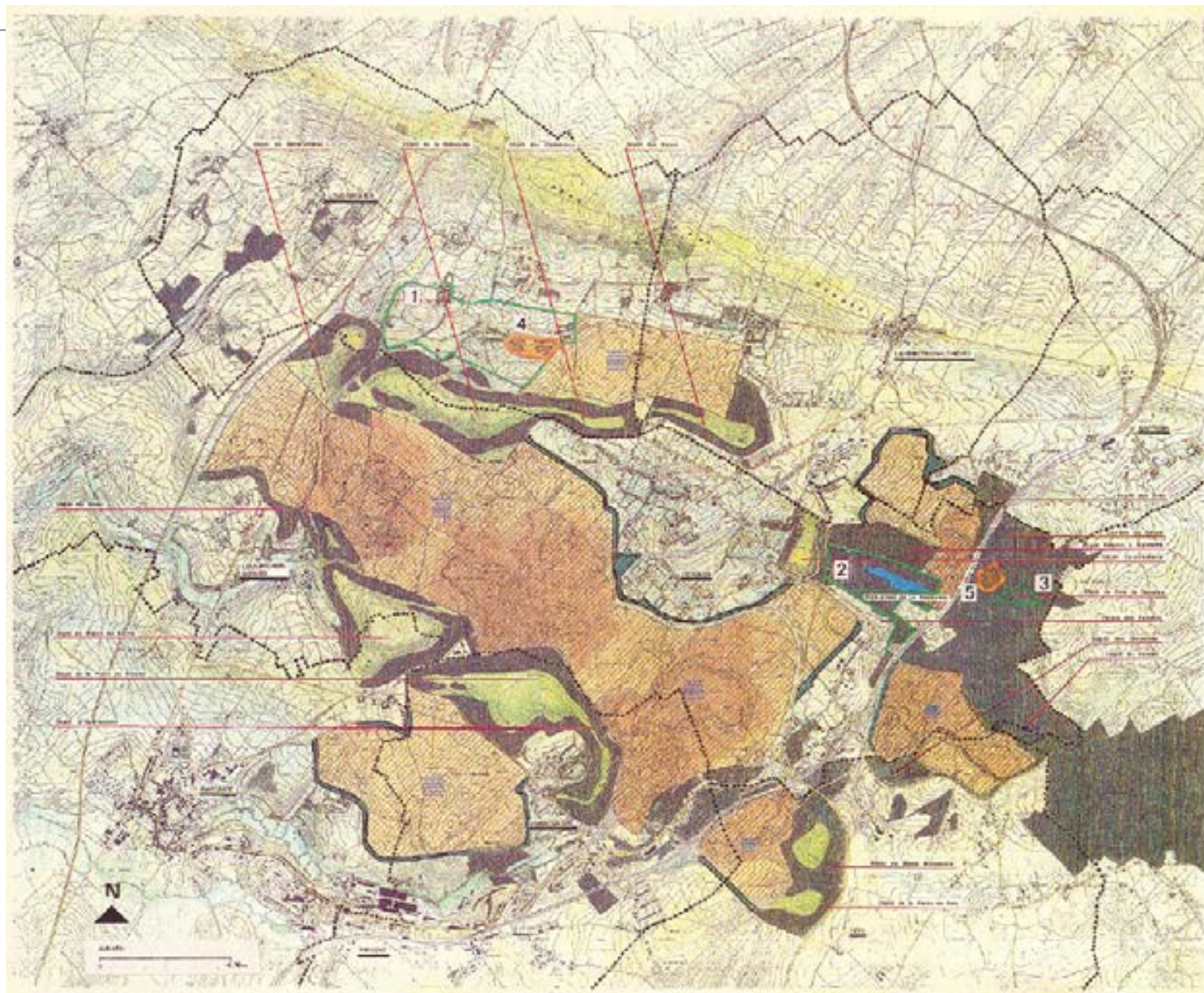
Les limites du plan de paysage sont inhérentes à ses objectifs qui consistent à gérer dans le long terme les matériaux dits stériles en provenance des carrières, qui sont eux-mêmes tributaires de la vie des entreprises qui les exploitent. Pour exemple, les dépôts des Barreaux et de la Plaine de Réty faisaient l'objet de 3 hypothèses à la signature du protocole et la solution définitive n'a été arrêtée qu'en 1996 suite à de nouvelles études sectorielles. Le dépôt des Broustats a lui aussi fait l'objet d'une importante modification (1998) pour créer un nouvel accès à la carrière MDF.

D'autres nouvelles données, cette fois-ci pour la préservation de la biodiversité ont nécessité la modification du Plan de Paysage (modification du volume du dépôt de la Malassise et suppression du dépôt des Communes).

La prise en compte d'un volet biodiversité dans l'actualisation du Plan de Paysage permettra de limiter ces problèmes tout en sachant que le Plan de Paysage ne vaudra jamais autorisation d'exploitation. L'étude biodiversité met en évidence notamment les corridors écologiques représentés pour parties (voir carte de synthèse p.19) par les 2 rivières du Blacourt et du Crembreux. L'intégration de ces données dans l'actualisation du Plan de Paysage devrait apparaître clairement d'autant que les carriers prévoient de détourner certains tronçons de ces rivières pour permettre l'exploitation de gisements futurs. Les conditions de maintien de ces rivières en tant que corridors faciliteront les demandes d'autorisation tout en évitant des remises en cause du plan de paysage actualisé.

L'étude biodiversité et les visites sur le terrain de secteurs achevés ou en cours d'achèvement (dépôt du Courtil Marlé, dépôt des Grès, dépôt du Renard,) montrent l'intérêt, en terme de biodiversité et de micro paysage, de zones pâturées mais aussi de pelouses sèches, mares, roselières, bois humides tant en partie supérieure qu'en pied de versant des futures collines.





Volumes de matériaux

En 1994, ce sont 57 millions de mètres cube de matériaux stériles qui ont été prévus à être produits par l'exploitation des carrières du bassin de Marquise (cf annexe 1 du protocole de 1994).

Le tableau ci-joint exprime les évolutions des volumes des différents dépôts après les travaux conjoints d'actualisation.

Il convient de souligner que chaque carrier a désormais un site effectif de remblaiement de carrière (carrière du Griset pour les Carrières du Stinkal) ou en préparation à plus ou moins court terme pour les autres.

De plus, le dépôt dit de la Poudrière dans les Carrières du Boulonnais a commencé en 2013 à être déplacé afin d'exploiter ensuite le gisement sur lequel il est. Cette solution n'était économiquement pas envisageable en 1994.

Biodiversité

Le Plan de Paysage actualisé prend également en compte l'étude sur la biodiversité (Biotope -2012-) intégrant toujours la protection des milieux naturels d'intérêt écologique majeur tels que la carrière en eau de «La Parisienne» et ses abords, mais aussi le maintien - et même le renforcement- des corridors écologiques .

Les corridors forestiers et de pelouses calcicoles, correspondant aux dépôts formant à terme la «colline nord» et la «colline sud» du bassin carrier, sont traversés aux extrémités est et ouest de ce bassin par les rivières du Crembreux et du Blacourt ayant elles-mêmes des fonctions de corridors écologiques. L'étude sur l'actualisation du Plan de Paysage montre que les déviations de ces rivières (pointillés bleus sur le plan) prévues à plus ou moins long terme seront l'occasion de maintenir et même de renforcer leurs fonctions écologiques.

La prise en compte de la biodiversité se traduit aussi par la mise en place de «zones test de gestion et de suivi de la biodiversité» encadrées par des conventions entre le PNR des Caps et Marais d'Opale et les carriers. Elles visent à définir les éléments pour la généralisation de la gestion écologique qui pourra progressivement être mise en oeuvre sur l'ensemble du paysage créé.

La prise en compte de l'étude biodiversité consiste à maintenir la protection des "milieux naturels d'intérêt écologique majeur" :

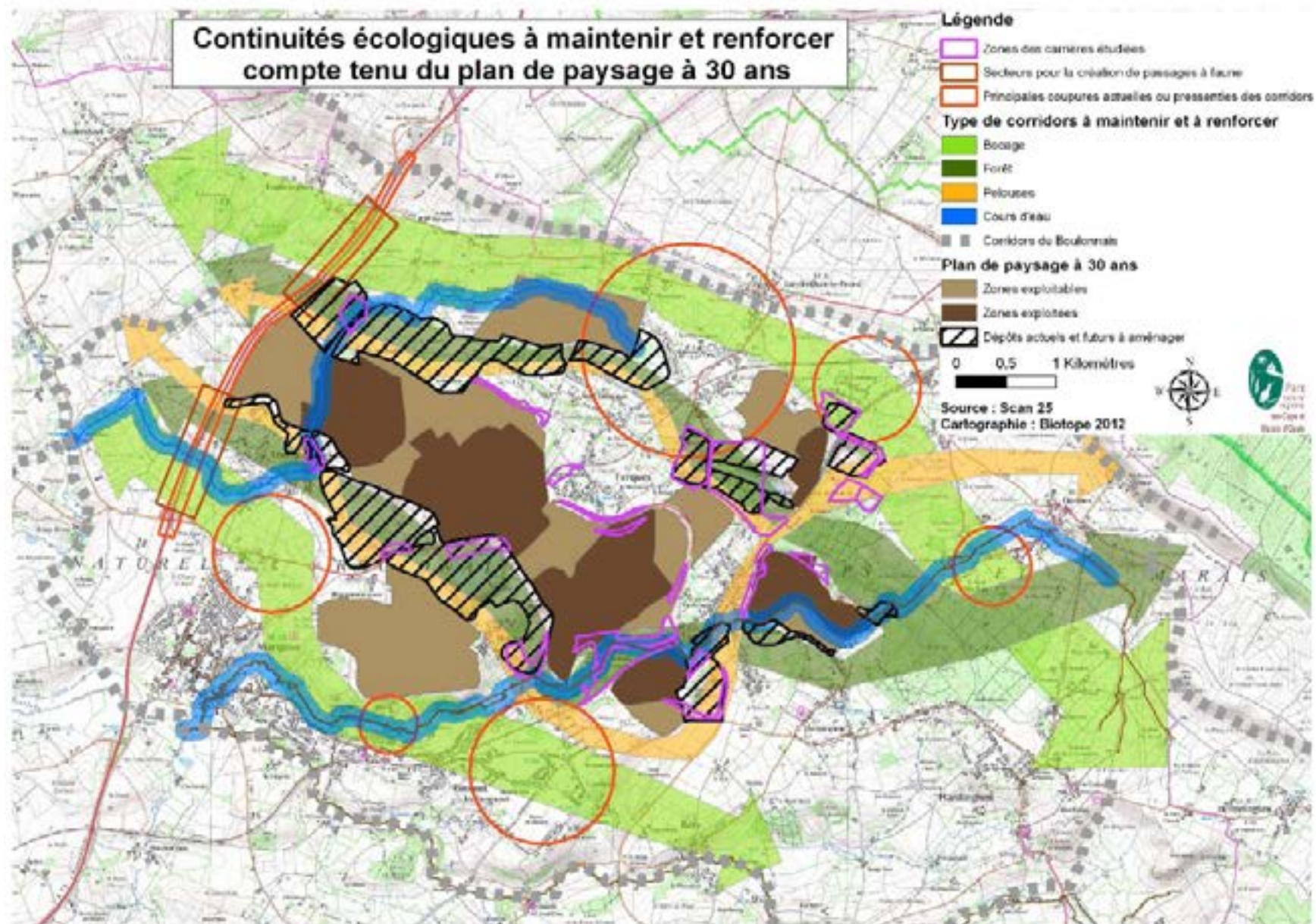
- Le bocage du Blacourt au nord,
- Le bois de Beaulieu à l'est,
- Le secteur du dépôt du Courtil Marlé (pâturage) et de la carrière de la Parisienne (en eau) qui représentent un vaste milieu naturel désormais hors exploitation,
- Les vallons en aval du bassin carrier (Les Hodelettes pour le Crembreux et la liaison vers le marais de Slack pour le Blacourt).
- Les plans d'eau (la Parisienne) et les fronts de taille (falaise du Griset...) des zones non exploitées en tant que milieux naturels spécifiques qui viennent enrichir la biodiversité des lieux notamment au niveau de l'avifaune (rapaces, canards, limicoles...).

*Dépôt du Courtil Marlé et
de la carrière de la Parisienne*



Bocage du Blacourt au nord





Etude de la biodiversité du bassin carrier de Marquise.
BIOTOPE Septembre 2012

Nota : Le fond de plan de paysage présenté ici est le plan original de 1994

La protection de ces milieux naturels n'a de sens qu'avec le maintien des corridors biologiques qui les relient entre eux :

Les rivières du Crembreux à l'est et du Blacourt à l'ouest : la fonction naturelle de corridor ne doit pas être remise en cause dans le cadre des détournements envisagés par les carrières dans des échéances assez courtes (9 ans pour le Crembreux dans la carrière MDF et au moins 15 ans pour le Blacourt dans les Carrières du Boulonnais).

Les croquis ci-contre des coupes transversales (tracées en fonction des reliefs existants et du profil en long des rivières) montrent que la déviation du Blacourt se situerait principalement dans l'épaisseur des terres de découverte sur une emprise suffisamment large pour assurer la fonction de corridor végétalisé.

Par contre, la déviation du Crembreux se situe en bordure de la carrière existante principalement dans l'épaisseur de la roche primaire et aurait ainsi une emprise réduite dans un socle minéral peu propice à la fonction de corridor; Notons toutefois que le dessus de la falaise rive droite en amont constitue un espace boisé conséquent et qu'il est toujours possible d'élargir l'emprise du socle (voir pointillés sur le croquis) et de végétaliser les berges avec apport de terre végétale.

Coupe de principe du tracé futur du Blacourt



Coupe de principe sur nouveau tracé du Crembreux



Les collines Nord et Sud, et les bandes boisées :

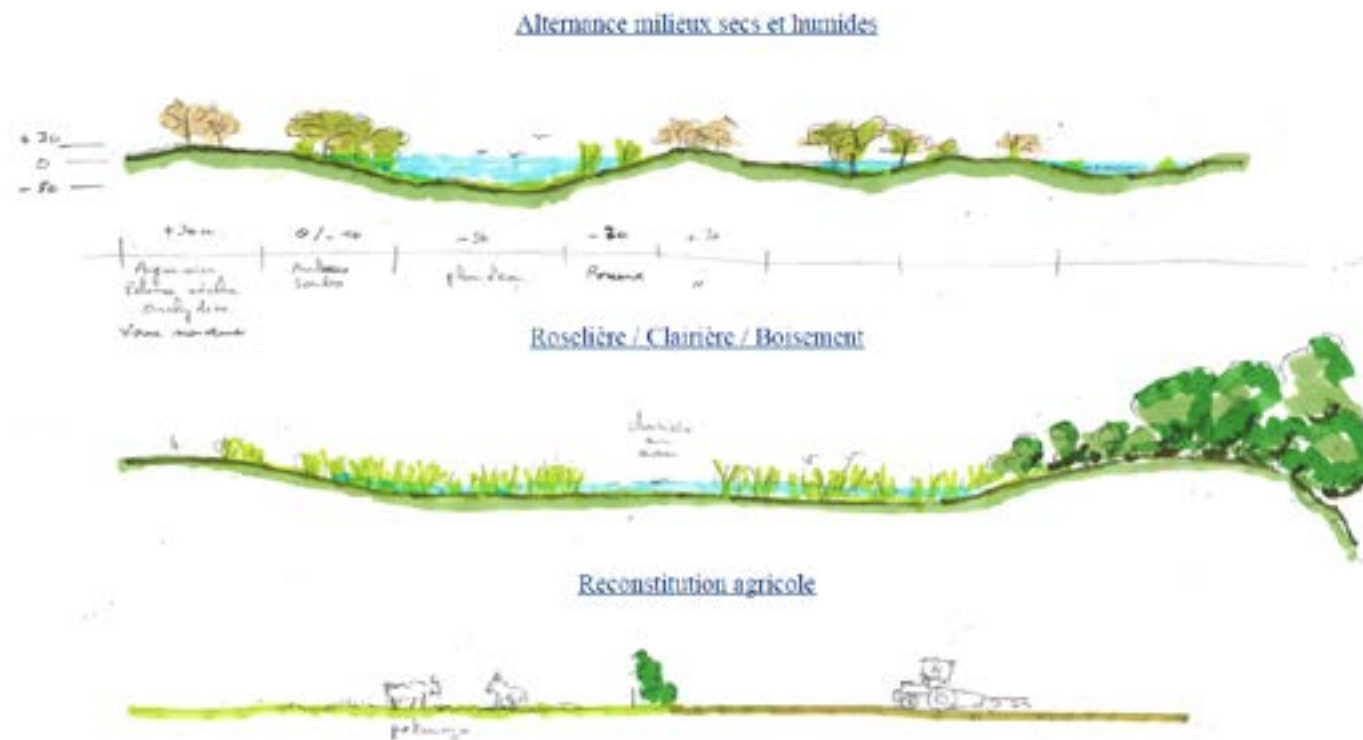
A terme, ces collines et boisements linéaires formeront effectivement des corridors biologiques grâce à la richesse des milieux naturels qui les composent.

A l'image du dépôt du Courtil Marlé, les autres dépôts une fois arrivé à terme présenteront un potentiel important :

- Les plateaux supérieurs révèlent la présence tantôt de pelouses sèches avec développement spontané d'arbustes tel que l'argousier, tantôt de zones humides dans les dépressions avec développement spontané d'aulnaie – saulaie et même de vastes roselières dans le cas de l'ancien bassin de décantation au sommet du dépôt de la Plaine du Clocher.
- Les boisements plantés dans les 2/3 inférieurs des dépôts et les bandes boisées en périphérie des carrières, outre leur qualité paysagère, sont aussi des réservoirs de biodiversité complétés par les pieds de versants plus humides et potentiellement pâturés.

Pour les dépôts en cours d'achèvement, nous proposons de créer avec le concours des carriers des zones tests (cf § 4.1 – observatoire photographique) d'évolution spontanée des milieux en fonction des matériaux rapportés en surface : l'apport de terre végétale n'est souhaitée que pour les secteurs à planter pour la création de boisements, les autres secteurs (landes) gagneront en biodiversité avec des sols bruts pauvres en matières organiques, et agrémentés de légers reliefs favorisant pelouses sèches ou zones humides.

Ces dispositions pourront aussi s'appliquer en phase terminale des secteurs d'exploitation à remblayer envisagés par les carriers. Des mesures plus particulières liées à l'aménagement, puis à la gestion écologique sont jointes en annexe.



Géodiversité

Les carrières sont des lieux d'expression par essence de la géologie et donc de l'histoire très ancienne de la région . Le massif paléozoïque dit «de Ferques» dans la boutonnière du Boulonnais est d'une grande richesse géologique connue en grande partie grâce à la présence des très nombreuses carrières et du grand nombre d'études scientifiques menées. Il est reconnu mondialement par tous les géologues du primaire .

Ceci participe , avec la présence du littoral, au fait que 50 % des sites géologiques remarquables de la Région soient situés sur le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale. L'inventaire régional du patrimoine géologique a recensé ces sites avec pour chacun des fiches descriptives.

La mise en oeuvre du plan de paysage se doit donc de prendre en compte ce patrimoine et permettre de sauvegarder les éléments significatifs de cette géodiversité.

A ce titre , la Carrière du Griset , dont le remblaiement prendra en compte la préservation d'un front de taille dans les terrains d'âge dévonien (cf. OAP actualisation du Plan de Paysage du Bassin Carrier de Marquise), constitue un exemple à suivre.

Chemins de randonnée et points de vue

Des belvédères existent dans le bassin carrier:

- pour les Carrières du Boulonnais, le point de vue Napoléon est accessible à tous en véhicule. Celui du dépôt de la Plaine du Clocher ne l'est que sous forme de visites guidées par des guides agréés.
- pour les Carrières de la Vallée Heureuse , le point de vue du dépôt du Courtil Marlé n'est aussi accessible que pour des visites guidées par des guides agréés.
- pour les Carrières du Stinkal, il en est de même pour le point de vue de la carrière de la Parisienne.

D'autres sont envisageables.

Des écrans boisés de 25 à 50 mètres de largeur ont été plantés (certains depuis 25 ans) entre les secteurs habités de la commune de Ferques et du hameau de Elinghen, de Landrethun-le Nord ,des Broustats, ,de Leulinghen, de Locquinghen et les carrières. D'autres sont prévus en particulier à Rinxent et Leulinghen-Bernes (cf descriptions par site)

Il est prévu qu'une partie de ces écrans participent à des cheminements de randonnée qui seraient en lien avec les existants et le futur Centre d'Interprétation du Paysage de la Terre des 2 Caps.

L'ouverture de ces chemins tels que figurés en pointillé dans le plan de paysage ne pourra se réaliser qu'une fois les dépôts terminés et sortis du périmètre d'autorisation défini par arrêté préfectoral.

Liaisons routières

Les futures extensions de carrières provoqueront des disparitions de routes qu'il conviendra de réimplanter ou de réaffirmer, comme la RD 191 le long du futur dépôt de Réty et le raccordement de la nouvelle voirie qui longe l'autoroute A16 entre Leulinghen-Bernes et Leubringhen.

3.1.3.3 – Intégration dans les documents règlementaires du PLUi et exposé des changements

De la nomenclature globale du zonage du PLUi, on peut extraire la partie spécifique au Bassin carrier correspondant à la traduction du plan de paysage révisé :

Catégorie de zone	Nom de zone	Justification du zonage retenu
ZONES NATURELLES ET FORESTIERS	Nc	Le zonage Nc comprend principalement les carrières actuelles mais également des terrains dont l'exploitation (extraction de matériaux) est prévue à court ou moyen terme (d'ici 10 à 15 ans)
	Nd	Le zonage Nd comprend à la fois les sites de dépôts actuels non-finalisés mais également les sites des futurs dépôts. Pour chaque carrière, ces derniers s'inscrivent généralement dans la continuité des premiers dépôts. Notons que les anciens dépôts et dépôts récemment achevés ont été classés en zone N
ZONE AGRICOLE	Ac	Le zonage Ac correspond aux sites d'extension des carrières actuelles voire à de nouvelles carrières. L'échéance de leur mise en exploitation est estimée au-delà de l'échéance du PLUi.

Notons qu'il avait été envisagé un zonage Ad correspondant aux espaces envisagés comme futures zones de dépôt, à l'instar du zonage Ac pour l'extension future des carrières. Ce zonage Ad n'a pas été retenu considérant d'une part que la servitude issue du Code de l'Urbanisme ne s'appliquant aux zones de dépôt, le règlement du PLU : ne pouvait établir des contraintes spécifiques notamment vis à vis des constructions à usage agricoles. D'autre part, le dépôt des matériaux stériles étant de plus en plus envisagé en comblement de carrières achevées, les besoins à moyenne et longue échéance restaient difficiles à quantifier.

3.1.3.4 – OAP Bassin carrier

Le choix de retranscrire une partie du Plan de paysage actualisé sous la forme d'OAP tient au souhait de pouvoir inscrire les principes fondamentaux de ce document du PLUi en leur conférant une valeur règlementaire adaptée. Plus précisément, ce choix est issu du constat que les dispositions des POS et PLU des communes concernées, en dehors du zonage, étaient mal appropriées. Tout d'abord, concernant les dépôts, la hauteur (courbes de niveau) n'était pas reportée dans le document d'urbanisme. Ensuite, concernant les plantations à réaliser, elles étaient représentées sur le plan de zonage avec des qualifications parfois non reconnues par le code de l'urbanisme (ex. : « écran boisé à créer ») ou sous la forme d'Espace Boisé Classé ce qui était particulièrement contraignant en cas d'élément nouveau à intégrer liés au gisement ou à des questions de sécurité (ex. : élargissement des voies de circulation des camions de transports des matériaux).

Le contenu du document d'OAP Plan de paysage du Bassin carrier a été abordé par trois entrées :

- le paysage : c'est bien évidemment l'objet principal du document avec notamment les orientations sur le modelage des dépôts mais également les principes de plantations ;

- la biodiversité : thématique nouvelle qui trouve sa place au travers du principe de continuité écologique tant au niveau des plantations que des orientations relatives à la déviation des cours d'eau ;
- la découverte du Bassin carrier : si la thématique n'est pas nouvelle, elle figure très clairement pour la première fois avec l'identification de chemins de randonnées et la localisation de points de vue, ce qui fait le lien avec la dimension paysagère.
- Le document d'OAP complète donc les dispositions règlementaires permettant d'aboutir à un dispositif qui encadre de manière exhaustive les aménagements des activités industrielles qui s'exercent sur cette vaste partie de l'espace communautaire, en cohabitation parfois étroite avec les espaces habités (ex. village de Ferques, hameaux de Hydrequent et d'Elinghen).



3.1.3.5 – Mise à jour suite à l'Enquête Publique et l'avis des PPA (PLUi approuvé le 4 décembre 2019).

A la suite de l'Arrêt de Projet délibéré en novembre 2018 (second vote en avril 2019 sans modification de document), des adaptations du PLUi liées à l'activités des carrières ont pu être réalisées conformément à l'avis de la Commission d'Enquête.

1/ Modification de zonage sur la Carrière de Stinkal à Landrethun le Nord/ Ferques.

Suite à l'effondrement de la limite Nord et afin de sécuriser le site, l'exploitant a sollicité une modification de la zone NC validée par le Comité de Suivi du bassin Carrier.

2/ L'adaptation du règlement et du plan B afin de mettre en cohérence la protection des éléments naturels avec le plan Paysage des Carrières et ainsi de répondre à l'enjeu d'exploitation du Bassin Carrier. En effet, un certain nombre d'éléments repérés au Plan B étaient en contradiction avec les orientations de développement et de paysage. Le repérage et le niveau de protection a donc été adaptés avec pour principe une identification à 2 niveaux :

- les éléments prévues au plan de paysage avec une protection «forte» type EBC,
- Les éléments existants n'ayant pas vocation à être maintenus avec l'exploitation des carrières et en cohérence avec le plan de paysage, une protection «plus souple» type EVP ou bande boisée

3/ Ajustement des éléments de protection en accord avec la réalité de terrain ex : mare non existante à supprimer.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Le plan de paysage du bassin carrier permet de regrouper tous les acteurs du territoire afin de mettre en place des actions communes de préservation du paysage. Les évolutions de ce plan sont soumises à la validation d'un comité de suivi. Le bassin carrier est un paysage en mouvement, de fait, les procédures d'évolution du document d'urbanisme tiennent compte de l'avancement des exploitations et des aménagements réalisés. Via la procédure de révision n°1, les avis formulés ont permis la mise à jour :

- Des éléments du patrimoine naturel indiqués au plan B (identification des EBC / EVP / mares)
- Du règlement de la zone Nc (gestion des matériaux inertes)
- Actualisation de l'OAP bassin carrier

3.1.4 – Développement économique : organiser l'accueil des activités sur le territoire

La définition de la stratégie communautaire en matière de développement économique a consisté à déterminer les modalités d'organisation des activités existantes et des activités pouvant s'implanter dans l'espace communautaire, dans le respect des orientations du PADD du PLUi et du DOG du SCoT.

3.1.4.1 – Agriculture et activités associées : une économie occupant la majeure partie de l'espace communautaire

Des espaces agricoles reconnus et préservés

Comme indiqué dans le 2 – Exposé des choix méthodologiques, le zonage de l'espace communautaire dans sa configuration actuelle (hors zones à urbaniser) a conduit à classer environ 75% du territoire en zone agricole, ce qui est identique à la part des espace agricoles dans l'occupation des sols de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps (source : base de données mode d'occupation du sol, SIGALE, 2009).

Ce choix tient à la volonté, d'une part, de préserver les espaces agricoles et plus particulièrement la surface agricole utile (SAU) et, d'autre part, de confirmer la place de l'agriculture dans la dimension environnementale et paysagère du territoire communautaire.

Développement des implantations existantes et nouvelles implantations

Les activités agricoles et activités associées disposent de possibilités différentes de se développer, tant au travers des implantations existantes que de projets de nouvelles implantations, en fonction de leur localisation sur le territoire ou de la nature des activités. Pour les implantations existantes, un autre critère entre en jeu, le caractère patrimonial ou non des bâtiments.



3.1.4.2 – Tourisme : le choix d'une économie diffuse

Diversification des activités agricoles

La Diagnostic du PLUi a montré que la CCT2C affiche un taux supérieur à la moyenne régionale de diversification au sein des exploitations agricoles (source : RGA 2010), ce qui est apparu pour les élus comme un enjeu important, tant pour l'agriculture comme un élément de consolidation des entreprises que pour le tourisme qui est de loin l'activité secondaire la plus exercée par les exploitants du territoire.

L'écriture du règlement du PLUi a ainsi cherché à conserver cette dynamique de diversification, en particulier dans les zones A, dans les limites fixées par le code de l'urbanisme (voir encadré ci-après).

S'appuyer principalement sur les équipements publics et un environnement attractif pour renforcer l'économie résidentielle du territoire

Si, comme le montre le Diagnostic du PLUi (voir § ...), l'attractivité touristique du territoire et notamment du littoral est forte, dans le respect des orientations du PADD du PLUi et notamment du principe d'un tourisme diffus, il a été choisi de ne pas prévoir le développement conséquent de nouveaux équipements que l'on pourrait qualifier de «lourds».

La stratégie mise en œuvre dans le PLUi repose donc sur 3 points :

- la préservation du cadre environnemental et paysager : au travers des dispositifs de protection mise en place dans le PLUi et l'intégration des orientations du Schéma d'accueil du Grand Site des Deux Caps ;
- le renforcement des équipements publics : identification des campings du territoire (avec extension dans certains cas), développement du réseau de liaisons douces (nombreux emplacements réservés) en cohérence avec les itinéraires de randonnée et le projet véloroute voie verte ;
- le développement de l'hébergement hôtelier : principalement dans les zones urbaines des villages et sur quelques sites bien identifiés au niveau du zonage (zones UEt à Saint-Inglevert, à Audinghen et à Marquise).

3.1.4.3 – Des outils pour favoriser et encadrer l'accueil des activités

Dans le respect des prescriptions du DOG du SCoT, aucune nouvelle zone d'activités majeure n'est prévue par le PLUi, hormis de petites zones d'activités légères de moins de 2ha.

Le développement des zones d'activités du territoire s'appuie sur la prise de compétence de la Communauté de Communes en matière d'accueil et de développement économique.

Parc d'activités intercommunal de La Terre des 2 Caps

Le Parc d'activités des 2 Caps s'étend sur une superficie de 35ha sur les communes de Marquise et de Leulinghen-Bernes. Actuellement, 18ha sont viabilisés avec une disponibilité de 2ha. Outre la diversité des activités qui y sont déjà implantées, son emplacement à proximité immédiate de l'autoroute A16 et sa capacité d'accueil font du Parc d'activités des 2 Caps, l'outil privilégié pour l'accueil des entreprises dans un objectif de mixité des activités (tertiaire, commerce, industriel, etc.).

Au niveau du zonage du PLUi, la partie aujourd'hui occupée a été reprise en zone urbaine (zone UEa) alors que l'autre partie a été classée en zone à urbaniser (zone 1AUa). L'ensemble est concerné par une OAP aménagement économique. Celui-ci s'inspire largement du plan d'aménagement conçu en 2004 (...AD'AUC) en complétant le règlement du PLUi en termes de fonctionnement viaire et de paysagement

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

En lien avec l'objectif de maintenir un accueil économique du territoire et tenant compte de l'avancement de l'aménagement du Parc d'activités qui ne présente quasiment plus de disponibilité, la T2C fait le choix de proposer une extension d'environ 6ha sur la partie nord. L'OAP aménagement est mise à jour pour être adapté à l'état d'avancement du Parc et définir les conditions d'aménagement sur le nouveau secteur à aménager classé en zone AU.

L'OAP prendra également en compte l'état des terrains en entrée est de la zone avec une partie identifiée zone humide et qui est donc maintenue dans le projet d'aménagement inscrit via l'OAP.

auxquelles le SCot fait référence et qui représente chacune moins de 2ha.

Zones d'activités légères : le terme a volontairement été préféré à celui de « zone artisanale » (le DOG du SCot parle de « d'unités artisanales ») afin d'éviter de restreindre ces zones aux seules activités artisanales, celles-ci correspondant par ailleurs à une des neuf destinations réglementaires en droit de l'urbanisme.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

- Préservation des RDC commerces
- Repérage des espaces Economiques en zone U

Plan de paysage du Bassin carrier

Le Plan de Paysage du Bassin carrier fait également partie des outils sur lesquels la CCT2C a souhaité s'appuyer pour encadrer l'accueil des activités sur son territoire.



Autres zones d'activités

Autre site majeur pour l'accueil d'activités économique :

- La zone de la Maie (communes de Marquise et Rinxent) : la zone du PLUi en question (zone UEa) correspondant au périmètre tel qu'il avait été redéfini lors de la révision du PLU de Rinxent approuvée en 2012, présente une occupation quasi-complète. Cependant, une partie significative de la zone est occupée par les infrastructures de la friche des AFAM. Dans l'attente d'une étude sur la pollution des sols de ce site, les terrains restent néanmoins inexploitable.
- La zone d'activités du détroit à Landrethun-le-Nord : la zone représente 5,8ha dont 5 aménagés. Cette zone d'activités intègre le site de l'avenue de l'Europe comme espace économique à requalifier.
- Les zones d'activités légères : il s'agit à la fois des zones UEb qui regroupent les plus petites zones d'activités existantes dans certaines communes (Audinghen, Réty-Locquinghen, mais également des zones 1Aub qui identifient les futures « petites unités artisanales »

3.1.5 – Pôle gare Marquise-Rinxent : mobiliser en priorité le potentiel de renouvellement urbain

Le cadre d'aménagement du Pôle gare tel qu'il est défini dans l'étude « Création d'un quartier urbain autour de la gare de Marquise-Rinxent » réalisée en 2010 (GIE ARIETUR), prévoit outre le renouvellement urbain des principales friches, l'extension des espaces urbanisés afin de permettre de développer de nouveaux espaces d'habitat sous la forme d'un quartier urbain tout en assurant sa continuité avec les quartiers existants (rue Jean Jaurès/Salengro, centre-ville de Rinxent, etc).

C'est d'ailleurs cette orientation qui a été retenue à l'occasion de la révision du PLU de Rinxent et qui s'est concrétisée par la mise en place d'une zone à urbaniser de 10ha sur le site dit de La Plaine du Buisson ainsi que d'un document d'Orientations d'aménagement (ancienne version des OAP).

Cependant ce dispositif n'a pas été retenu dans le cadre du PLUi. Deux raisons expliquent ce choix, la première étant liée à la place du projet dans le développement de l'Arc urbain et la seconde à la priorité donnée au renouvellement urbain.

Le projet du Pôle gare au sein de la stratégie de développement de l'Arc urbain

Compte-tenu à la fois des limites définies par l'estimation des besoins, notamment en logements à échéance du PLUi, et des projets urbains engagés autant à Marquise qu'à Rinxent il a été nécessaire de prioriser le développement urbain spécifiquement au niveau de ces deux communes qui constituent l'Arc urbain. Il a dès lors été nécessaire de se réinterroger sur la place du projet Pôle gare au sein de la stratégie de développement de l'Arc urbain et d'en définir précisément les différents composantes afin de mieux les prioriser dans le temps et dans l'espace, notamment au regard des autres projets urbains. Il est apparu qu'il y a finalement autant de composantes qu'il y a de sites de projet potentiel dans l'espace couvert par le Pôle gare. Si côté renouvellement urbain les sites de projet potentiel sont multiples, côté extension urbaine La Plaine du Buisson est considérée comme un seul et même site qui a vocation à s'urbaniser dans sa globalité. Or, celui-ci représentant près de 10ha, son ouverture à l'urbanisation conduit à dépasser les objectifs du SCoT et du PLUi tant en nombre potentiel de logements qu'en consommation foncière pour le développement de l'habitat. Il a donc été choisi, dans le cadre du projet Pôle Gare, de prioriser les opérations de renouvellement urbain.

Le développement du secteur est encadré par une OAP qui vise à assurer une maîtrise et une cohérence des aménagements entre traitement des friches, densification des sites et future urbanisation en extension.

Priorité sur le potentiel en renouvellement urbain

Le Diagnostic du PLUi a clairement mis en évidence que la majeure partie du potentiel de renouvellement urbain du territoire intercommunal se situe à proximité de la gare de Marquise-Rinxent, autrement dit au sein du Pôle gare. En effet avec une surface de terrain estimée à près de 12ha.

Une partie de ce potentiel fait d'ailleurs actuellement l'objet d'un processus de renouvellement urbain. Il s'agit des terrains de la friche « Givelet » (dénomination commerciale) sur la commune de Rinxent, longtemps occupés par des activités de vente de matériaux de construction (entreprise Rinxent Matériaux) puis laissés à l'état de friche jusqu'au dépôt d'un permis de construire pour une opération de logements collectifs en juillet 2013.

Autre friche d'une superficie bien plus importante (17ha dont 12ha sur la commune de Marquise et 5ha sur la commune de Rinxent), l'ancien site industriel occupé par l'entreprise Acieries Fonderies et Ateliers de Marquise (AFAM).

Or ce site est répertorié en tant que site pollué (site BASOL n°62.0041). Considérant qu'une partie du site n'est probablement pas pollué, les communes de Marquise et de Rinxent ainsi que la CCT2C ont souhaité affirmer le caractère urbanisable du site tout en reconnaissant la nécessité, au préalable de tout processus de renouvellement urbain, de mener les études nécessaires pour déterminer avec précision le niveau de pollution.

Ces deux sites (Givelet + AFAM) inscrits dans la même OAP autour du projet Pôle Gare. Cette OAP permet d'afficher la volonté de voir ces terrains se reconvertir vers de nouveaux usages et en priorité vers de l'habitat avec en plus la possibilité d'obtenir une densité urbaine plus importante avec par exemple la possibilité de développer les opérations d'habitats collectifs à l'image de celle en cours sur la friche Givelet. Ce qui correspond justement aux principes d'aménagement (programme et formes urbaines) définis dans le cadre de l'étude « Création d'un quartier urbain autour de la gare de Marquise-Rinxent » réalisée en 2010 (GIE ARIETUR).

L'étude de 2010 affichait également des objectifs en terme de mobilité pour assurer un lien de la gare vers les communes de la CCT2C. Ces éléments ont été intégrés dans le PLUi avec par exemple l'inscription d'emplacement réservé (ER) pour les liaisons vers le centre de Marquise et de Rinxent. L'OAP s'appuie sur l'étude ARIETUR de 2010 en la mettant à jour au regard des évolutions récentes du territoire.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Voir plan de zonage



Afin de garantir la qualité de la forme urbaine en cas de projets de renouvellement urbain sur la friche des AFAM, il a été choisi de mettre en place un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Cet outil étant limité dans le temps (5 ans), l'idée est d'enclencher avec l'élaboration du PLUi une démarche d'expertise sur le site en vue de sa reconversion. Une fois que la connaissance sur la pollution des terrains sera jugée suffisante, une OAP aménagement pourra être ajoutée au PLUi permettant de définir les principes d'aménagement du site en lien avec le reste du projet Pôle gare.

Reporter l'extension urbaine du quartier Gare pour mieux la maîtriser

A l'issue de la priorisation des projets de l'Arc urbain, l'extension urbaine du quartier Gare est ainsi reportée dans le temps mais sans être abandonnée. Cependant, souhaitant tirer profit de cette nouvelle configuration, les élus de la CCT2C ont fait le choix de solliciter le Préfet du Pas-de-Calais pour la mise en place d'une Zone d'aménagement différée (ZAD), la ZAD a été instruée par délibération du Conseil Communautaire de la Terre des 2 Caps en date du 23 septembre 2015 et permet d'assurer à la collectivité la maîtrise foncière pour la conduite future des projets sur cet espace stratégique pour le développement de l'Arc urbain et qui pourrait devenir à terme un pôle résidentiel du territoire déclencheur de nouvelles pratiques de mobilité.

Extrait de l'article L.212-1 du code de l'urbanisme : « Des zones d'aménagement différé peuvent être créées, par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L. 211-2 ».

Extrait de l'article L.212-2 du code de l'urbanisme : « Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, sous réserve de ce qui est dit à l'article L. 212-2-1, est ouvert soit à une collectivité publique ou à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement ».

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour du projet Pôle Gare et de la stratégie de mobilité

Dans l'objectif de relancer les discussions autour du pôle gare, la CCT2C a confié au groupement d'études « Tandem/Agora/Extracité/Symoé/Strate » la réalisation d'une étude de programmation en 2 volets :

- Programmation d'un schéma de mobilité de la CCT2C,
- Développement urbain du pôle gare.

Rendu en 2022, cette étude permet de confirmer et de préciser les orientations sur l'évolution du pôle gare.

Les résultats sont repris dans «l'OAP Pôle Gare» et traduits dans le zonage réglementaire (plan A)

- Prise en compte du renouvellement de la zone de la Maie,
- Développement urbain mixte sur la suite de la friche,
- Maintien de la stratégie d'accueil autour du pôle gare avec stationnements / services / et mise en avant des modes doux de déplacement

3.2 - Choix stratégiques définis à l'échelle communale

Comme précisé en préambule de la partie 2 du présent document, les choix méthodologiques expliquent une part importante des dispositifs retenus pour encadrer l'aménagement et le développement du territoire des communes, en dehors des sites stratégiques identifiés à l'échelle communautaire (voir Chapitre 3.1 du présent document).

Par contre, en ce qui concerne les villages et certains autres lieux occupant une place singulière dans la trame urbaine du territoire, l'échelle communale a été jugée la plus pertinente pour établir des choix d'urbanisme, tout en s'assurant de leur compatibilité avec le PADD du PLUi et le SCoT. Ces choix sont donc présentés dans les développements suivants pour chaque commune par entité paysagère.

Ils sont explicités selon quatre entrées déclinées en différents items :

- Choix stratégiques de développement urbain au regard des enjeux villageois ;
- Choix des dispositifs réglementaires : zonage et éléments à protéger ;
- Choix des dispositifs pré-opérationnels : emplacements réservés et autres dispositifs ;
- Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

La procédure de révision du PLUi engagée par la délibération de mars 2020 s'appuie sur la stratégie travaillée et approuvée avec les communes en 2019.

Les choix d'aménagements sont mis à jour en respectant des enjeux villageois et les stratégies initiales.

Les évolutions sont présentées dans le détail pour chaque commune avec le motif et le choix retenu.

3.2.1.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés sur les deux pôles de la commune : le centre-village et le hameau de Raventhun.

Potentiel densification : 1,4 ha

LITTORAL

3

Justifications des choix stratégiques d'aménagement et de développement





Rapport de Présentation - Justifications des choix



3.2.1.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Intégrer les projets en cours : • Lotissement Les Garennes • Lotissement Pluviers dorés II • Renouvellement centre station	Projets de lotissements en zone U	
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi : EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1 90 logements environ	Terrains constructibles en zone U, notamment en zone UCd 1	
Compter principalement sur le potentiel en densification des espaces urbains	Aucune zone à urbaniser	
Anticiper les besoins futurs pour l'extension du cimetière	Projet inscrit en zone UD en lieu et place de jardins partagés au Sud de l'enveloppe urbaine principale de la commune 2	
Maintenir une présence végétale au sein du village en lein avec les coeurs de biodiversité en périphérie		• Espaces verts et espaces boisés classés : protection des principaux coeurs d'îlot boisés • Chemins protégés au sein du village
Protéger le corridor écologique au coeur du village	Terrains concernés classés en zone NI	
Préservation du caractère balénaire des espaces urbains (front de mer et rue de l'Ecluse)	• Instauration de règles graphiques d'implantation sur l'alignement pour certains fronts urbains (rue de la Liberté, rue Turck, rue Jeanne d'Arc, rue de Fort, rue de l'Ecluse et rue Foch) • Terrains de part et d'autre de la rue de l'Ecluse classés en zone UCb-2.	
Préservation du caractère rural de Raventhun	Partie centrale du hameau (la plus ancienne) classée en zone UAd-1 plutôt qu'en UAd-2 pour conserver une densité de type rurale	• Haies bocagères à proximité immédiate des habitations protégées • Protection des chemins au sein du hameau

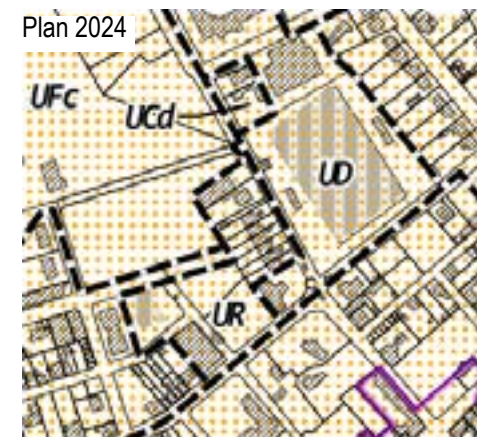
EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

- 1) Modification de la zone UR (renouvellement urbain) suite à mise à jour du projet. Maintien du terrain de sport existant reclassé en zone (UD) équipement.
- 2) Les terrains en zone UD sont reclassés en zone N et NL pour tenir compte des enjeux environnementaux suite à l'évolution du site et en adéquation avec les limites de la ZNIEFF type 1 «pré-communal d'Ambleteuse».
- 3) Evolution des objectifs de production de logements : 90 logements environ.
- 4) Mise à jour du patrimoine bâti/naturel à protéger.
- 5) Caractère patrimonial du hameau de la Slack renforcé.

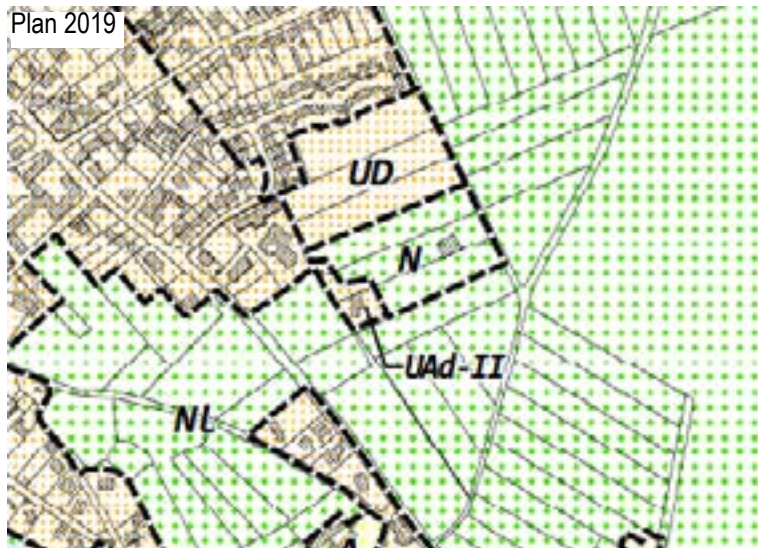
Plan 2019



Plan 2024



Plan 2019



Plan 2025

**EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026**

Plan A - Reprise de la limite de la zone UR en cohérence avec le secteur de renouvellement urbain. Le tracé est recalé sur la limite réelle du terrain en limite de la zone UFC du camping.



3.2.1.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

Aucun emplacement réservé n'a été défini.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Ajout d'un emplacement réservé

Pas de SMS



Numéro ER	Commune	objet	superficie (m²)	Destinataire
1-01	AMBLETEUSE	Espace accueil stationnement paysage	1974	Commune d'AMBLETEUSE

Autres dispositifs

TYPE DE DISPOSITIF	LOCALISATION	PRESCRIPTION(S)	OBJECTIF
Secteur de mixité sociale	Site du projet du lotissement Les Garennes, en entrée Nord du village (zone UCd)	20% de logements aidés au minimum (locatif et/ou accession sociale)	Encadrer la production de logements en favorisant les résidences principales au profit des ménages prioritaires (jeunes et personnes âgées)

3.2.1.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

La commune n'est pas concernée par une OAP.

3.2.1.6 – Remarques diverses

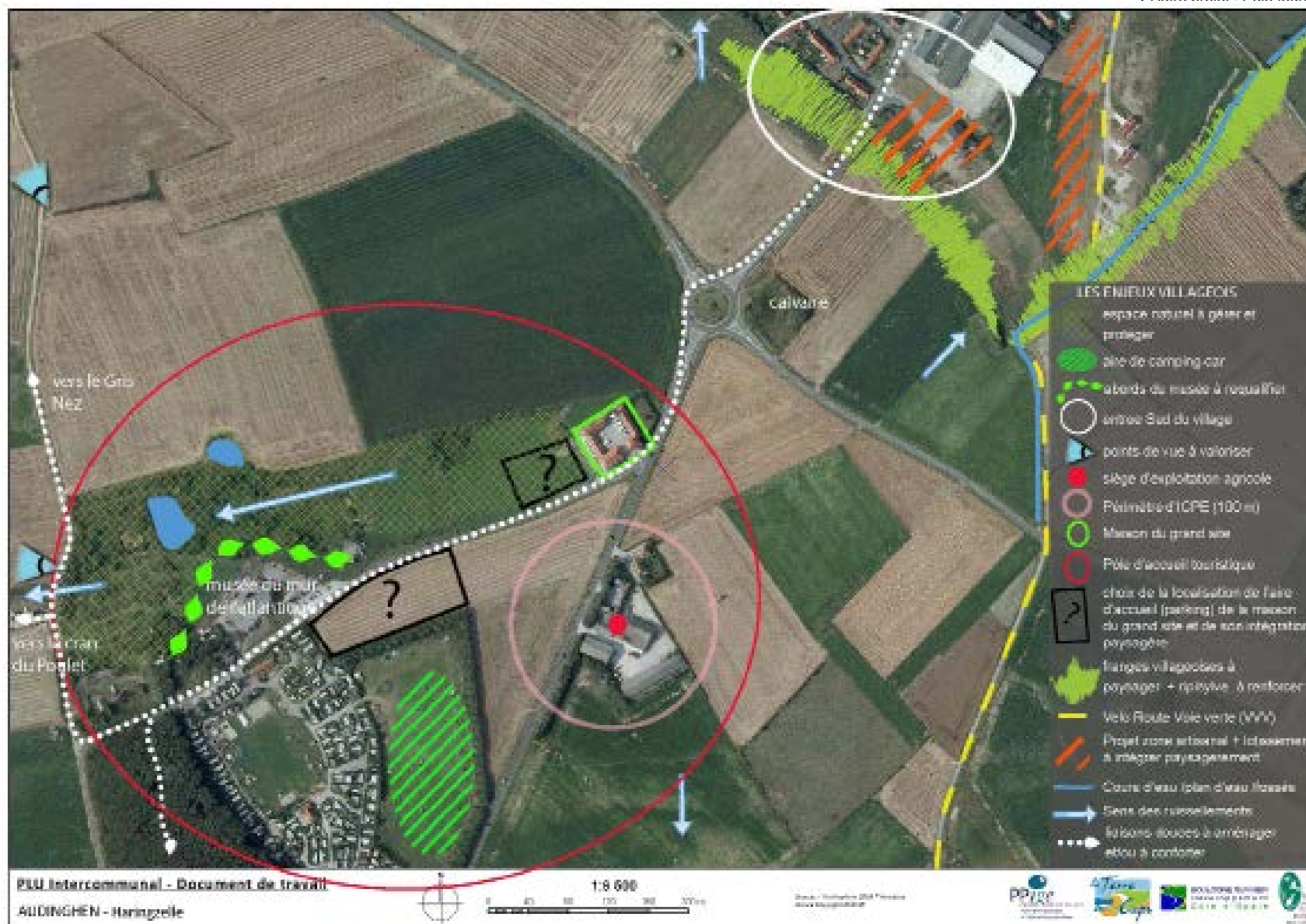
Suite à l'actualisation du périmètre de ZNIEFF 1, le document du PLUi a été actualisé pour intégrer les modifications.

3.2.2 – Audinghen

3.2.2.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés sur les trois pôles de la commune : le centre-village, le hameau de Gris-Nez et le pôle touristique d'Haringzelles.

Objectifs habitat : 50 logements
Potentiel densification : 0,2 ha
Besoin extension : 1,8 ha
Autre projet : Pôle touristique d'Haringzelle

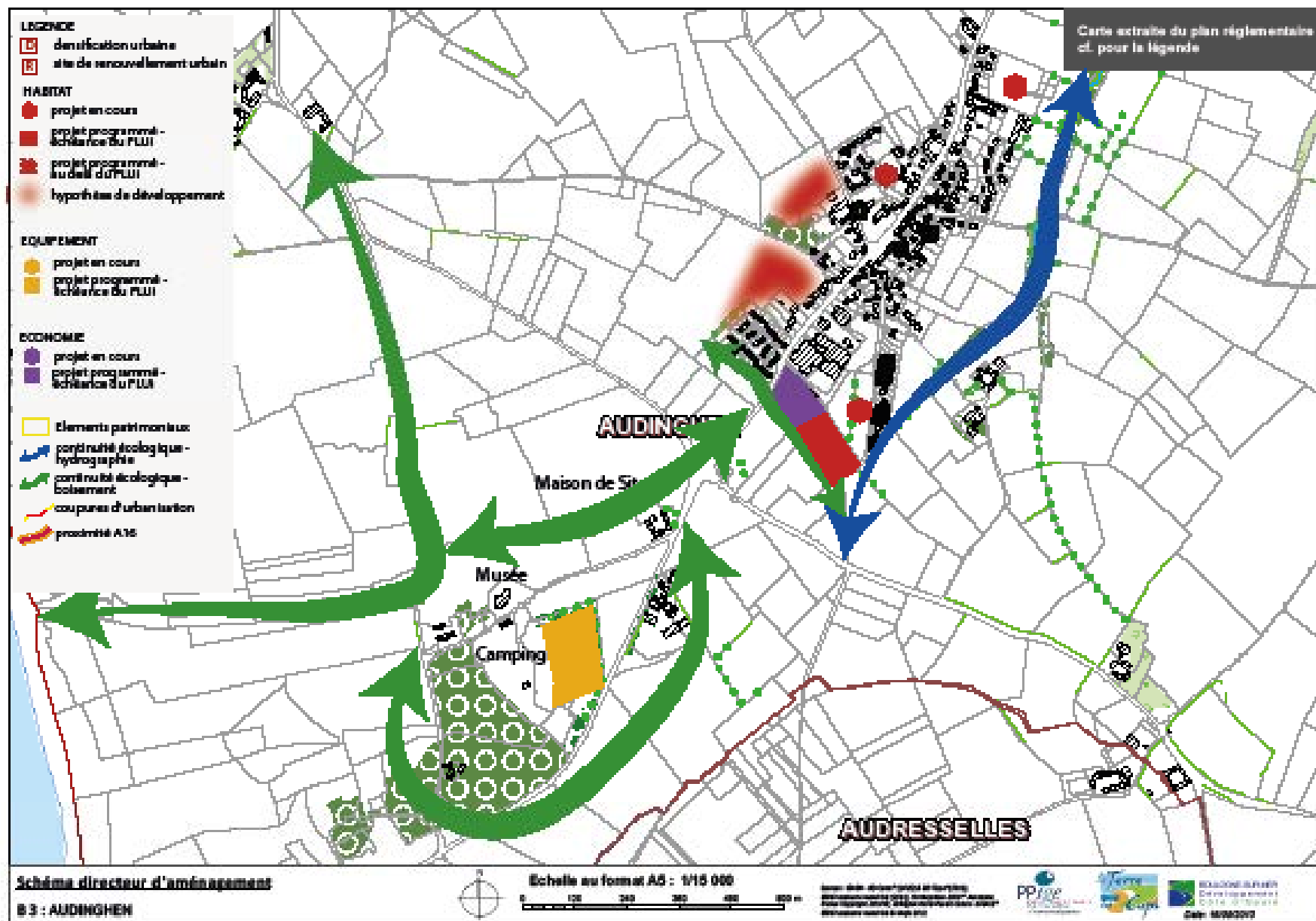






197

3.2.2.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.2.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Intégrer les projets en cours : • Lotissement du Clos Saint Georges • Lotissement Tandj Développement • Lotissement privé centre-village	Projets repris en zone U	
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi : 50 logements (dont résidences secondaires)	Zone 1AUh-2 sur terrain communal	
Hypothèse de développement urbain au-delà de l'échéance du PLUi	Aucune disposition particulière	
Répondre aux besoins en termes d'accueil d'activités économiques légères	Zone UEb au niveau du village	
Répondre aux besoins en termes d'hébergement touristique	Zone UFc : capacité résiduelle du camping d'Haringzelles	
Maintenir l'enveloppe urbaine et la perméabilité du hameau Gris-Nez afin de préserver les continuités écologiques littorales autour du Cap Gris-Nez	Aucune extension urbaine des deux entités du hameau	Espaces verts en coeur d'îlot urbain du Gris-Nez
Réduire l'impact des aménagements et des constructions dans le paysage	Zone AU et espaces identifiés en hypothèse de développement intégrés dans la silhouette villageoise	Protection des haies et bandes boisées existantes en entrée Sud du village et autour des équipements du pôle d'Haringzelles
Protection du patrimoine bâti		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire. Protection d'un arbre remarquable à proximité de l'église

Renforcement de la préservation des hameaux

- mise à jour EVP
- Classement Gris-Nez en zone N

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Modification du zonage UFc camping pour tenir compte de la Loi Littoral, création STECAL - AEt

Zone AUh-II : le projet est réalisé : le plan de zonage est mis à jour : de AUh à UCd



3.2.2.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
3-01	Espace vert et liaison douce	Conseil Général du Pas-de-Calais	Contribuer à l'aménagement du pôle touristique en assurant la liaison douce entre la Maison du Site des Deux Caps et le chemin du Gran Poulet, au sein d'un espace vert requalifié
3-02	Aire de stationnement paysager		Aménager une aire de stationnement complémentaire à celle prévue à proximité immédiate de la Maison du Site des deux Caps, notamment pour le stationnement des bus et résorber le stationnement anarchique proche des différents équipements du site.
3.01	Projet de gendarmerie nationale	Commune de Audinghen	Prévoir l'arrivée du projet de Gendarmerie

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Suppression : ~~rouge barré~~

Création : indication encadrée

Suppression des ER 3-01 et 3-02, les projets ont été réalisés.

Autres dispositifs

TYPE DE DISPOSITIF	LOCALISATION	PRESCRIPTION(S)	OBJECTIF
Secteur de mixité sociale	Zone 1AUh-2	20% de logements aidés au minimum (locatif et/ou accession sociale)	Encadrer la production de logements en favorisant les résidences principales au profit des ménages prioritaires (jeunes et personnes âgées)

Projet réalisé : espace classé en zone U au PLUi 2024

3.2.2.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

Entrée Ouest du Village

Commune littorale, Audinghen fait l'objet de demandes de logements importantes.

Afin d'y répondre en s'inscrivant dans les objectifs du SCOT approuvé en 2010 et en concordance avec les principes de la loi « Littoral », outre les projets engagés, a été défini un secteur en extension urbaine.

L'aménagement doit respecter les principes suivants :

- Création de liaisons douces internes à la zone en accroche des tissus urbains voisins et intégration de la liaison véloroute voie verte,
- Assurer une greffe avec les tissus existants,
- Permettre un développement futur vers le secteur voisin.
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques (implantation bioclimatique des habitations, maison passive, recours aux énergies renouvelables)
- Mettre en œuvre les préconisations du SAGE : qualité des eaux souterraines, maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements.
- Mettre en œuvre le schéma de la trame verte et bleue du pays Boulonnais, dans le cas présent le site se situe à proximité d'un corridor écologique.
- Mettre en place la valorisation et la collecte des déchets au sein de l'aménagement.

Pôle d'accueil touristique d'Haringzelles

Identifié dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale de la Terre des 2 Caps, le projet de pôle touristique d'Haringzelles correspondant essentiellement à la poursuite de l'aménagement du camping municipal et à l'installation de la Maison du Grand Site de France concrétise la volonté de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps « d'organiser l'accueil touristique plutôt que de le subir ».

Cette approche est en cohérence avec la Charte du PNR Caps et Marais d'Opale et surtout le Schéma d'Accueil stratégique défini dans le cadre de la gestion du label Grand Site de France, attribué au Conseil général du Pas-de-Calais pour le périmètre des 8 communes du Site des Deux-Caps.

À ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer un stationnement optimum et mixte (véhicules légers, bus, minibus, camping-cars..),
- Assurer la sécurité des touristes et des automobilistes sur le périmètre de l'OAP,
- Garantir une intégration des aménagements et des constructions dans le site, en respectant les objectifs environnementaux du SCOT, du futur PLU communautaire et de la charte du PNR CMO,
- Proposer une offre de liaisons douces doux et d'activités de pleine nature au départ de la Maison du Site des Deux-Caps vers le Cap Gris-Nez, vers les Crans, vers Audinghen et vers les communes voisines,
- Identifier les espaces propices aux activités de loisirs au naturel en particulier dans le bois d'Haringzelles.
- En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, assurer une évolution équilibrée des différents types hébergements du camping municipal en offrant des aires de stationnement et de services, en particulier pour les campings-cars, permettant d'organiser le stationnement et de facto supprimer les stationnements anarchiques.

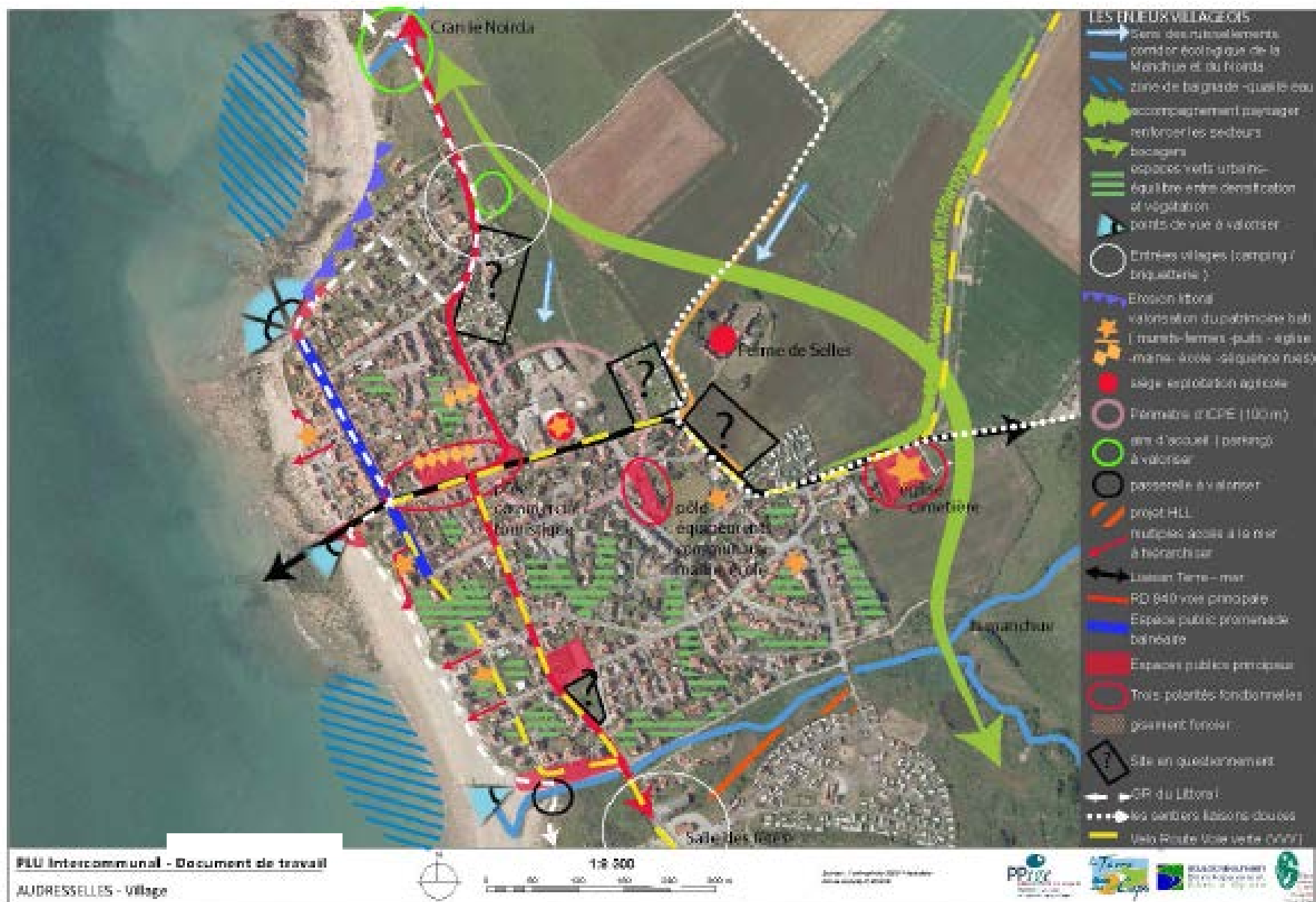
Il conviendra d'avoir une approche réfléchie et raisonnée sur l'ensemble du hameau d'Haringzelles permettant d'intégrer les équipements et les aménagements envisagés au paysage dans le respect du cadre réglementaire de la loi Littoral, notamment le critère de réversibilité, tout en répondant à la problématique de gestion des flux pour éviter une situation anarchique de stationnement et d'un accès du public susceptible de dégrader le site d'Haringzelles.

3.2.3 – Audresselles

3.2.3.1 – Enjeux villageois

Potentiel densification : 0,3 ha

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.



Rapport de Présentation - Justifications des choix



3.2.3.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Préservation des limites latérales de l'enveloppe urbaine (respect des coupures d'urbanisation du SCoT)	Aucune extension urbaine latérale, y compris sous la forme du zonage U	
Projet extension du camping	Projets reprise en zone UCf, en continuité des espaces urbanisés de la zone	
Pemettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi : 50	- Gisement foncier en zone U - Zone 1AUh-2 du Mont Asie (6500m²) - Zone 1AUh-2 du Dessous de l'église (1,47 ha)	
Hypothèse de développement urbain au-delà de l'échéance du PLUi	Deuxième phase de l'extension urbaine du site le Dessous de l'église (zone A). Voir OAP	
Préservation du corridor écologique de la Manchue	Zonage N sur une zone tampon de part et d'autre des berges de la Manchue (voir extrait ci-après)	Manchue identifiée en trame écologique
Protection du patrimoine bâti littoral		- Protection des murets existants sur l'ensemble du territoire communal y compris au sein même du village - Protection des maisons de pêcheurs les plus caractéristiques - Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire
Assurer l'accueil touristique sur la Terre des 2 Caps	UD parking Grand Site	Assurer un accueil qualitatif et sécurisé vers le site remarquable du Noirdat et vers le centre bourg

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Abandon de la zone AUh Mont d'Asie pour tenir compte des caractéristiques du terrain (ruissellement/zone humide)

→ Identification d'un nouveau secteur de projet en renouvellement urbain et densification : site de la Briqueterie. Projet avec application de la séquence ERC en lien avec l'évaluation environnementale du site.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Création : indication encadrée

4-02	AUDRESSELLES	Gestion des eaux pluviales	3066	Commune d'Audresselles
4-03		Réaménagement RD 940	17477	Département du Pas-de-Calais
4-04		Aménagement d'ouvrage hydraulique gestion des eaux	6106	Commune d'Audresselles

3.2.3.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels**Emplacements réservés (ER)**

Aucun emplacement réservé n'a été défini.

Autres dispositifs

TYPE DE DISPOSITIF	LOCALISATION	PRESCRIPTION(S)	OBJECTIF
2 Secteurs de mixité sociale	Zones 1AUh-2 Les dessous de l'église	20% 35% de logements aidés au minimum (locatif et/ou accession sociale)	Encadrer la production de logements en favorisant les résidences principales au profit des ménages prioritaires (jeunes et personnes âgées)
	Zone 1AUh la Briqueterie	80% de logements aidés au minimum (locatif et/ou accession sociale)	

3.2.3.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la communeLe Mont Asie

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet au Nord-Est d'Audresselles s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage de l'urbanisation.

Audresselles, ancien village de pêcheurs, fait partie de l'entité « littoral » du territoire communautaire, a ainsi été choisi pour développer une offre d'habitat permettant de répondre aux besoins en logements de la commune pour les années à venir dans le cadre des objectifs définis en la matière par le SCoT paysager de la Terre des Deux Caps et précisés par l'étude PLH du PLU communautaire.

Le site s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics, équipements communaux) ;
- Créer un réseau de modes doux de déplacement à vocation utilitaire et de loisirs
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en maintenant le caractère typique du village de pêcheurs.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 25 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques grâce à une implantation bioclimatique des habitations.
- Prendre en compte les préconisations du SAGE

Le dessous de l'église

Comme toute commune littorale, Audresselles se doit de mettre en œuvre la loi littorale. Considérée comme pôle d'appui dans le PADD du SCoT de la Terre des Deux Caps, c'est une station touristique qui doit se développer. Sa configuration urbaine oriente une urbanisation future en dents creuses et en extension à raison de 40 logements dans les 10 ans à venir selon le PLH et PLU communautaire.

À ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer une greffe avec l'urbanisation en place et la configuration actuelle du village : L'église non intégrée au tissu urbain est un repère visuel très fort.
- Amorcer une liaison douce le long de la Manchue
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité de forme, mixité sociale)
- Garantir une intégration optimale des aménagements et des constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : soit 25 logements/ha

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1Le site de la Briqueterie

La commune d'Audresselles souhaite renforcer son offre de logements via le développement du site de la briqueterie en entrée sud de la commune. Le site de développement s'intègre en continuité de l'urbanisation existante et utilise pour partie les bâtiments existants en entrée de commune : hangar communal et salle des fêtes.

Accessible depuis la RD 940, le projet permettra une qualification de l'entrée de ville ainsi que de l'accès au camping.

La commune d'Audresselles a le souhait de réinvestir et de transformer le site de la Briqueterie via un programme mixte avec nouvelle offre de logements pour les résidents ainsi que la réhabilitation de l'actuelle salle des fêtes et de son parvis.

Le projet est concerné par un SECTEUR DE MIXITE SOCIALE identifié au plan réglementaire

3.2.4 – Tardingen

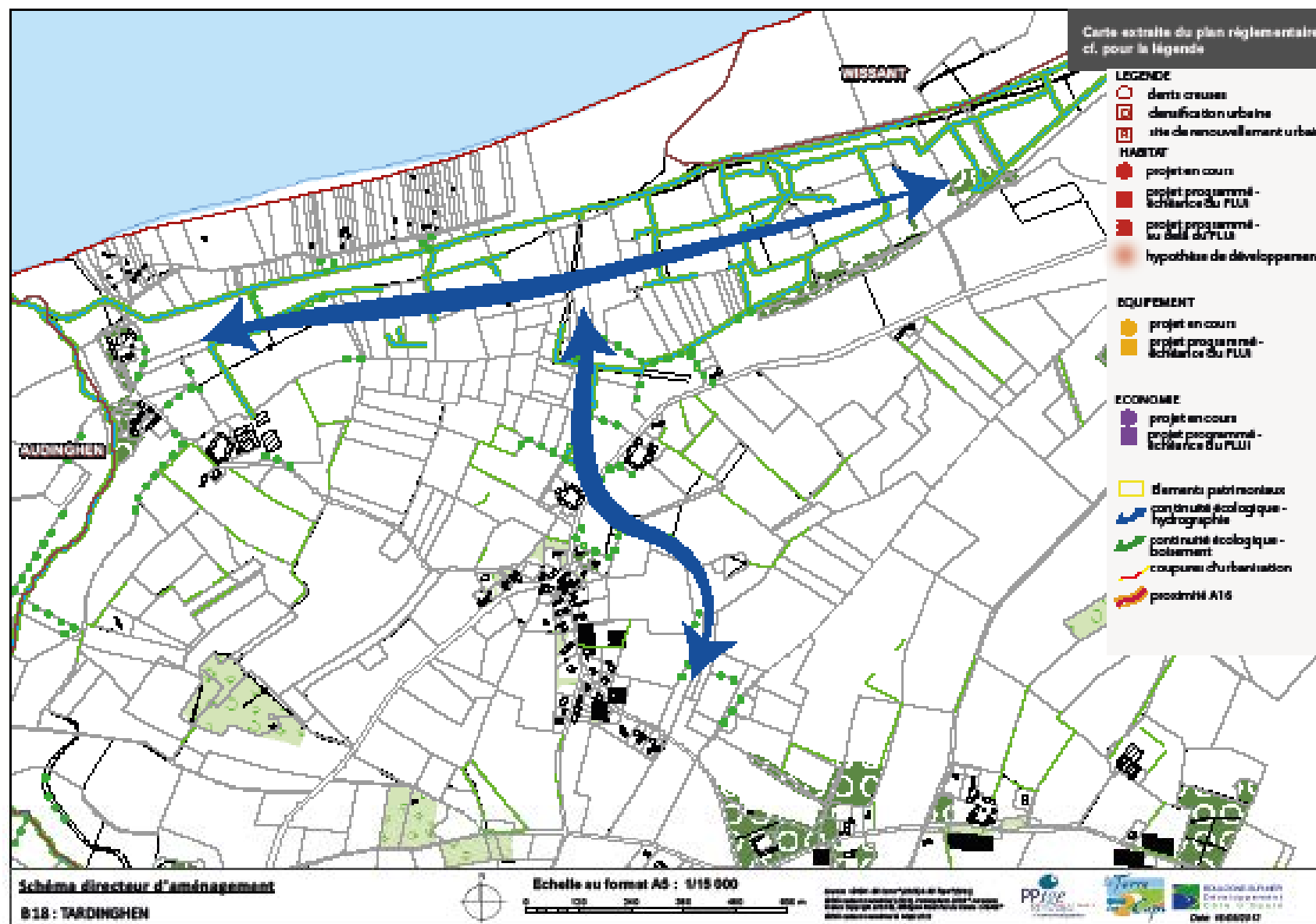
3.2.4.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.

Potentiel densification : 0 ha



3.2.4.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.4.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE / REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Rupture avec l'urbanisation linéaire	Aucune extension urbaine de forme linéaire	
Eviter l'impact paysager des constructions futures	Aucune extension urbaine sur les parties hautes du village en particulier sur le coteau du Mont Plouvin	
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi : 12 logements (dont résidences secondaires)	Terrains constructibles en entrée nord du village (zone UAd-I) permettant l'accueil d'environ 12 nouvelles habitations	
Préservation caractère rural du village	Choix du zonage (UAd-I plutôt que UAd-II)	Protection des espaces verts et des haies bocagères du village
Protection des continuités écologiques	Urbanisation nouvelle maintenue à distance du ruisseau de l'entrée nord du village	Protection du ruisseau au titre de la trame écologique

3.2.4.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
18-01	Chemin	Commune de Tardingen	Accès à l'estaminet récemment créé après rénovation du bâtiment de l'ancien presbytère

Autres dispositifs

Aucun autre dispositif n'est prévu.

3.2.4.5 – Choix de développement urbain retenus pour la commune

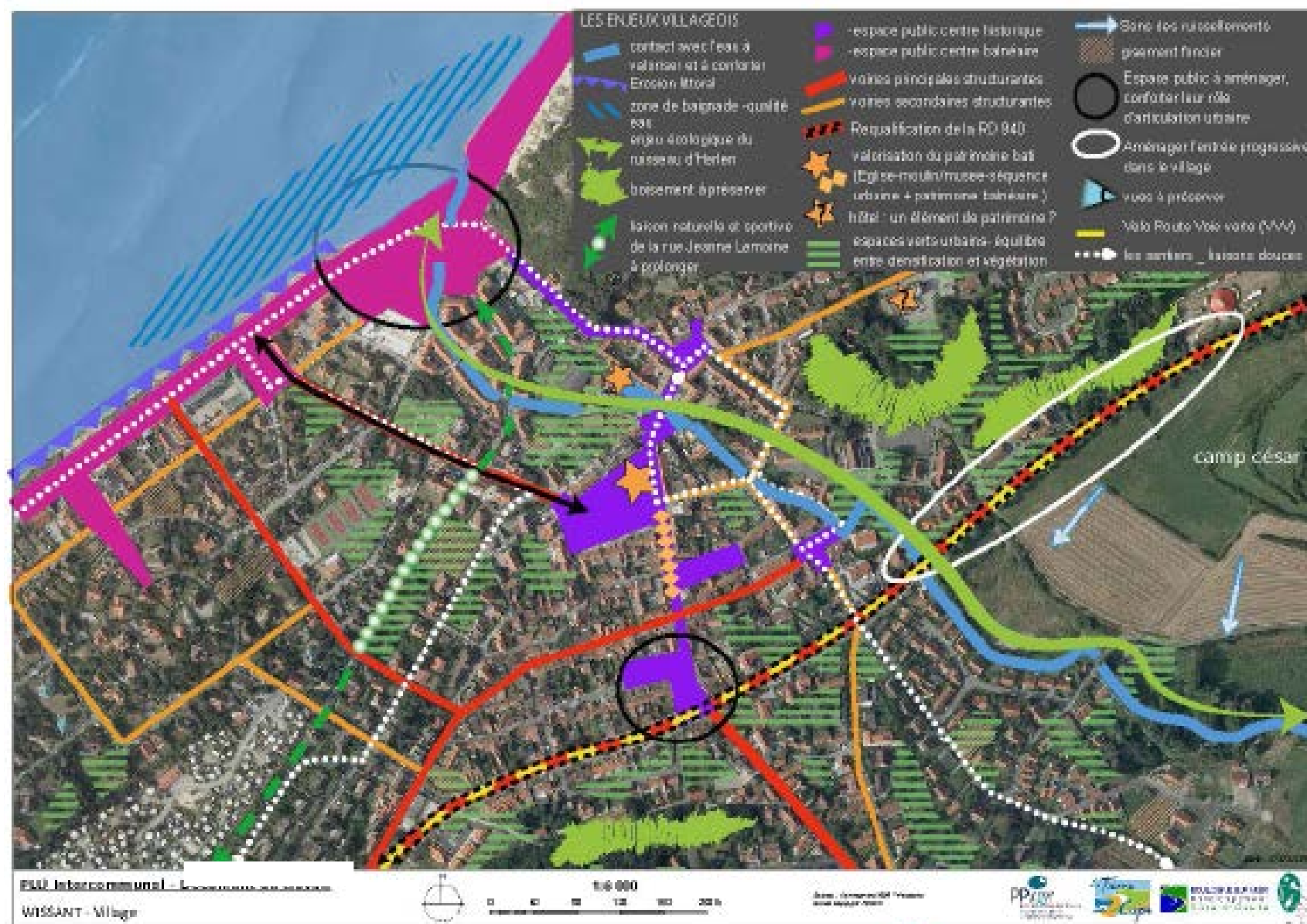
Compte tenu, d'une part, de la capacité de densification de l'enveloppe urbaine et, d'autre part, du nombre de logement prévu pour les 10 prochaines années (12), il a été choisi de ne pas prévoir de zone à urbaniser. Le potentiel en densification est également mobilisé en zone U. Ces choix ne sont pas de nature à modifier la silhouette villageoise.

3.2.5 – Wissant

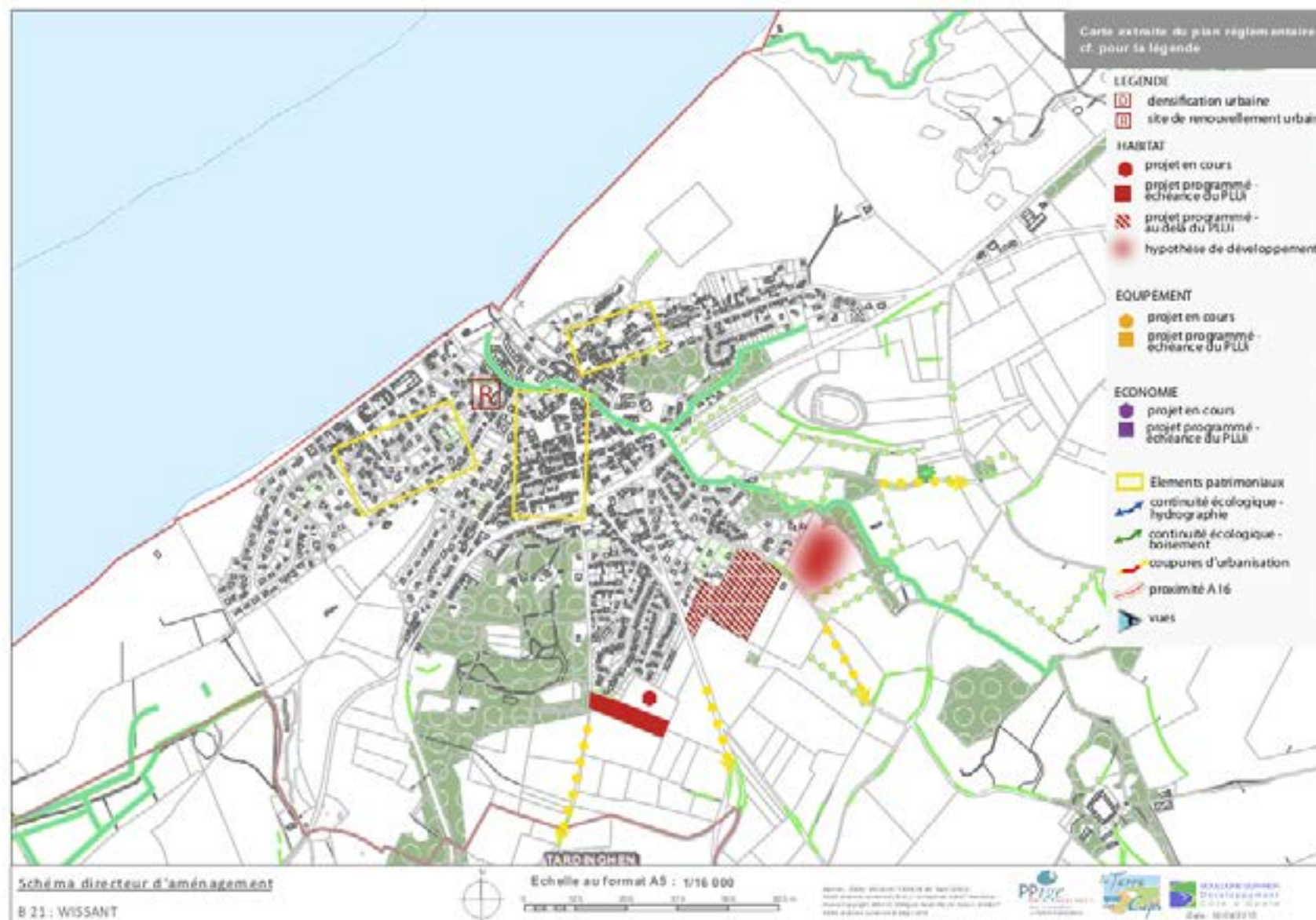
3.2.5.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.

Potentiel densification : 0,5 ha



3.2.5.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.5.3 – Choix des dispositifs règlementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Répondre aux besoins en production de logements du PLUi (dont résidences secondaires)	- Potentiel en densification en zone U et renouvellement urbain (UR).. - Extension urbaine : 2 zones 1 AUh-II	Maintien d'un espace de faible densité en adaptation aux enjeux climatiques
Prévoir l'urbanisation future dans le respect de la diversité des ambiances urbaines du village	Urbanisation disjointe : une zone AU côté Motte au Vent et une zone AU côté Herlem	
Eviter une densification opportuniste du quartier balnéaire	- Zonage UCB-II sur le quartier balnéaire. - Règlement du secteur homogène protégé	Protection des quartiers homogènes de villas balnéaires et de maisons de pêcheurs
Renforcement de la «ceinture paysagère» du village	Intégration de l'urbanisation future dans le relief : délimitation des zones 1AUH-II en fonction des courbes altimétriques 35m.	Protection des éléments existants de la trame paysagère : boisements, haies bocagères, chemins
Protection des continuités écologiques	Choix d'une urbanisation à distance du corridor du ruisseau d'Herlem	Portection du ruisseau au titre de la trame écologique

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Le projet approuvé en 2019 fait mention d'une zone UR dit «le Moulin» encadré par une OAP. Pour tenir compte de l'avancement du projet (PC accordé) et de la configuration du site (débordement du ruisseau et inondation d'une partie du secteur) l'OAP est mise à jour avec définition d'un espace EVP pour limiter la constructibilité.

Transfert d'une partie de la zone AUh vers le site de développement futur RD chemin de Herlem

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

Modification d'une partie de zonage de la zone UAd-II, en cohérence avec les commerces et activités de services existants



3.2.5.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
21-01	Liaison douce paysagère	Commune de Wissant	Liaison douce accompagnant l'aménagement des zones 1AUh-2 et permettant de relier le chemin Demont Breton avec le chemin d'Herlem. La largeur prévue (10 mètres) s'explique par le souhait d'accompagner la liaison douce d'une bande boisée pour renforcer la ceinture paysagère du village et améliorer la perception actuelle de l'entrée du village.
21-02	Equipeement sportif	Commune de Wissant	Aménagement d'un cours de tennis couvert en complément de l'équipement existant
21-03	Aire d'accueil et stationnement	Commune de Wissant	Assurer l'accueil en période estivale / reporter la pression liée au stationnement en entrée de commune pour sécuriser les déplacements doux au sein du village
21-04	Aménagement cyclable EUROVELO	Département du Pas-de-Calais	Permettre la continuité de l'itinéraire cyclable

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1 - Mise à jour ER

Suppression : ~~Barrée en rouge~~

Création : encadrée en rouge

Autres dispositifs

TYPE DE DISPOSITIF	LOCALISATION	PRESCRIPTION(S)	OBJECTIF
2 secteurs de mixité sociale	Zones 1 AUh-II	20% de logements aidés au minimum (locatif et/ou accession sociale)	Encadrer la production de logements en favorisant les résidences principales au profit des ménages prioritaires (jeunes et personnes âgées)

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

→ Secteur Mixité Sociale en zone Auh : 80% logements aidés

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour : indication barrée en rouge

3.2.5.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

Zone 1AUh-II de l'Entrée Est ~~du village~~ et Zone 1AUh-II Chemin d'Herlen

Considérée comme pôle d'appui dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale de la Terre des deux Caps, c'est une station touristique qui doit se développer. Sa configuration urbaine oriente une urbanisation future en dents creuses et en extension à raison de 70 logements dans les 10 ans à venir selon le PLH et PLU communautaire.

À ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer une greffe avec l'urbanisation en place et la configuration actuelle du village.
- Qualifier l'entrée de village.
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité de formes, mixité sociale)
- Optimiser un éventuel phasage et connexion avec l'autre côté de la départementale.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et des constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT.

Zone UR

Le site de projet est situé au cœur de la station. Le périmètre de la zone d'étude englobe le site de la base nautique, celui de la villa Blanche Dune, élément identitaire de Wissant et le site des garages du Moulin. Ce périmètre offre à la station une capacité de renouvellement importante à proximité des équipements et services de la commune. Ce secteur permettra également d'améliorer le lien entre le centre station et la plage en renforçant l'identité de la commune et en maîtrisant l'urbanisation

La configuration de la commune avec la proximité d'espaces de nature remarquables laisse peu d'opportunités de développement. Ainsi la possibilité de requalifier un espace central entre plage et centre village est stratégique pour la commune qui a donc souhaitée «encadrer» les futurs projets par la mise en oeuvre d'orientations d'aménagement.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Pour tenir compte de l'avancement du projet (PC accordé) et de la configuration du site (débordement du ruisseau et inondation d'une partie du secteur) l'OAP est mise à jour avec définition d'un espace EVP pour limiter la constructibilité.



À ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

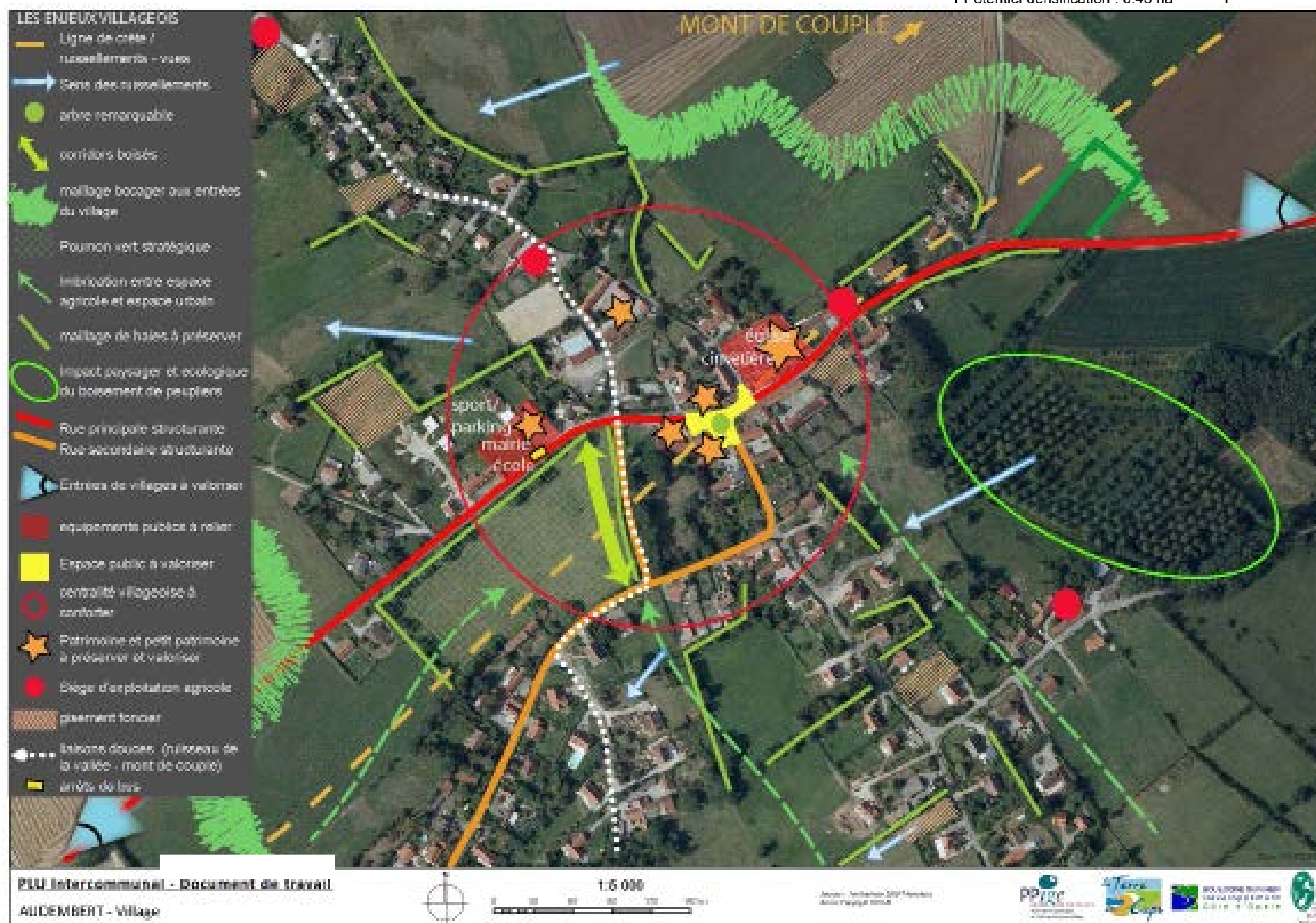
- Assurer une greffe avec l'urbanisation en place et la configuration actuelle du village.
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité de formes, mixité sociale)
- Garantir une intégration optimale des aménagements et des constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT.
- Assurer et faciliter les liens entre plage et centre village notamment pour les modes doux.
- Valoriser le patrimoine et l'identité de la commune.
- Permettre le développement et l'accueil de qualité pour la pratique des sports nautiques

3.2.6 – Audembert

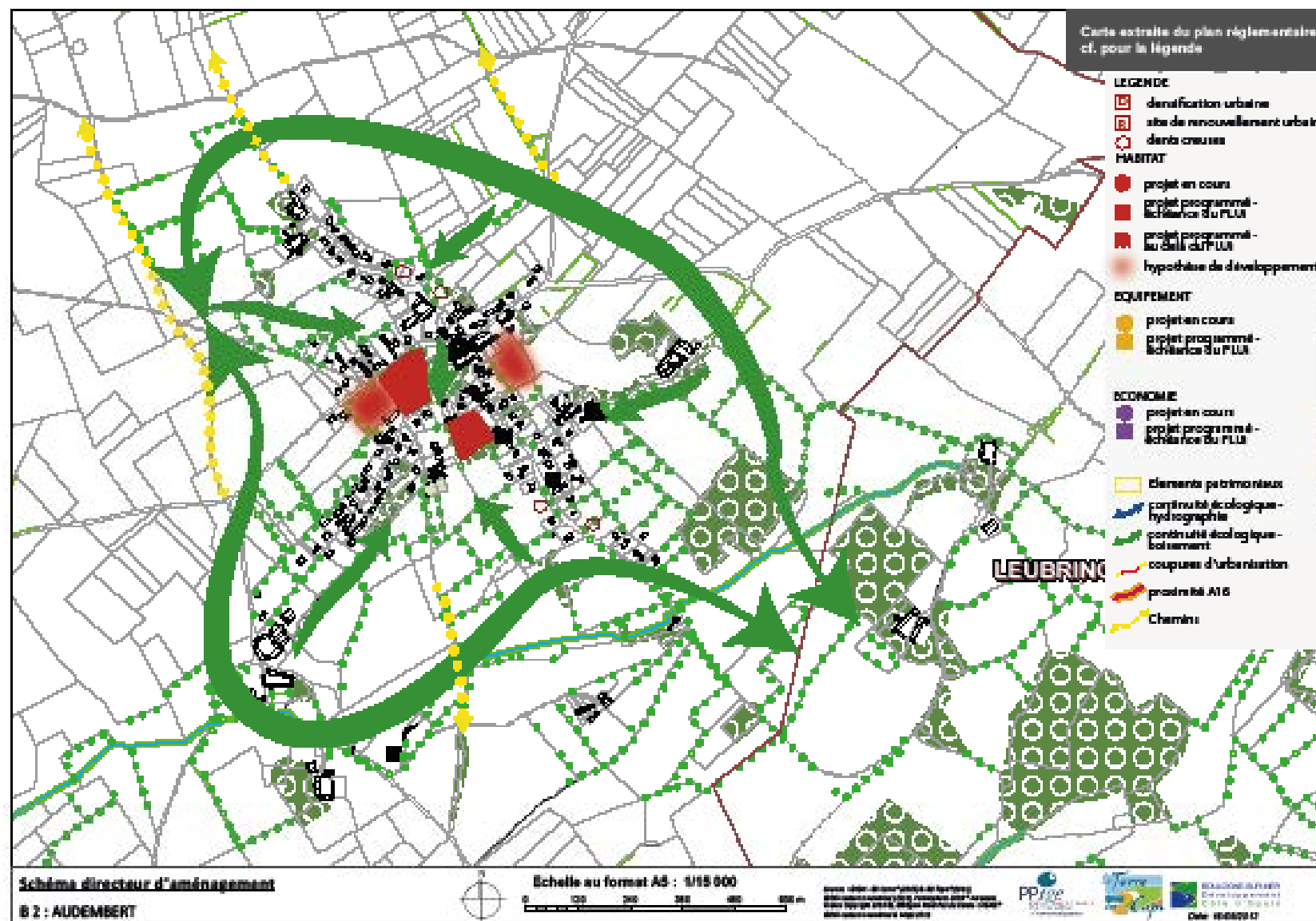
3.2.6.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.

Potentiel densification : 0.45 ha



3.2.6.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.6.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi (non-définis à la commune)	- Gisement foncier en zone U - Zone 1AUh-1 Centre Village et zone 1 AUh-1 entre rue de la Vallée et rue de la Sarre	
Préserver la morphologie urbaine du village, en évitant l'extension linéaire	Zones à urbaniser en cœur de village, en cohésion avec la trame viaire et bâtie	
Préservation de la structure bocagère qui enserme le village et qui concourt aux continuités écologiques		- Protection des haies bocagères, y compris celles présentes sur les terrains classés en zone à urbaniser - Protection des espaces boisés au sein du village
Préservation et mise en valeur du paysage		- Protection des chemins reliant le centre village avec des localités au-delà du territoire communal - Protection d'un arbre remarquable au cœur du village
Protection du patrimoine		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire

3.2.6.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

Aucun emplacement réservé n'a été défini.

Autres dispositifs

Aucun autre dispositif n'est prévu.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

→ abandon de la zone AUh : préservation de l'espace de respiration centre-bourg

3.2.6.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

Zone 1AUh-1 - centre-village

Commune arrière-littorale rurale, Audembert assure son développement au cœur du village.

Le secteur d'extension a été identifié au sein d'espaces bâtis. Il convient de poursuivre une urbanisation en accroche aux tissus existants pour permettre de répondre à la demande de logements.

L'aménagement doit respecter les principes généraux suivants :

- Liaisonner le site avec les voiries existantes et permettre une continuité du réseau pour des extensions futures,
- Permettre une perméabilité de la zone en matière de liaisons douces,
- Assurer une cohérence de typologie de bâtiments avec les tissus environnants.
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques (implantation bioclimatique des habitations, maison passive, recours aux énergies renouvelables)
- Mettre en œuvre les préconisations du SAGE : qualité des eaux souterraines, maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements.
- Mettre en œuvre le schéma de la trame verte et bleue du pays Boulonnais, dans le cas présent le site se situe dans un espace bocager à haute fonctionnalité écologique.
- Mettre en place la valorisation et la collecte des déchets au sein de l'aménagement.

3.2.7 – Bazingenhen

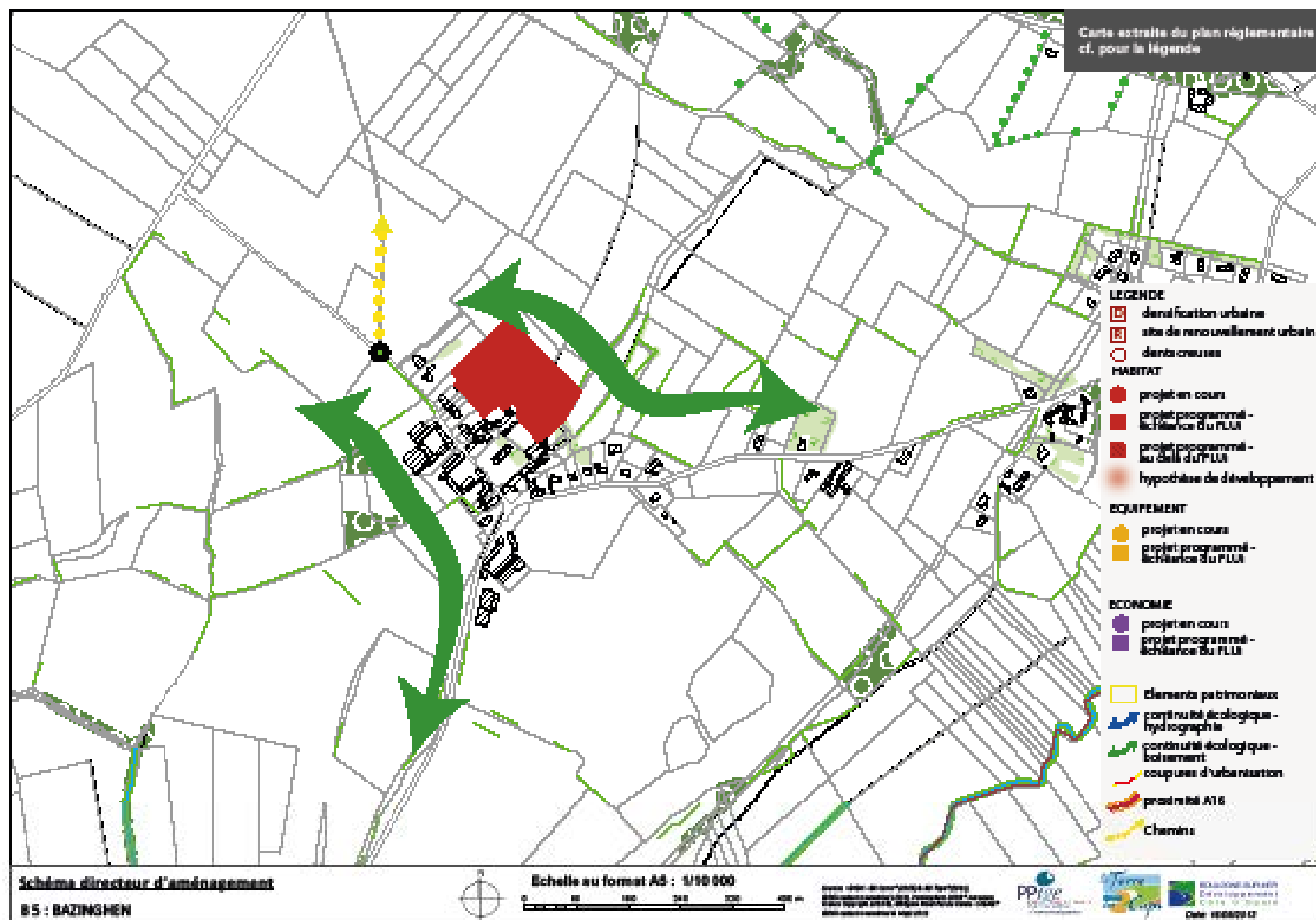
3.2.7.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.

Potentiel densification : 0 ha



3.2.7.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.7.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Intégrer les projets en cours : lotissements du Béda	Périmètre du projet dans la zone UCb-1	
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi (non-définis à la commune)	Zone 1Auh-1	
Recentrer le développement urbain sur le village en cohésion avec sa morphologie et son fonctionnement	La zone 1AUh-1 constitue une extension urbaine du village définie de manière à former un épaississement de l'enveloppe urbaine depuis la trame villageoise (orientation du bâti, voies, chemins). Voir OAP du site	
Eviter l'impact paysager des constructions futures	La délimitation de la zone tient compte de la sensibilisation paysagère des lieux (village sur le sommet d'un mont) en s'insérant sur les parties planes du site.	Protection des éléments végétaux (haies, bosquets) qui accompagnent le village en lien avec la trame bocagère de la vallée de la Slack
Protection du patrimoine		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

→ abandon de la zone AUH : préservation de l'espace de respiration centre-bourg

3.2.7.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
5-01	Extension du cimetière et chemin piéton	Commune de Bazinghen	Permettre l'extension du cimetière du village en ouvrant cet espace sous la forme d'un cheminement piéton reliant la zone 1AUH-1 avec le cœur du village (école, mairie, église)

Autres dispositifs

Aucun autre dispositif n'est prévu.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1- Mise à jour ER /

Suppression : ~~Barrée en rouge~~

Création : encadrée en rouge

3.2.7.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Zone 1AUh-1 Les Voyettes

Commune de l'arrière, Bazinghen est un maillon important entre la porte d'entrée Est du territoire des deux Caps et le littoral même. En effet, depuis Marquise ou depuis les villages côtiers c'est un point focal. C'est un belvédère sur la Slack dont l'intégration environnementale est primordiale.

Considérée comme centralité villageoise dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale de la Terre des deux Caps, c'est une commune qui doit se développer sommairement.

À ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer une greffe avec l'urbanisation en place
- Amorcer une liaison douce avec le bas du village
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité de forme, mixité sociale)
- Garantir une intégration optimale des aménagements et des constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : soit 17 logements/Ha.

3.2.8 – Hervelinghen

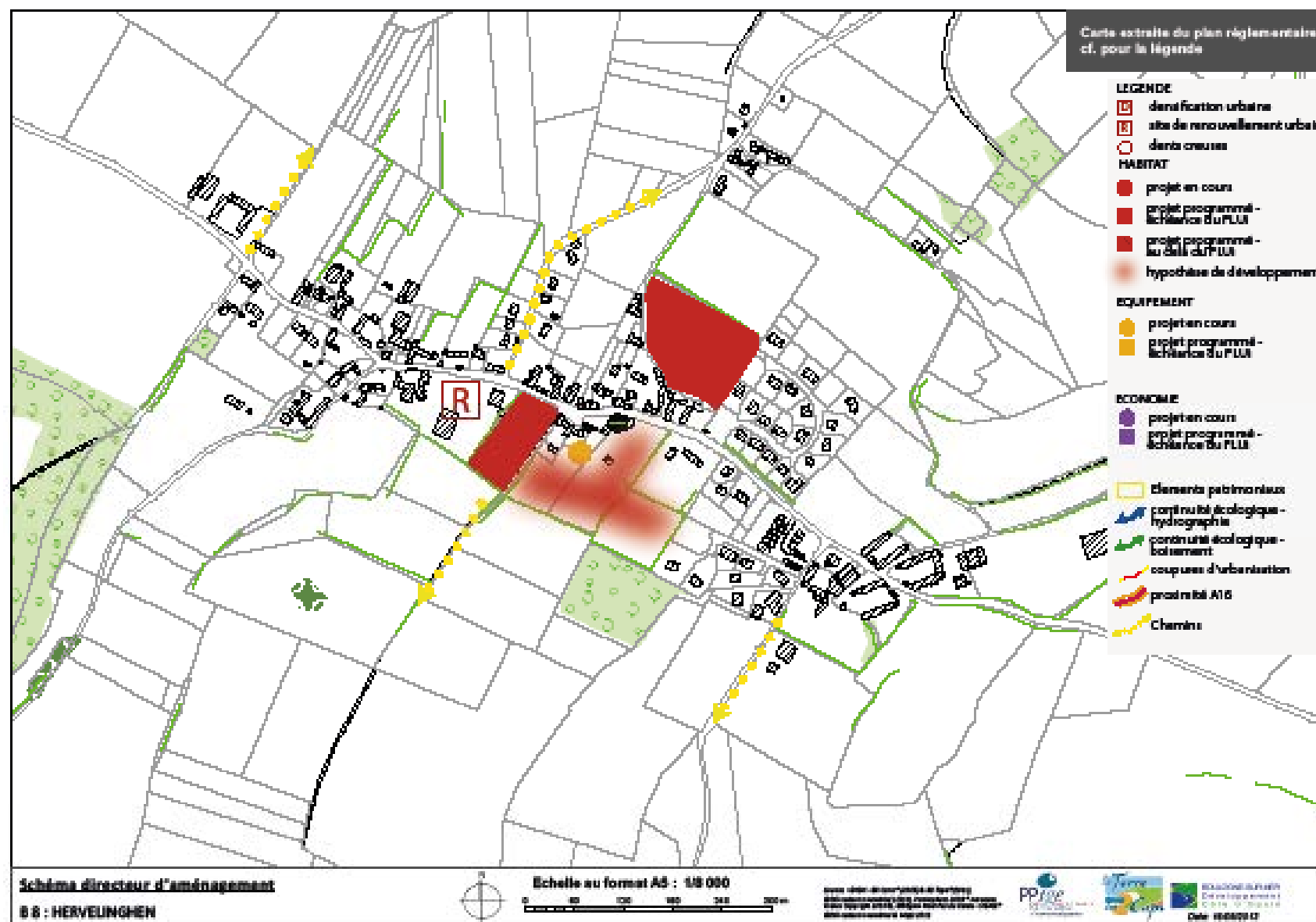
3.2.8.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.

Potentiel densification : 0,35 ha



3.2.8.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.8.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi (non définis à la commune)	- Compter sur le potentiel en densification (gisement foncier et renouvellement urbains) - Zone 1AUH-1 sur le coteau Nord du village dans la continuité du lotissement existant avec desserte sur l'impasse du Château d'eau - Zone 1AUH-1 sur la rue Principale du village autour des équipements existants	
Eviter l'impact paysager des constructions futures. Epaissir l'enveloppe urbaine sans modifier la morphologie du village	- Délimitation de la zone 1AUH-1 des courbes altimétriques 60m. - Préservation de certains terrains non bâtis en tant que fenêtre visuelle depuis le village sur les coteaux.	
Préservation de la structure bocagère qui interpénètre les espaces bâtis du village et qui marque le caractère bocager du fond de vallée		- Portection des haies bocagères, y compris celles présentes sur les terrains classés en zones à urbaniser - Protection des espaces boisés au sein du village
Préservation et mise en valeur du paysage		- Portection des chemins reliant le centre-village avec des localités au-delà du territoire communal - Protection d'un arbre remarquable au cœur du village
Protection du patrimoine		Conformité des choix des éléments à protéger au niveau communautaire

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

- Suppression de la zone de développement Côteau Nord en accord avec la capacité d'accueil de la commune et pour tenir compte de l'impact paysager et des enjeux de gestion de l'eau (ruissellement)
- Mise à jour de l'OAP rue du Charron

3.2.8.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
8-01	Construction d'un bâtiment public	Commune d'Hervelinghen	Permettre de mettre en oeuvre un projet ancien de la commune : construire une salle polyvalente.

Autres dispositifs

Aucun autre dispositif n'est prévu.

3.2.8.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Zone 1AUh-1 - ~~Le Goteau Nord et~~ rue du Charron

~~En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet d'habitat sur le coteau Nord à Hervelinghen, situé dans l'entité « arrière-littoral », s'inscrit dans la logique de recentrage de l'urbanisation sur les villages existants.~~

Le site 1AUh-1 est situé en centre village, sur la frange sud du village d'Hervelinghen. Sa desserte se fait depuis l'axe principal de traversée du village (RD 244). Le site bénéficie de la proximité de l'école-mairie. L'OAP permettra à la fois d'encadrer l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant, et de requalifier un espace agricole en friche. Le développement tiendra compte de la stratégie de développement de la commune et de son lien avec le Grand Site des 2 caps via :

- Le transfert de la mairie et le développement de services annexes (numériques, coworking)
- La mise en place d'un espace d'accueil et de départ de randonnée vers les espaces de nature du grand site et notamment le Mont de Couple

Le site s'inscrit en tant que processus de densification du centre bourg ~~d'extension urbaine~~. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;

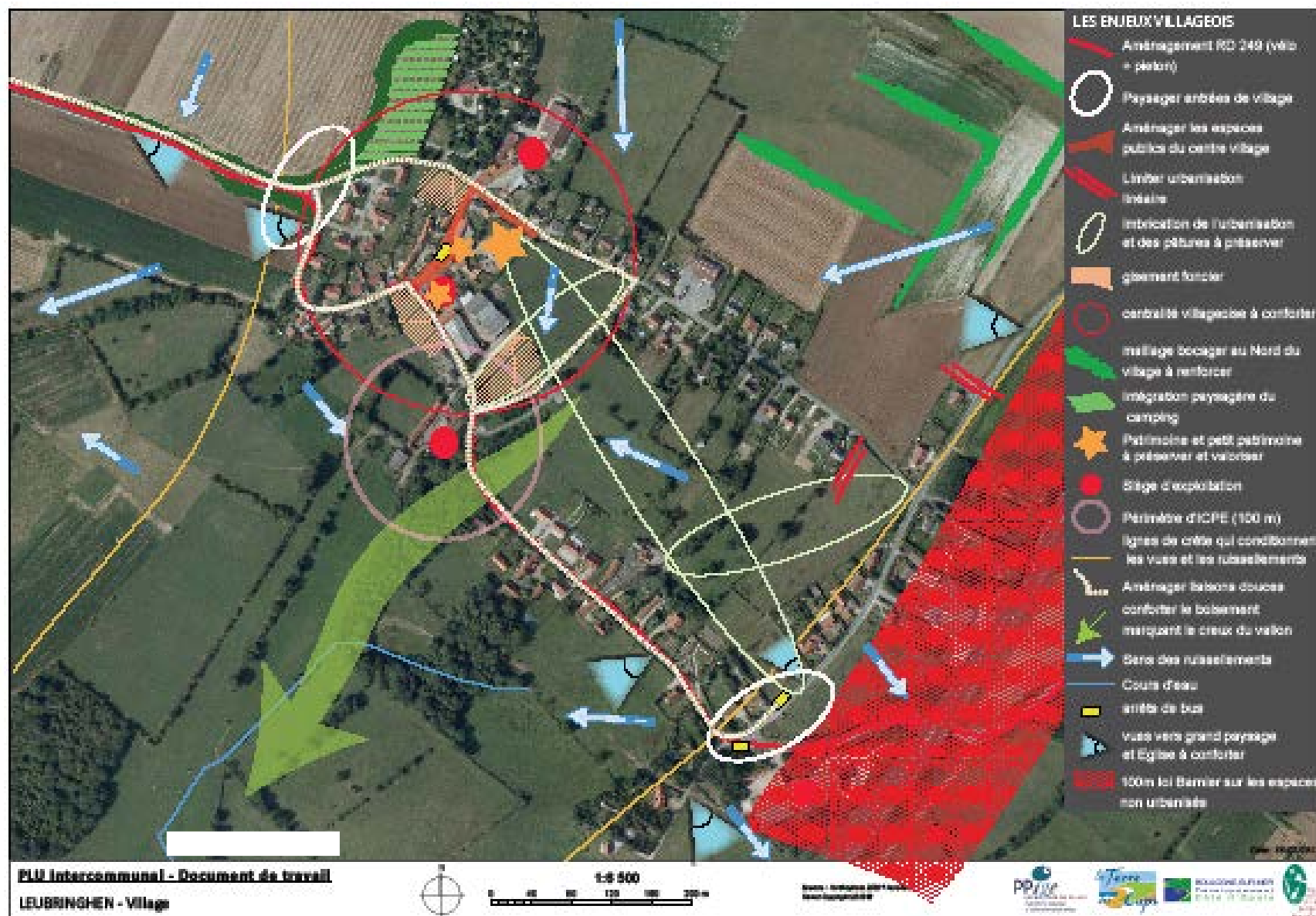
- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en maintenant la forme rurale du village.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques (implantation bioclimatique des habitations, maison passive, recours aux énergies renouvelables)
- Mettre en œuvre les préconisations du SAGE : qualité des eaux souterraines, maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements.
- Mettre en place la valorisation et la collecte des déchets au sein de l'aménagement.
- ~~Assurer une gestion sécurisée de la desserte bus du Village par l'aménagement de l'arrêt de bus existant.~~
- ~~Accompagner le projet de développement par un traitement paysager de qualité pour assurer l'insertion dans le tissu villageois.~~
- ~~Gérer la transition entre espace urbain et espace agricole.~~

3.2.9 – Leubringen

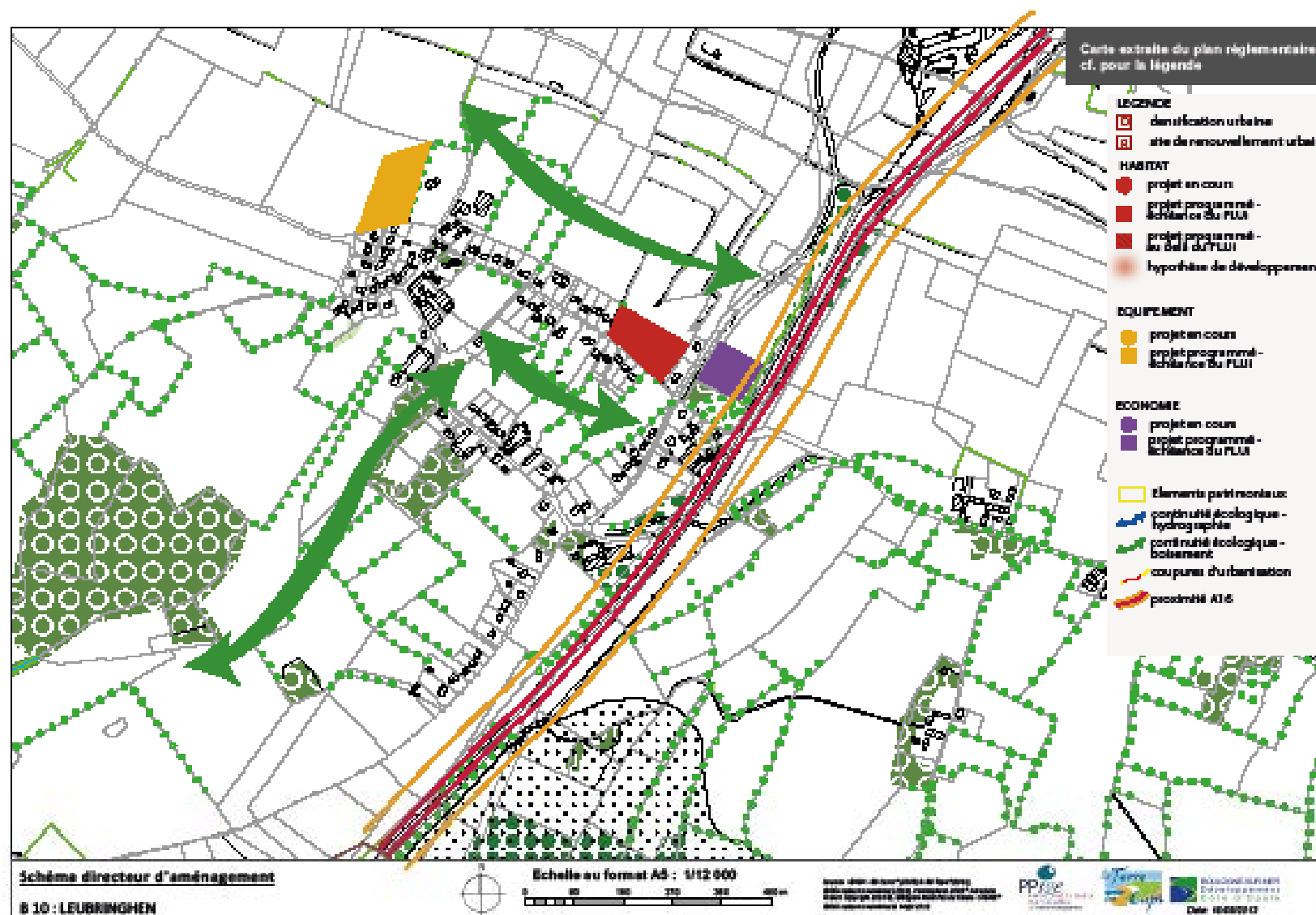
3.2.9.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.

Potentiel densification : 0,12 ha



3.2.9.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.9.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Répondre aux besoins en production de logements du PLUi (non définis à la commune)	- Potentiel en densification en zone U. - Extension de l'enveloppe urbaine du village (zone UCa)	
Répondre aux besoins en termes accueil d'activités économique légères	Zone UEb	
Répondre aux besoins en termes d'hébergement touristique	Zone 1AUf pour extension mesurée du camping	Protection des quartiers homogènes de villas balnéaires et de maisons de pêcheurs
Eviter que l'urbanisation future ne prélève des terres indispensables aux exploitations agricoles du village	Classement des terres agricoles du centre-village en zone Ab	Protection des éléments existants de la trame paysagère : boisements, haies bocagères, chemins
Préservation de la structure bocagère qui enserme le village et qui concoure aux continuités écologiques	Classement des espaces bocagers en zone Ab	Protection des haies bocagères et des espaces boisés au sein du village
Protection du patrimoine bâti		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire

3.2.9.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

Aucun emplacement réservé n'a été défini.

Autres dispositifs

Aucun autre dispositif pré-opérationnel n'est prévu.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

① → suppression de l'extension urbaine linéaire chemin de la Creuse (UCa), topographie, gestion de l'eau)

② → suppression zone UEb, choix de la collectivité en développement économique.

3.2.9.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

Extension du camping

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet d'extension de camping « Les primevères » de Leubringhen s'inscrit dans la volonté d'organiser l'accueil touristique sur le territoire. Cet objectif passe par la diffusion de l'économie touristique et notamment par l'équilibrage de l'accueil touristique du littoral vers l'arrière-littoral.

Leubringhen, au pied du relief constitué par le Mont de couple, est desservi par la sortie 37 de l'autoroute A16 qui le borde à l'Est. Le village est relié au Mont de couple et au Littoral par de nombreux sentiers (moins de 7kms pour aller à la plage de Wissant).

Le camping 2 étoiles propose actuellement 63 emplacements répartis sur 1,1Ha.

L'extension du camping s'inscrit dans les enjeux de l'accueil touristique. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer des conditions d'accueil exemplaires pour la clientèle des campings
- Préserver les paysages en soignant l'intégration paysagère de l'extension du camping
- Inscrire les structures d'accueil des camping-cars comme un des éléments d'une politique environnementale « durable »
- Assurer une bonne gestion des rejets des eaux usées (capacité des installations en place et/ou aménagements d'assainissements à programmer).

3.2.10 – Saint-Inglevert

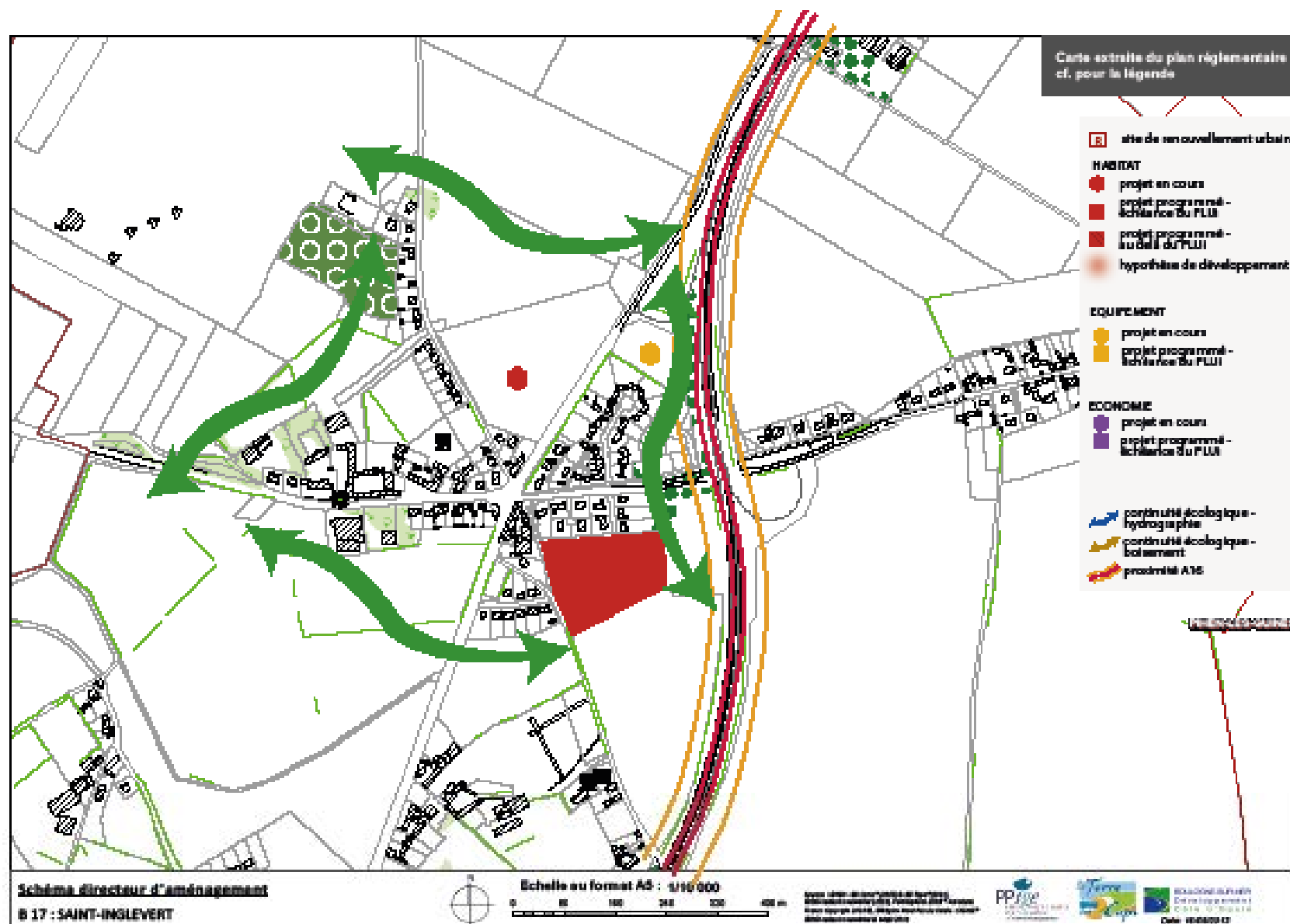
3.2.10.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.

Potentiel densification : 0,15 ha



3.2.10.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.10.3 – Choix des dispositifs règlementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Intégrer les projets en cours (hors objectifs PLUi) : lotissement Les Muraillettes		
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi : 40 logements	- Gisement foncier en zone U - Zone 1AUH-I	
Répondre aux besoins en termes d'hébergement touristique	Zone UEt pour un équipement hôtelier	
Préserver la morphologie du village en assurant la cohésion urbaine de l'urbanisation future	- Zone 1AUh-I délimiter pour finir l'enveloppe urbaine du village ainsi que sa trame viaire (connexion entre la rue des prairies et la rue des Charmes) - Zones UEt, en continuité urbaine, au Nord du village et à proximité de la sortie autorotière	
Prise en compte de la proximité de l'autoroute A16 (nuisances sonores)	Espaces d'urbanisation future maintenus à distance de l'autoroute (cf. étude loi Barnier) : - zone UEt : limite de zone à 50m mais constructions interdites à moins de 75m - zone 1AUh-I : limite de zone à plus de 100m	Protection des bandes boisées existantes sur la frange Est du village (talus autoroutier et le long du lotissement de la rue des Fermettes)
Préservation de la présence de la nature au sein du village		Protection des haies bocagères et bosquets du village
Protection du patrimoine		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire

3.2.10.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
17-01	Aménagement fossé chemin de randonnée	Commune de St Inglevvert	Développer les liaisons douces au sein du village et créer des continuités pour les itinéraires de randonnées

Autres dispositifs

Aucun autre dispositif pré-opérationnel n'est prévu.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

→ abandon du projet équipement hôtelier

3.2.10.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

Zone 1 AUh-I - La Muraille

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet au Sud-Est de Saint-Inglevert s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage de l'urbanisation. Saint-Inglevert qui apparaît comme le plus gros village de l'entité « arrière-littoral » du territoire communautaire, a ainsi été choisi pour développer une offre d'habitat permettant de répondre aux besoins en logements de la commune pour les 10 années à venir dans le cadre des objectifs définis en la matière par le SCoT paysager de la Terre des 2 Caps et précisés par l'étude PLH du PLU communautaire.

Le site s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en maintenant la forme rurale du village.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques grâce à une implantation bioclimatique des habitations.
- Prendre en compte les préconisations du SAGE : enjeu eau potable de l'Agence de l'Eau, enjeu assainissement car mauvaise protection de la nappe phréatique et proximité du littoral, réduction du risque de ruissellement des eaux pluviales

3.2.11 – Ferques

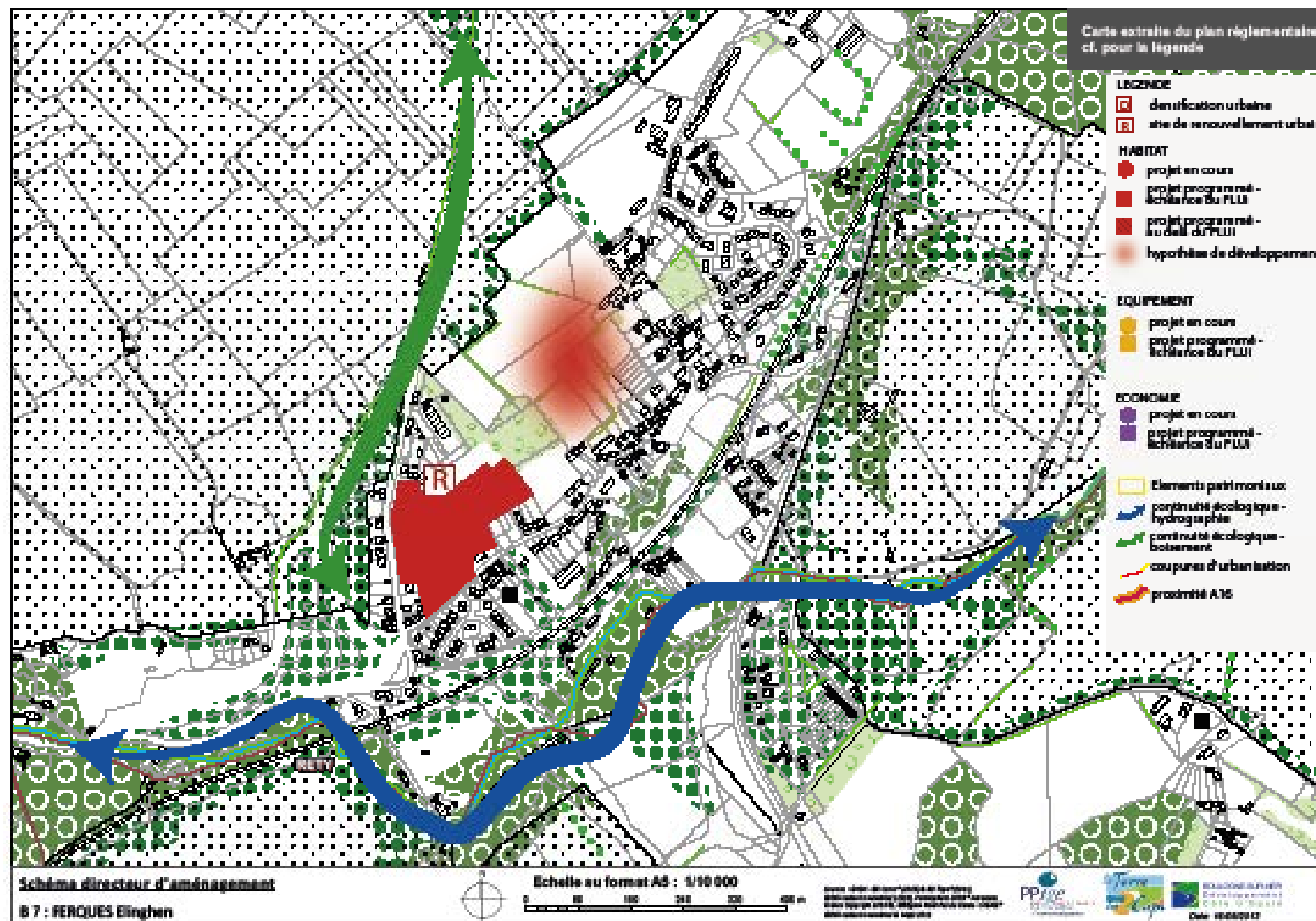
3.2.11.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.

Potentiel densification : 3,6 ha



3.2.11.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.11.3 – Choix des dispositifs règlementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Intégrer les opérations d'habitat en cours	• Lotissement de la fosse à Chien en zone UCd • Opération de bégainage en zone UAd-II	
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi : 110 logements	• Gisement foncier en zone U • Site de renouvellement urbain : projet RENOUEUR en zone UAd-II • Extension urbaine en zone U, secteur Les Communes • Zone 1AUH-II (renouvellement urbain du site de la Mine)	
Intégrer les projets d'équipements en cours	• Projet de salle polyvalente en zone UAd-II • Projet Bike Park en zone Ne	
Préservation de la structure bocagère qui traverse le territoire communal faisant la liaison entre le Bois de Beaulieu et le vallon du Blacourt		Protection des haies bocagères et bosquets et boisements
Prise en compte de la proximité des carrières		Protection des bandes boisées réalisées en accompagnement de l'exploitation des carrières
Protection du patrimoine		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire

3.2.11.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

Aucun emplacement réservé n'a été défini

Autres dispositifs

TYPE DE DISPOSITIF	LOCALISATION	PRESCRIPTION(S)	OBJECTIF
2 secteurs de mixité sociale	Site du projet RENOUEUR (zone 1AUh-II) et site du projet RENOUEUR (zone UAd-II)	20% 33% de logements aidés au minimum (locatif et/ou accession sociale)	Encadrer la production de logements en favorisant les résidences principales au profit des ménages prioritaires (jeunes et personnes âgées)
Périmètre d'attente de projet d'aménagement global	Site de renouvellement urbain en centre village (zone UAd-1)	Toute construction ou installation interdite pour une période de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, sauf celles dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20m².	Conserver la maîtrise qualitative de l'aménagement d'un site stratégique pour le développement urbain du village.
	Site de renouvellement urbain à Elinghen (zone UEb)		

3.2.11.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Complément site de la Mine

Site Renouer

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet RENOUEUR s'inscrit dans la logique des objectifs d'assurer un développement résidentiel complémentaire du pôle d'appui du village autour du pôle central de Marquise-Rinxent.

Le site s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine en entrée de village. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement du village (déplacements vers les espaces publics, l'école, et autour du nouveau centre de loisirs...) ;

- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement ;
- Créer des cheminements piétons à l'intérieur de l'opération, notamment vers l'école, le centre de loisirs, la halle, le béguinage ;
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) en complément de la mise en place du centre de loisirs, de la maison des jeunes dans la ferme et du réaménagement de la halle ;
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le ScoT et en créant un espace vert public central au sein de l'opération, dont une partie pourra accueillir des expansions de crues.

Pour tous les aménagements (matériaux des voiries, éléments d'intégration, mobilier...), on privilégiera des matériaux de qualité et écologiques (bois local ou certifié, matériaux locaux / à faible empreinte carbone...).

Site de la Mine

Le site de la mine se situe au hameau d'Elinghen, à proximité de la gare TER du Haut-Blanc (située au sud) et de l'école du hameau (au nord). Les terrains sont situés entre la rue de la mine et la rue du Mont Saint-Pierre, en zone 1AUh-2. Une première phase d'aménagement est engagée en front à rue, rue de la Mine et rue du Mont St Pierre.

Le site s'inscrit en tant que processus de densification du tissu urbain et de requalification d'un ancien site économique à proximité des équipements et de l'offre de transport (gare du haut-Blanc). Il doit répondre à certains principes généraux :

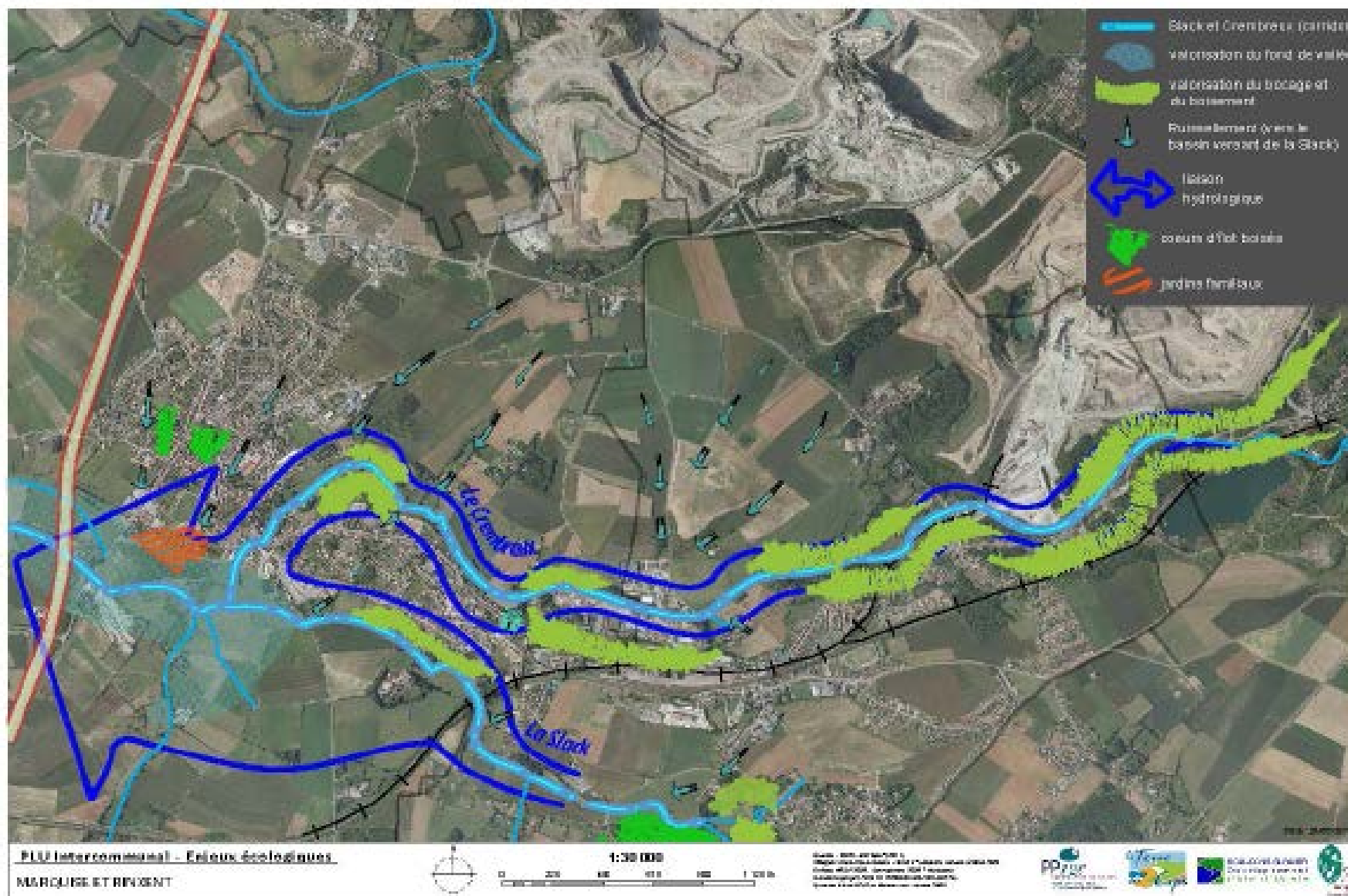
- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement ; • Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) laissant la possibilité d'une activité de services (libéral...) ;
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le ScoT et en créant un espace vert public central au sein de l'opération, dont une partie servira à la gestion alternative des eaux pluviales ;
- Développer des cheminements piétons notamment vers la gare, l'école et l'espace public à créer.
- Pour tous les aménagements (matériaux des voiries, éléments d'intégration, mobilier...), on privilégiera des matériaux de qualité et écologiques (bois local ou certifié, matériaux locaux / à faible empreinte carbone...).

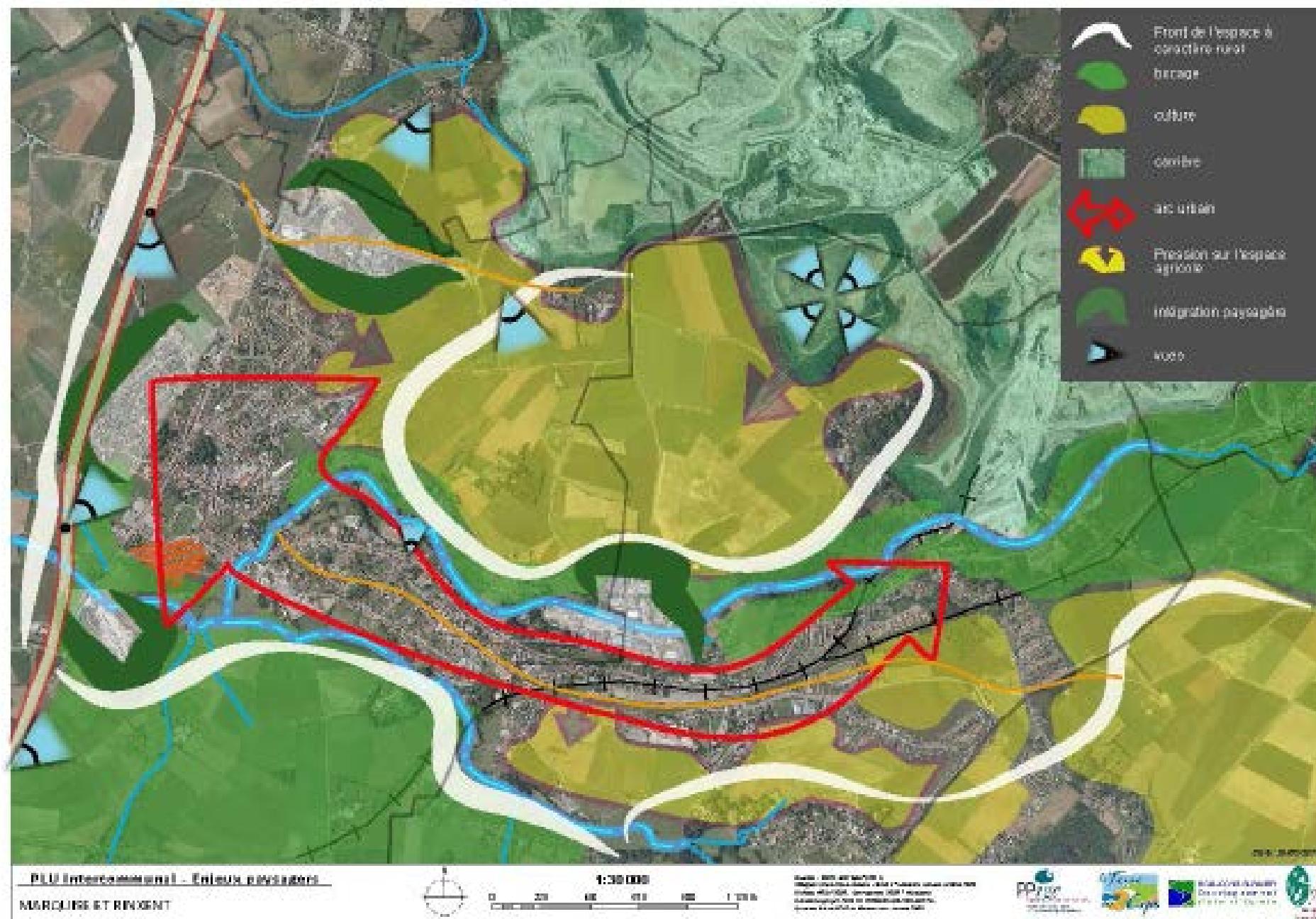
3.2.12 – Marquise - Rinxent

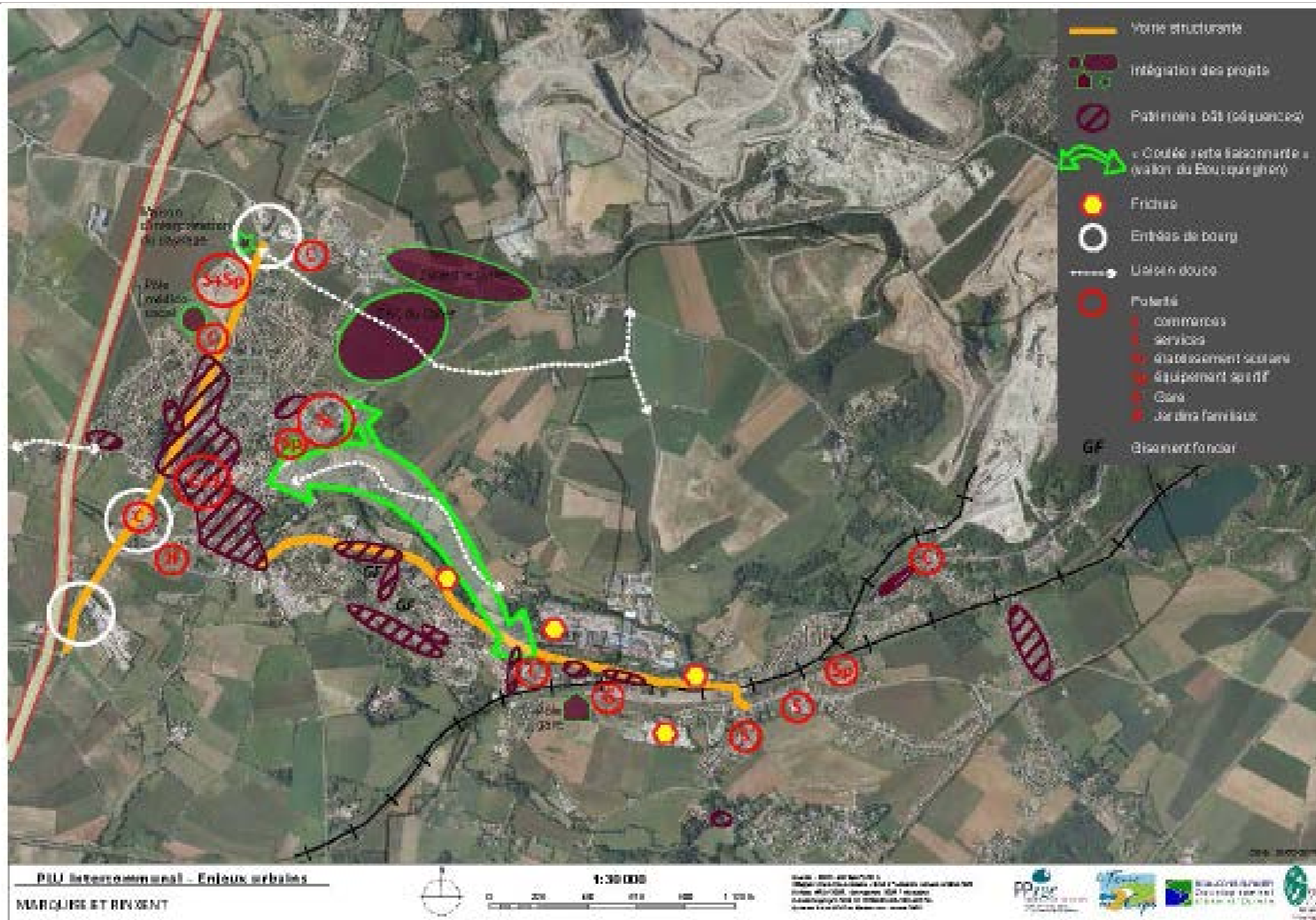
3.2.11.1 – Enjeux villageois

NB : Compte-tenu de la conurbation que présentent les 2 communes : il a été choisi d'en présenter conjointement les choix d'aménagement retenus.

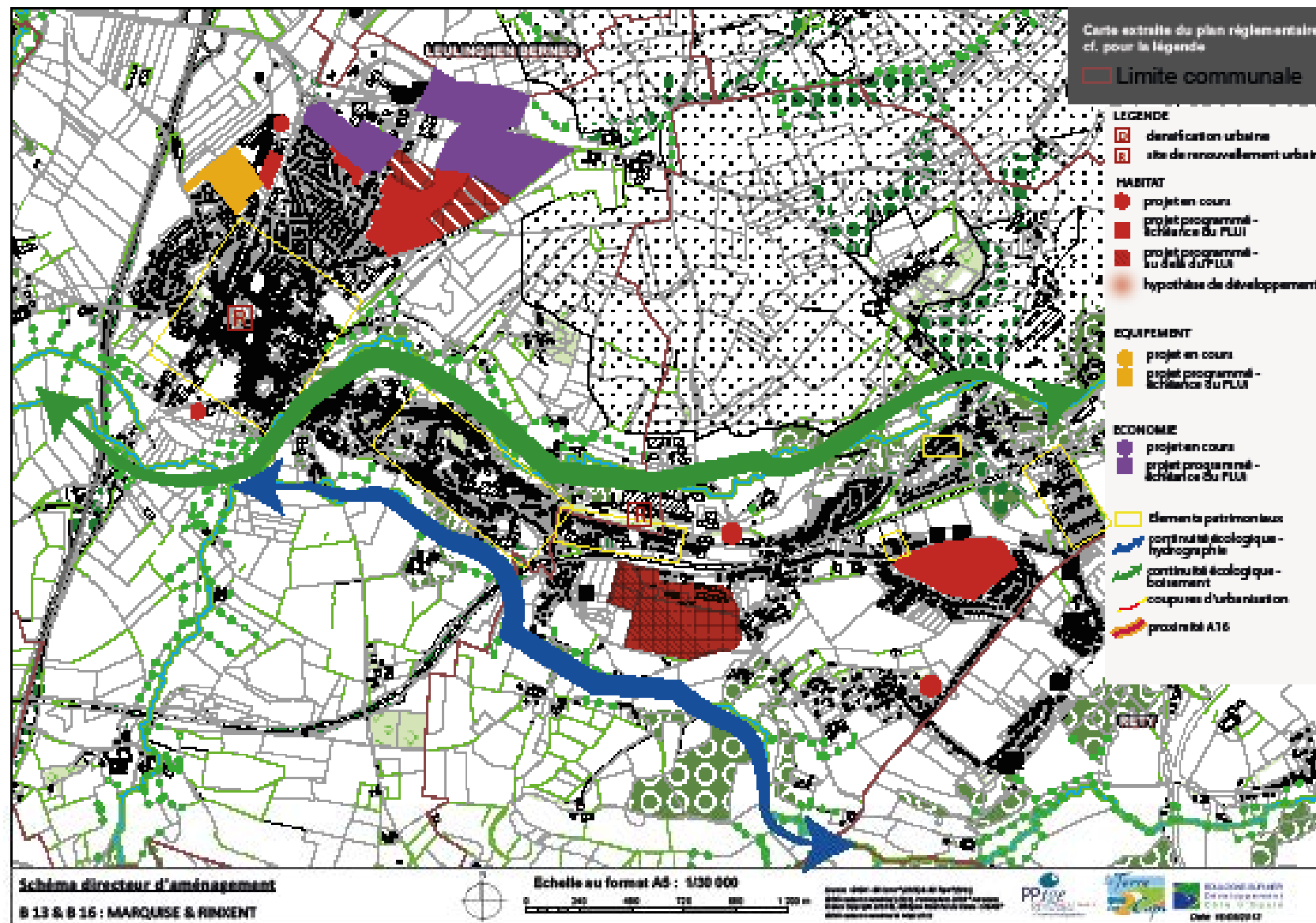
	MARQUISE	RINXENT
Potentiel densification :	2,1 ha	1 ha







3.2.12.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.12.3 – Choix des dispositifs règlementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Intégrer les opérations d'habitat en cours	MARQUISE • Lotissement des jardins familiaux : zone UCd RINXENT • Reconversion de la friche Givelet : zone UBa-2 • Lotissement des Communes : zone UCd	
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi : • Marquise : 350 logements (dont ZAC) • Rinxent : 225 logements	• Gisement foncier en zone U • Projet de la ZAC de la Plaine du Canet (1ère phase) : 1 • Zone 1AUh-2 de la plaine Saint Martin	
Intégrer les projets d'équipements	MARQUISE • Pôle médico-éducatif : zone 1AUe • Ateliers municipaux : zone UCd + ER	
Répondre aux besoins en termes d'accueil d'activités économiques	• Extension du Parc d'activités économique intercommunale : zone UEa (vocation mixte) 2 • Friche des AFAM : zone UEa (vocation mixte) • Site d'activités économiques légères existant : zones UEb • Autres activités économiques (hors carrières) : zones U	
Maintien de la présence de nature au sein du bourg		• Protection des espaces verts dont parc public et îlot central (OAP) • Protection des jardins familiaux
Tenir compte de la présence et de l'évolution des carrières à proximité des espaces urbanisés	Maintenir les espaces urbanisés proches des carrières dans leur enveloppe urbaine	Protection des bandes boisées réalisées en accompagnement de l'exploitation des carrières
Préservation de la structure bocagère qui accompagne les cours d'eau de la Slack et du Crembreux qui constituent deux corridors écologiques, y compris en espace urbanisés	• Vallon du Crembreux classé en zone N de par son caractère d'espace naturel • Moyenne et Basse Vallée de la Slack : terrains situés au sein d'une vaste zone agricole classée en zone A ou Azh	• Protection des éléments de la structure bocagère de deux cours d'eau (haies, bosquets, boisements)
Préservation du caractère rural et agricole aux abords des bourgs	• Classement des espaces agricoles en zone A • Maintien des écarts dans leurs limites actuelles	
Préservation du patrimoine bâti de l'Arc Urbain		• Protection des tissus homogène du centre bourg de Marquise • Protection des cités ouvrières emblématiques à Marquise et Rinxent

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

1 → Mise à jour du projet «Plaine du Canet» : ouverture à l'urbanisation de la dernière phase d'aménagement (1AUh-III)

2 → Le projet pôle gare adapté pour tenir compte des études actualisées
→ Extension du parc d'activités des 2 caps pour répondre aux besoins de développement économique.

3.2.12.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en rouge~~

Création : encadrée en rouge

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en vert~~ ER supprimé

Réduction : indication par un * et nouvelle superficie

NUMERO	PRESCRIPTION	OBJET	DESTINATAIRES	JUSTIFICATION
13-01	MARQUISE	Accès équipements collectifs ou scolaires	Commune de MARQUISE	Améliorer la mobilité douce : PADD orientation 2.6.4 Promouvoir la mobilité douce sécurisée au sein du territoire en renforçant le réseau des cheminements
13-02		Stationnement	Commune de MARQUISE	Accès aux équipements de la commune : parc Huleux, maison pour tous
13-03		Chemin piétonnier	Commune de MARQUISE	Améliorer la mobilité douce : PADD orientation 2.6.4 Promouvoir la mobilité douce sécurisée au sein du territoire en renforçant le réseau des cheminements
13-04		Chemin piétonnier	Commune de MARQUISE	
16-02		Chemin piétonnier (5m)	Commune de RINXENT	
16-03		Accès public (5m)	Commune de RINXENT	
16-04		Accès public (10m)	Commune de RINXENT	
16-01		Equipement public	ECT2G	Renforcer l'attractivité du pôle gare
16-02		Chemin piétonnier (5m)	Commune de RINXENT	Améliorer la mobilité douce : PADD orientation 2.6.4 Promouvoir la mobilité douce sécurisée au sein du territoire en renforçant le réseau des cheminements
16-03		Accès public (5m)	Commune de RINXENT	
16-04 *		Accès public (10m)*	Commune de RINXENT	Désenclaver le secteur habitat
16-05		Gestion déchets et prévention incendie	Commune de RINXENT	Sécurité des biens et personnes
16-06		Voie douce	Commune de RINXENT	Améliorer la mobilité douce pôle gare centre bourg : PADD orientation 2.6.4 Promouvoir la mobilité douce sécurisée au sein du territoire en renforçant le réseau des cheminements
16-07		Citerne incendie (12mx8m)	Commune de RINXENT	Sécurité des biens et personnes
16-08		Elargissement de voie communale (4m de large)	Commune de RINXENT	Améliorer la mobilité douce : PADD orientation 2.6.4 Promouvoir la mobilité douce sécurisée au sein du territoire en renforçant le réseau des cheminements
16-09		Voie douce (2m de large)	Commune de RINXENT	
16-10		Accès équipement sportif	Commune de RINXENT	
16-11		Accès équipement sportif	Commune de RINXENT	
16-12		Création d'un trottoir (2m de large et 20m de long)	Commune de RINXENT	

Autres dispositifs

TYPE DE DISPOSITIF	LOCALISATION	PRESCRIPTION(S)	OBJECTIF
3 secteurs de mixité sociale	MARQUISE - Site du projet de la ZAC de la Plaine du Canet (Zone 1AUh-III) Site du projet de la 5ème voie (partie habitat en zone UGd) RINXENT - Zone 1AUh-II	20% 33% de logements aidés au minimum (locatif et/ou accession sociale)	Encadrer la production de logements en favorisant les résidences principales au profit des ménages prioritaires (jeunes et personnes âgées)

La zone de développement d'habitat, 5ème voie, projet réalisé.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

La ZAC de la Plaine du Canet est reclassée en zone 1AUh-III (spécificités liées à la hauteur et aux toitures des bâtiments)

3.2.12.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

ZAC du Canet

Situé dans l'« arc urbain » défini par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Terre des 2 Caps, le secteur permettra de conforter le pôle urbain central de Marquise en développant un programme de logements à proximité immédiate des services et équipements.

Afin de maîtriser l'urbanisation et d'assurer une cohérence globale de ce nouveau secteur de ville, la commune de Marquise a créé une Zone d'Aménagement Concerté.

Le site, à l'articulation entre espace urbain central, plaine agricole et zone d'activités et d'équipements, devra répondre aux principes généraux :

- Mettre en valeur l'entrée Nord de Marquise par un traitement paysager de qualité pour garantir l'intégration des aménagements et constructions, assurer aux futurs habitants un cadre de vie agréable et gérer les conditions climatiques (secteur exposé aux vents) et l'eau.
- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement à venir avec les équipements du secteur nord (équipements scolaires, piscine, zone d'activité) ;
- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement permettant de relier les équipements scolaires rue Pasteur aux équipements de la zone du Champ d'Asile ;
- Traiter l'aménagement de la rue Pasteur qui mène vers le centre ville de Marquise (sécurisation, gestion des flux, desserte des équipements) ;
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (formes, mixité sociale) avec une densité adaptée et répondant au SCOT ;
- S'inscrire dans un schéma global de développement des randonnées et découverte du patrimoine par la liaison vers l'espace naturel proche.

Zone d'activités économiques

L'aménagement du secteur est guidé par une étude paysagère menée par la Communauté de Commune de la Terre des 2 Caps pour l'aménagement de son Parc d'Activités Economiques. le secteur 1Aua faisant parti de ce périmètre, il reprendra les objectifs du Parc d'Activités.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour des projets

Le Parc d'Activités économiques de la terre des 2 caps bénéficie d'une forte attractivité du fait de sa situation proche de l'Autoroute A16 et en connexion avec la route du bassin carrier. Sa croissance rapide a permis l'accueil de nouveaux services et entreprises et le développement des activités existantes. Pour poursuivre l'accompagnement engagé par la collectivité, 2 secteurs du Parc sont à aménager et constitueront la dernière phase de viabilisation de la zone :

- En limite est en contact avec le giratoire de la rue Pasteur et de la RD231
- En limite nord entre la rue du canet et le giratoire Pasteur/Rd231

L'aménagement ~~de la zone UEd, bien que ne faisant pas partie du Parc d'Activités,~~ suivra les préconisations d'aménagement établis :

- Concevoir un projet dans le respect des paysages environnants en favorisant une implantation des constructions la moins impactante possible pour le paysage.
- Intégrer et gérer les contraintes routières existantes et à venir.
- Développer les autres pratiques de déplacement en intégrant les transports en commun et les modes de déplacements doux.
- Traiter les limites de zone et notamment la limite sud en contact direct avec les futurs programmes d'habitat de la Plaine du Canet. Les plantations prévues sur le domaine public et en limite avec l'espace agricole trouvent un prolongement au sein de la parcelle.
- Promouvoir la mise en oeuvre des principes de Haute Qualité Environnementale, tant dans les formes urbaines que dans l'architecture.

De plus, le secteur est concerné par l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de cet article et suite à l'étude «loi Barnier» réalisée, l'implantation des constructions ne pourra se faire à moins de 30 mètre de la RD231.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour des projets

Pôle Gare Terre des 2 Caps

Le projet pôle gare est localisé sur les communes de Marquise et Rinxent. Son développement doit notamment permettre de renforcer l'accessibilité vers et depuis le territoire de la Communauté de Communes des 2 Caps. Le secteur intègre la requalification de la gare ainsi que la mutation d'opportunités foncières importantes à proximité. L'OAP aménagement s'appuie sur les études menées sous maîtrise d'ouvrage de la CCT2C depuis 2010 avec pour ambition de faire de ce secteur un nouveau quartier urbain mixte. On distingue 3 sous-secteurs d'intervention :

- Autour de la gare pour renforcer la mobilité et l'accessibilité à la T2C - En renouvellement urbain de la friche économique
- En requalification de la zone économique intercommunale de la Maie

Le projet participe à l'effort du Territoire pour renouveler et densifier la ville autour des pôles structurants.

Les enjeux auxquels le projet devra répondre sont multiples :

- Traiter les friches existantes sur le territoire,
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte autour de la gare,
- Requalifier la gare et ses accès,
- Donner une nouvelle opportunité pour développer une offre de transport alternatif à la voiture,
- Développer la mobilité, créer des liens entre secteurs d'activités.

5ème Voie

L'aménagement des terrains autour de la 5ème voie participe au projet urbain du nord de Marquise. Il sera le pivot entre les activités déjà présentes ou à développer : habitat, économie, équipement-loisirs. Son aménagement doit répondre aux principes suivants :

- S'inscrire dans la mise en valeur de l'entrée Nord de Marquise par un traitement qualitatif des constructions et aménagements.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site.
- Assurer la greffe entre l'habitat existant ou à venir (plaine du Canet) et le développement économique
- Créer un nouvel axe de déplacement partagé au sein de la zone d'aménagement afin de lier les équipements : école, piscine. La 5ème voie prolonge l'aménagement de la plaine du Canet
- Organiser la desserte de la nouvelle zone commerciale

Pôle médico-éducatif

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet de la zone d'équipements s'inscrit dans la logique de développement des équipements structurants de la Terre des 2 Caps au sein de l'Arc Urbain.

Le site visible depuis l'autoroute A16 est placé à l'articulation entre une zone résidentielle pavillonnaire, la zone d'équipements intercommunale avec Piscine et Hôtel Communautaire et une frange agricole préservée entre autoroute et urbanisation. Son aménagement s'inscrit dans un schéma d'urbanisation plus global de Marquise Nord et devra répondre aux principes généraux :

- Mettre en valeur l'entrée Nord de Marquise par un traitement paysager de qualité avec plantations et ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues-bassins paysagers), pour garantir l'intégration des aménagements et constructions,
- Assurer la greffe avec l'habitat existant et les équipements proches ;
- Favoriser les déplacements doux au sein de la zone

- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement permettant de relier les activités entre elles (liaison équipements-habitat et liaison vers le centre bourg);
- Traiter l'aménagement de la liaison avec l'Avenue Ferber et la rue Edouard Quenu.
- Mettre en œuvre les préconisations du SAGE : qualité des eaux souterraines, maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements.
- Mettre en place la valorisation et la collecte des déchets au sein de l'aménagement.

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation

le 11 mars 2026

MARQUISE - OAP Pôle médico-éducatif

Ajout dans les principes généraux, mise en cohérence avec les objectifs d'aménagement de la Terre des 2 Caps : mobilité et gestion des eaux

Plaine Saint-Martin

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet du site « la plaine Saint-Martin » s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage des besoins en foncier à destination d'habitat dans l'entité « arc urbain et bassin carrier » du territoire communautaire.

Le site s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

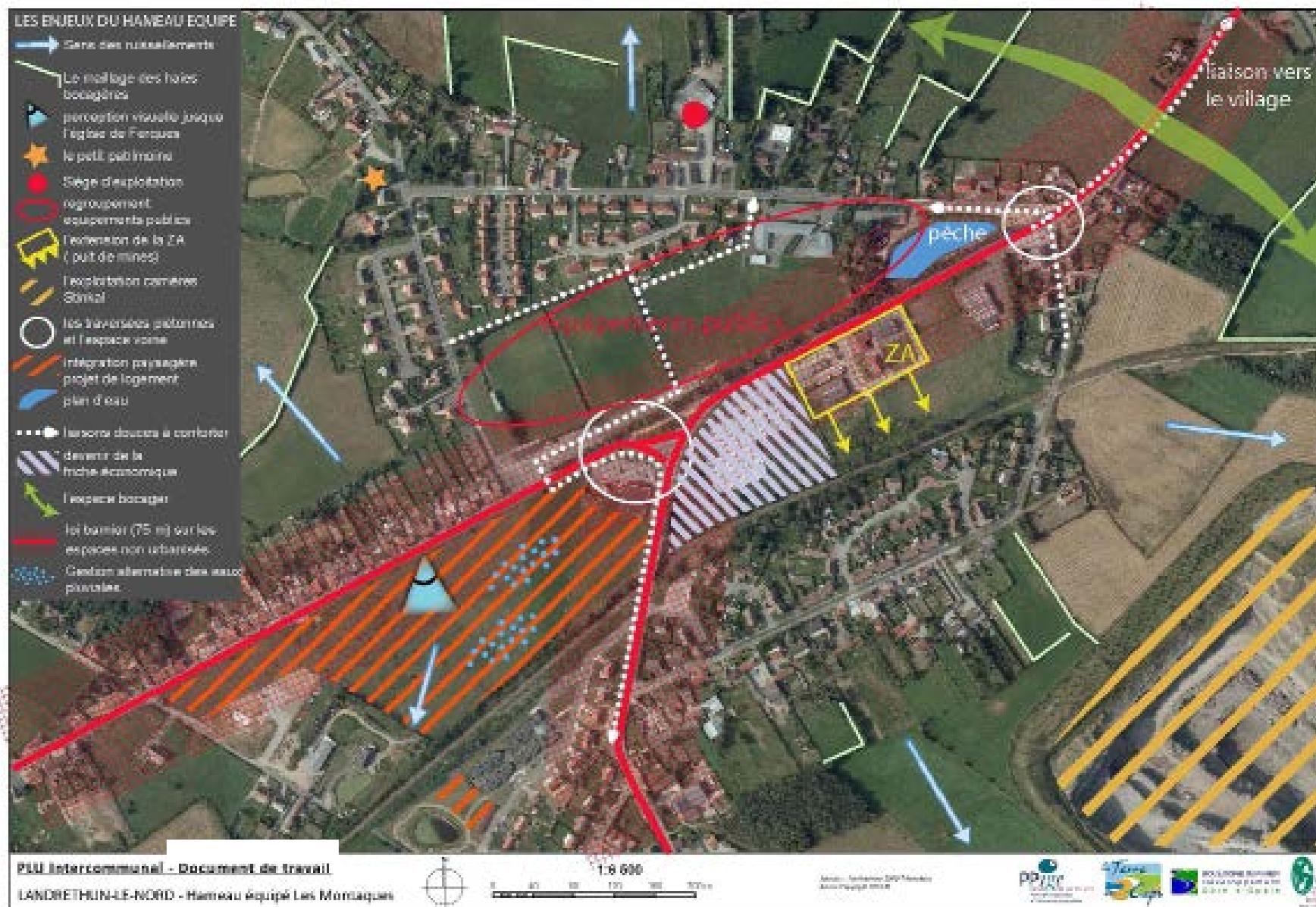
- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel de l'agglomération urbaine formée par Marquise et Rinxent (déplacements, lieux publics).
- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs.
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale).
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 30 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques (implantation bioclimatique des habitations, maison passive, recours aux énergies renouvelables)

3.2.13 – Landrethun-le-Nord

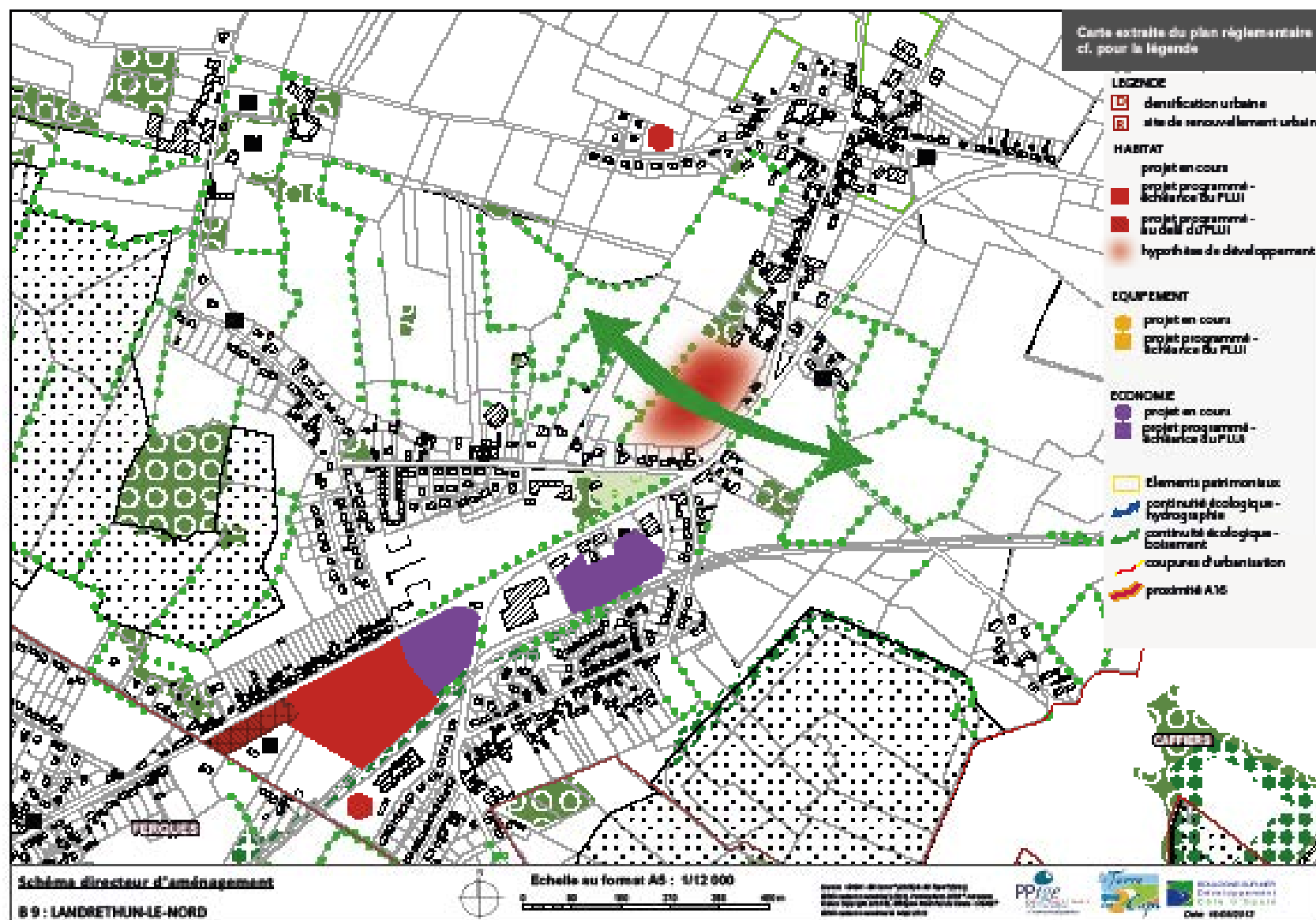
3.2.13.1 – Enjeux villageois

Potentiel densification : 0,5 ha

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village et sur le hameau équipé Couderousse-Les Montagues.



3.2.13.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.13.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Intégrer les opérations d'habitat en cours	- Poursuite du Loitssement en entrée Ouest de village (route D249) zone UCd <i>NB : les autorisations de construire y sont désormais soumises une étude de précision des aléas miniers</i>	
Permettre le développement des équipements publics en lien avec le développement de l'habitat	Zone UD	
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLU :	- Gisement foncier en zone U - Projet Le Communal : Zone 1AUh-2*	
Répondre aux besoins en terres accueil d'activités économiques	Equipe-ment commerciaux et activités artisanales en zone UEb	
Préservation de la structure bocagère qui traverse le territoire communal faisant la liaison entre le Bois de Beaulieu et le val-lon du Blacourt		Protection des haies bocagères et bosquets et boisements
Tenir compte de la présence et de l'évolution des carrières à proximité des espaces urbanisés	Maintenir les espaces urbanisés proches des carrières dans leur enveloppe urbaine	Protection des bandes boisées réalisées en accompagnement de l'exploitation des carrières
Maintenir la présence de nature au sein du tissu urbain en lien avec le développement des équipements publics à proximité		Protection des espaces verts autour de l'étang
Protection du patrimoine		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaires

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Création : encadrée en rouge

* Transfert de la zone à aménager en lien avec la présence d'une zone humide à restaurer

3.2.13.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	DESTINATAIRES	OBJECTIF
9-01	Commune de Landrethun-le-Nord	Conserver un espace pour aménager une voie de desserte à une probable future zone à urbaniser
9-02	Commune de Landrethun-le-Nord	Voirie d'accès à une résidence

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en rouge~~

Création : encadrée en rouge

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en vert~~ ER supprimé

Autres dispositifs

TYPE DE DISPOSITIF	LOCALISATION	PRESCRIPTION(S)	OBJECTIF
Secteur de mixité sociale	Zones 1 AUh-II	20% de logements aidés au minimum (locatif et/ou accession sociale)	Encadrer la production de logements en favorisant les résidences principales au profit des ménages prioritaires (jeunes et personnes âgées)

Secteur mixité sociale : 33% minimum

3.2.13.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

Zone 1AUh-2 - Le Communal

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet « le communal » s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage des besoins en foncier à destination d'habitat dans l'entité « arc urbain et bassin carrier » du territoire communautaire.

Le site s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du hameau et du village (déplacements, lieux publics).

- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs.
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale).
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 25 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques (implantation bioclimatique des habitations, maison passive, recours aux énergies renouvelables)
- Mettre en œuvre les préconisations du SAGE : qualité des eaux souterraines, maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements.
- Mettre en œuvre le schéma de la trame verte et bleue du pays Boulonnais, dans le cas présent le site se situe dans un espace bocager à haute fonctionnalité écologique.
- Mettre en place la valorisation et la collecte des déchets au sein de l'aménagement.

3.2.14 – Leulinghen-Bernes

3.2.13.1 – Enjeux villageois

Potentiel densification : 0,15 logements

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.



PLU Intercommunal - Document de travail
LEULINGHEN-BERNES - Village

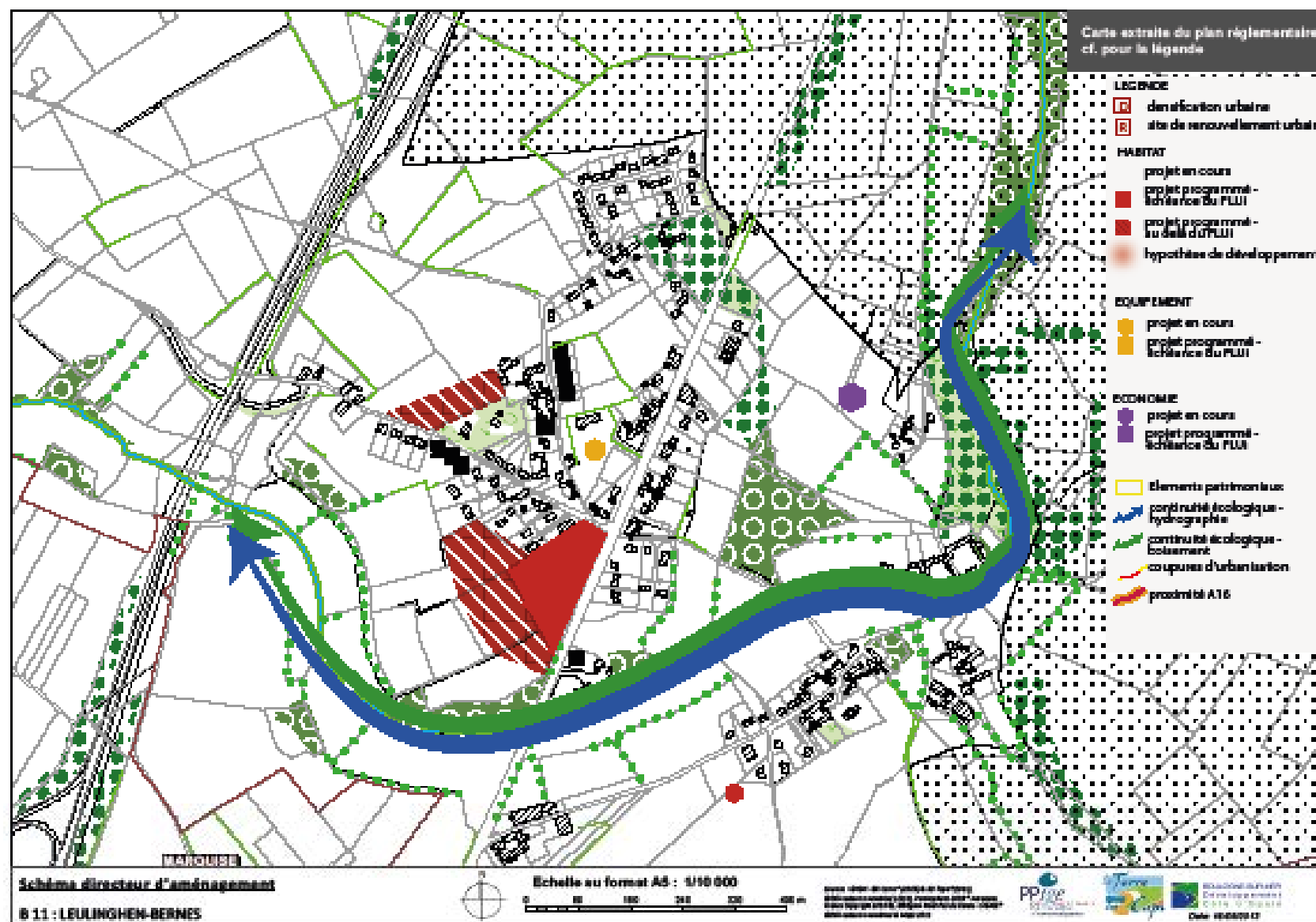


1:8 000
0 40 80 120 160 200 m

Dessiné : Géographie 2017 / Aover
Mise à jour : 2018 / B



3.2.14.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.14.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Intégrer les opérations d'habitat en cours	Terrains de l'opération d'habitat en convention avec l'EPF en zone UCd	
Permettre l'accueil de nouveau logements pour répondre aux objectifs du PLUi : 50 logements	Projet La Pierre Bleue (phase 1) en zone UAd-I	
Intégrer les projets d'équipements	- Terrains prévus pour la construction de l'école en zone UAd-I - Terrains prévus pour l'aménagement d'une aire de jeux en zone A.	
Répondre aux besoins en termes accueil d'activités économiques	Extension du Parc d'Activités économiques intercommunal en zone 1AUa	
Tenir compte de la présence et de l'évolution des carrières à proximité des espaces urbanisés		Protection des bandes boisées réalisées en accompagnement de l'exploitation des carrières
Préservation de la structure bocagère qui traverse le territoire communal en accompagnant le vallon du Blacourt	Urbanisation et constructions nouvelles à distance du cours d'eau	Protection des haies bocagères et bosquets et boisements ainsi que du cours d'eau
Protection du patrimoine		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaires

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en vert~~ ER supprimé**3.2.14.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels**

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
11-01	Extension du cimetière	Commune de Leulinghen-Bernes	Agrandir le cimetière communal à partir de l'emprise actuelle

Autres dispositifs

TYPE DE DISPOSITIF	LOCALISATION	PRESCRIPTION(S)	OBJECTIF
Secteur de mixité sociale	Zone UAd-I	20% 33% de logements aidés au minimum (locatif et/ou accession sociale)	Encadrer la production de logements en favorisant les résidences principales au profit des ménages prioritaires (jeunes et personnes âgées)

3.2.14.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation
Aménagement retenues pour la commune**Zone 1AUh-II - La Pierre Bleue**

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet de la Pierre Bleue s'inscrit dans la logique des objectifs d'assurer un développement résidentiel complémentaire autour du pôle central de Marquise.

Le site s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine en entrée de village. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement à venir du village avec la nouvelle école (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement permettant de relier la place à la RD 241 et de desservir l'opération ;

- Conserver un cheminement piéton le long de la RD 241 ;
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) laissant la possibilité d'une activité de services (libéral...) ;
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le ScoT et en recréant une auréole bocagère préservant la qualité de la coupure d'urbanisation et de la vue sur le village.

3.2.15 – Réty

3.2.13.1 – Enjeux villageois

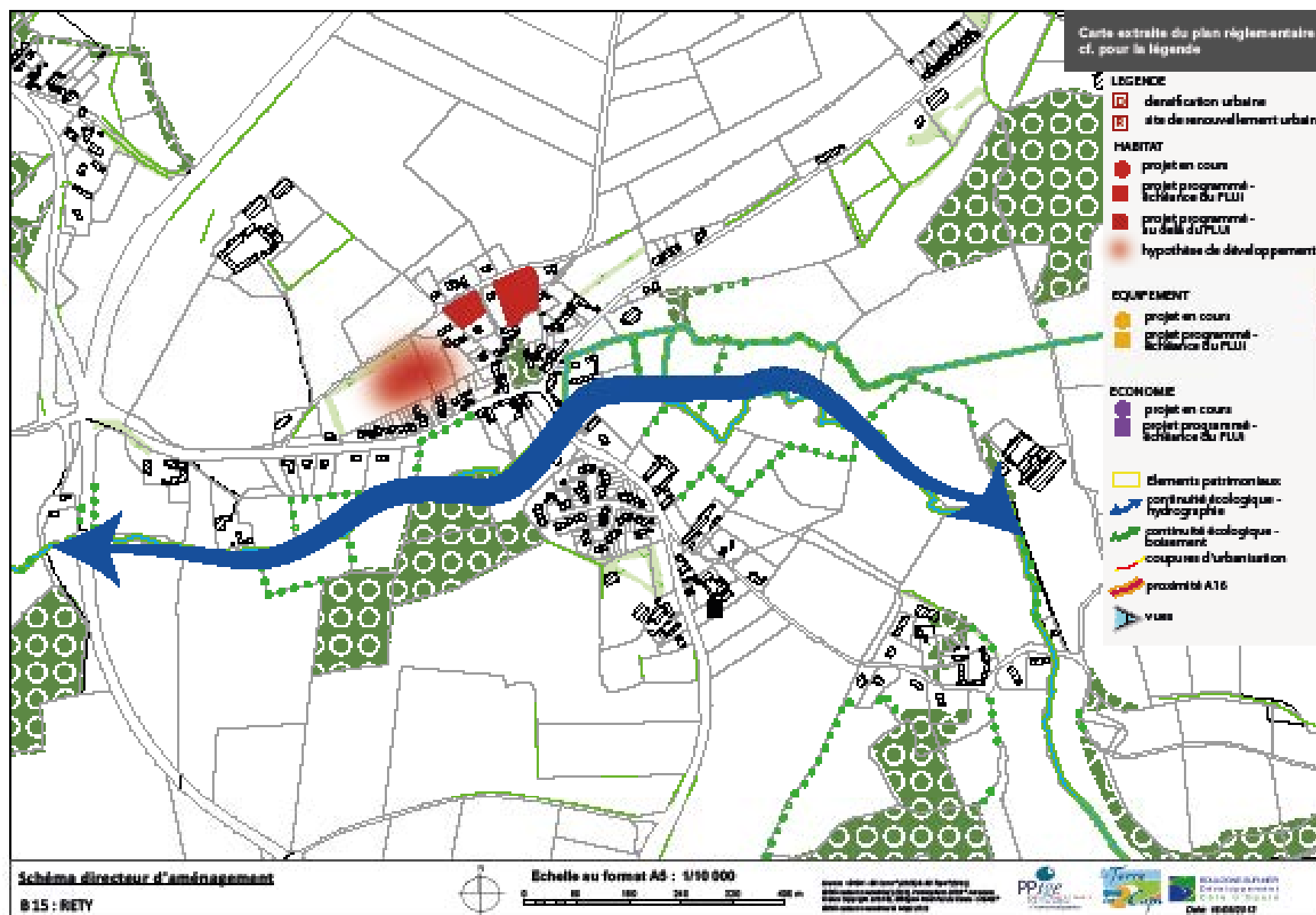
Les enjeux villageois ont été identifiés sur le village et sur le hameau équipé de Locquinghen.

Potentiel densification : 1 ha





3.2.15.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.15.3 – Choix des dispositifs règlementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi : 75 logements	- Terrain constructibles au niveau du village (zone UAd-II) - Zone 1AUh-II au niveau de Locquinghen	
Intégrer les projets d'équipements	- Terrains prévus pour la construction d'un crématorium en zone UEb - Terrains prévus pour la construction d'une station d'épuration en zone UEb	
Répondre aux besoins en termes accueil d'activités économiques	- Accueil d'activités économique légère en zone UEb - Maintien des emprises industrielles liées aux carrières : zone UEd	
Tenir compte de la présence et de l'évolution des carrières à proximité des espaces urbanisés	Démolition progressive des habitations du hameau des Broustats : zone N	Protection des bandes boisées réalisées en accompagnement de l'exploitation des carrières
Préservation de la structure bocagère qui traverse le territoire communal en accompagnant la Slack	Urbanisation et constructions nouvelles à distance du cours d'eau	Protection des haies bocagères et bosquets et boisements ainsi que du cours d'eau
Prise en compte de la proximité du Bois de Fiennes	Urbanisation et constructions nouvelles à distance du Bois	Protection des espaces boisés et des haies et bosquets à proximité du Bois
Protection du patrimoine		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

→ Zone AUh locquinghen transférée vers le centre bourg (OAP dessus de l'église) en raison de la présence d'une zone humide

3.2.15.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en rouge~~

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en vert~~ ER supprimé

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
15-01	Aménagement de la voirie	Commune de Réty	Améliorer les conditions de circulation
15-02	Voirie d'exploitation du bassin carrier	Conseil Général du Pas-de-Calais	Assurer la jonction entre les routes D191 et D243 au regard de l'extension des sites d'exploitation de carrières et de dépôts
15-03	Voirie d'accès zone d'aménagement	Commune de Réty	Aménagement d'une voirie d'accès à la zone à urbaniser

Autres dispositifs

TYPE DE DISPOSITIF	LOCALISATION	PRESCRIPTION(S)	OBJECTIF
Secteur de mixité sociale	Zones 1 AUh-II	20% de logements aidés au minimum (locatif et/ou accession sociale)	Encadrer la production de logements en favorisant les résidences principales au profit des ménages prioritaires (jeunes et personnes âgées)

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Transfert droit à bâtir

Zone AUh : Locquinghen

Site de projet abandonné en lien avec l'évaluation environnementale : zone humide

3.2.15.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

Zone 1AUh-II - Extension du Bois des Saules

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet d'extension du lotissement « du bois des saules » s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage de l'urbanisation.

Le hameau de Réty : Locquinghen, situé dans l'entité « bassin-carrier » du territoire communautaire, a ainsi été choisi pour développer une offre d'habitat permettant de répondre aux besoins en logements de la commune pour les 10 années à venir dans le cadre des objectifs définis en la matière par le SCoT paysager de la Terre des 2 Caps et précisés par l'étude PLH du PLU communautaire.

Le site s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en maintenant la forme rurale du village.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques grâce à une implantation bioclimatique des habitations.
- Mettre en œuvre les principes du Carnet de références Architecturales et Paysagères pour garantir les valeurs identitaires dans les dispositions architecturales à appliquer : gamme chromatique, matériaux, position sur la parcelle...
- Prendre en compte les préconisations du SAGE : enjeu eau potable de l'Agence de l'Eau, enjeu assainissement car mauvaise protection de la nappe phréatique et proximité du littoral, réduction du risque de ruissellement des eaux pluviales

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Transfert droit à bâtir

Zone AUh : les dessus de l'église

→ site de densification / utilisation d'un gisement foncier au sein du village de Réty (hameau historique)

Zone 1AUh-II - Les dessus de l'Eglise

La commune de réty s'est développée en plusieurs hameau notamment sous l'influence de l'exploitation du bassin carrier. Le site de projet est situé au sein du hameau de La Placette, centre-bourg historique de la commune autour de l'église et de la mairie.

Il s'agit d'un espace en densification du village desservi par la rue Louise Michel qui contourne par le nord l'Eglise classée monument historique.

L'OAP est composée de 2 sous secteurs avec enjeu d'accroche et intégration au sein du village.

Le site de projet est une opportunité pour redonner sur le centre bourg une possibilité d'habiter. Le site s'inscrit en tant que processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village
- (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en maintenant la forme rurale du village.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques grâce à une implantation bioclimatique des habitations.
- Mettre en œuvre un projet tenant compte de la proximité de l'église classée monument historique
- Assurer une gestion rigoureuse du cycle de l'eau : enjeu eau potable de l'Agence de l'Eau, enjeu assainissement car mauvaise protection de la nappe phréatique et proximité du littoral, réduction du risque de ruissellement des eaux pluviales

Potentiel densification : /

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.



3.2.16.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Intégrer les opérations d'habitat en cours	Lotissement Le Courtil de l'église en zones UAd-I et UCd	
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi : non définis à la commune	Zone 1AUh-I	
Eviter le développement linéaire de l'urbanisation	Espace urbanisés le long des routes D241 et D241 E1 maintenu dans l'enveloppe urbaine Zone à urbaniser en épaissement du centre-village	
Préservation de la structure bocagère de la Basse vallée de la Slack		Protection des haies bocagères
Préservation et mise en valeur du paysage		- Protection des chemins reliant le centre-village avec des localités au-delà du territoire communal et boucle de promenade autour du village - Protection des espaces boisés et des espaces verts autour de Connincthun pour préserver l'ambiance rurale de la commune
Protection du patrimoine		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire

3.2.16.3 – Choix des dispositifs règlementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
6-01	Voie d'accès pour développement futur	Commune de Beuvrequen	Permettre de relier la rue principale avec la rue d'épître et densifier la trame du village
6-03	Chemin	Commune de Beuvrequen	Retirer les chemins existants pour permettre de parcourir le territoire communal
6-04	Chemin	Commune de Beuvrequen	Retirer les chemins existants pour permettre de parcourir le territoire communal
6-05	Chemin	Commune de Beuvrequen	Retirer les chemins existants pour permettre de parcourir le territoire communal
6-06	Chemin	Commune de Beuvrequen	Retirer les chemins existants pour permettre de parcourir le territoire communal
6-07	Valorisation du Moulin	Commune de Beuvrequen	Acquisition et rénovation de patrimoine bâti rural
6-08	Gestion des écoulement de boues	Commune de Beuvrequen	Gestion hydraulique et prévention des risques
6-09			

Nb : L'emprise réservée attenant au secteur OAP Centre Bourg a été supprimée suite aux remarques de l'Enquête Publique

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en rouge~~

Création : encadrée en rouge

Lors de l'élaboration du PLUi approuvée en 2019, l'emplacement réservé a été supprimé suite à la demande de la Commune portée à l'enquête publique avec avis positif de la CCT2C et de la Commission d'Enquête.

6-02	Espace public	Commune de Beuvrequen	Aménagement stationnement espace public en lien avec opération de développement habitat et équipements du centre village
------	---------------	-----------------------	--

Autres dispositifs

Aucun autre dispositif pré-opérationnel n'est prévu.

3.2.16.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

Zone 1AUh-I - Centre Bourg

Le Projet d'habitat de Beuvrequen se situe dans l'épaississement du centre villageois, au Sud de la mairie et l'école. La parcelle est accessible par la rue de l'Épître. Le projet propose un béguinage et des logements individuels et collectifs.

Le développement répond aux choix de la commune de maîtriser son urbanisation en favorisant la proximité des services et équipements.

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet d'habitat du site « centre bourg » s'inscrit dans la logique de recentrage de l'urbanisation sur les bourgs existants sur le territoire.

Beuvrequen s'est engagé dans un projet d'aménagement exemplaire : « le courtil de l'Eglise » qui se compose de 24 logements en accession à la propriété et de 9 locatifs. C'est dans cette dynamique que le village souhaite aujourd'hui proposer de nouveaux logements.

- Le projet du site dit « centre bourg » permettra d'épaissir le centre bourg existant autour de ses équipements (école / mairie). A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux:
- Assurer une greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer des cheminements piétons à l'intérieur de l'opération permettant de desservir l'ensemble des logements et de relier l'opération aux espaces publics structurants.
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en gardant une forme d'urbanisation rurale.

- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements à l'Hectare
- Respect des préconisations du SAGE
- Mettre en place la valorisation et la collecte des déchets pour toute opération de plus de 20 logements.

3.2.17 – Maninghen-Henne

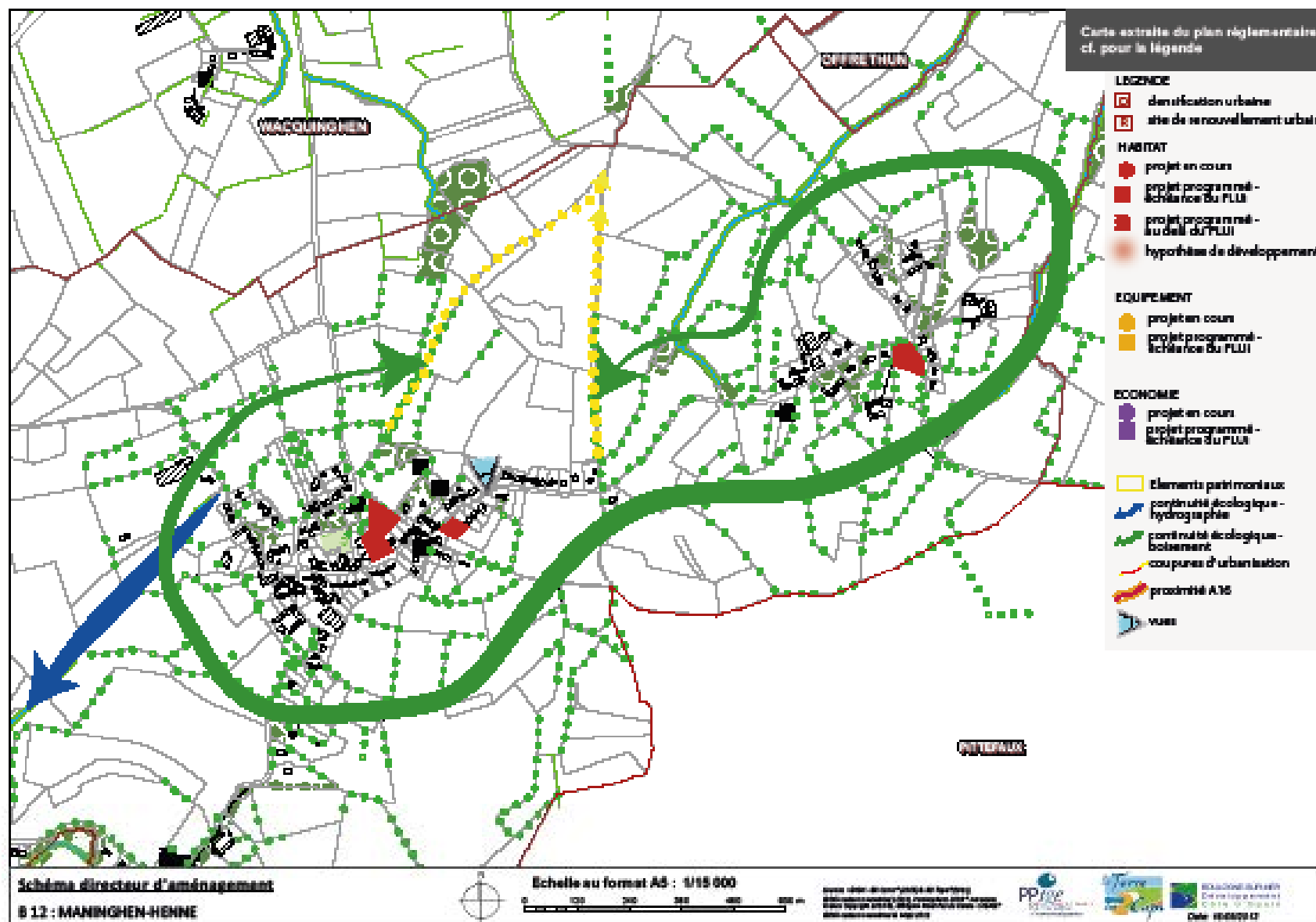
3.2.17.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.

Potentiel densification : 0,3 ha



3.2.17.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.17.3 – Choix des dispositifs règlementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi (non-définis à la commune)	Terrains constructibles en zone U (gisement foncier et extension urbaine)	
Préservation de la struture bocagère de part et d'autre et au sein même de espaces urbanisés du village, de Henne et de Grisendal qui concoure aux continuités écologiques	Coeur d'îlot boisé du village protégé en zone N	Protection des haies bocagères, bosquets et boisements
Mise en valeur du paysage		Protection des chemins reliant le centre-village avec les villages de Wacquinghen et Offrethun
Protection du patrimoine		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire

3.2.17.3 – Choix des dispositifs règlementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

Emplacements réservés (ER)

Aucun emplacement réservé n'a été défini

Autres dispositifs

Aucun autre dispositif pré-opérationnel n'est prévu.

3.2.17.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation

Aménagement retenues pour la commune

Aucune OAP n'a été définie pour la commune de Maninghen-Henne.

3.2.18 – Offrethun

3.2.18.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.

Potentiel densification : 0



Carte extraite du plan réglementaire d'urbanisme (PLU) pour la commune d'Offrethun.

LEGende

- densification urbaine
- site de renouvellement urbain

HABITAT

- projet en cours
- projet programmé - échéance 3 du PLU
- projet programmé - au-delà du PLU
- hypothèse de développement

EQUIPEMENT

- projet en cours
- projet programmé - échéance du PLU

ECONOMIE

- projet en cours
- projet programmé - échéance du PLU

Éléments patrimoniaux

- continuité écologique - hydrographie
- continuité écologique - boisement
- coupures d'urbanisation
- proximité A15

Schéma directeur d'aménagement

B 14 : OFFRETHUN

Echelle au format A3 : 1/12 000

Date : 10/05/2017

3.2.18.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi (non-définis à la commune)	Terrains constructibles en zone U (gisement foncier et extension urbaine)	
Préserver les espaces naturels et agricoles au cœur du village qui jouent également le rôle de tamponnement des eaux pluviales	Terrains à construire en extension urbaine situé sur le haut du village	
Préservation de la structure bocagère de part et d'autre et au sein même des espaces urbanisés du village et de Ecaut qui concoure aux continuités écologiques	Cœur d'îlot boisé du village protégé en zone N	• Protection des haies bocagères, bosquets et boisements
Protection du patrimoine		• Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire

3.2.17.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
14-01	Citerne incendie	Commune d'Offrethun	Renforcer le réseau incendie de la commune
14-02	Citerne incendie		
14-03	Citerne incendie		

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en rouge~~

Création : encadrée en rouge

Autres dispositifs

Aucun autre dispositif pré-opérationnel n'est prévu.

3.2.18.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation

Aménagement retenues pour la commune

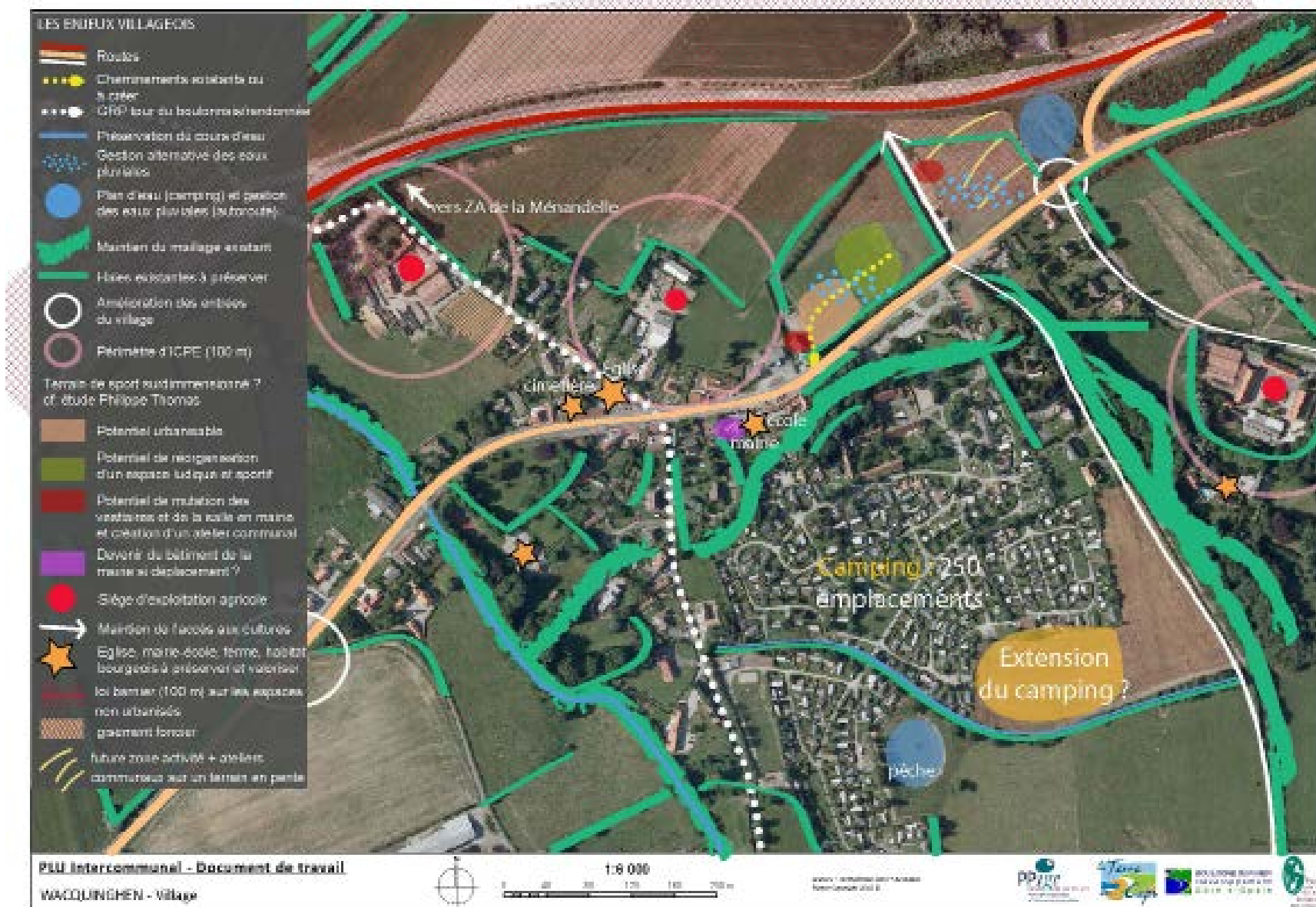
Aucune OAP n'a été définie pour la commune d'Offrethun.

3.2.19 – Wacquinghen

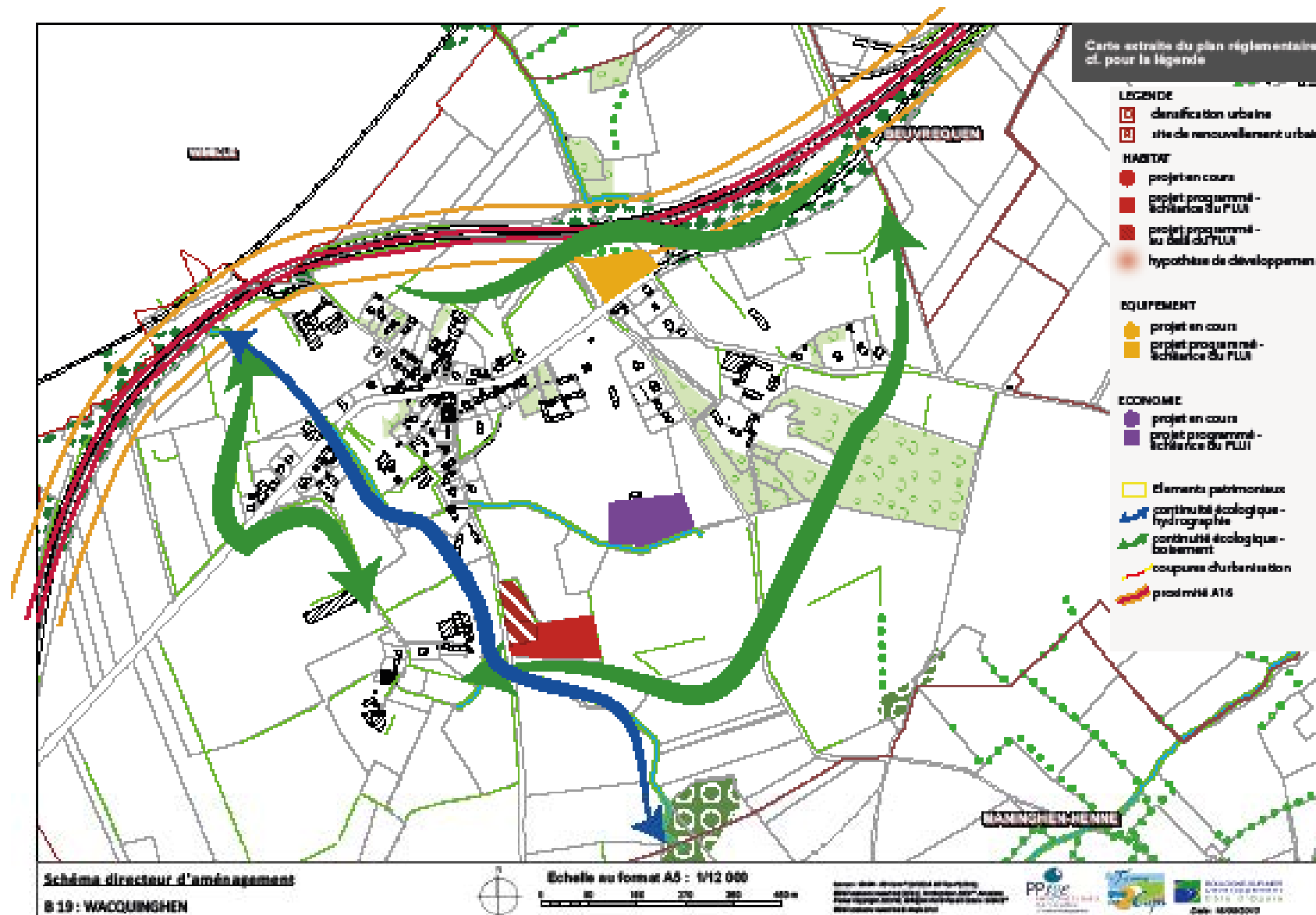
3.2.19.1 – Enjeux villageois

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.

Potentiel densification : 0



3.2.19.2 – Stratégie global de développement urbain retenue pour la commune



3.2.19.3 – Choix des dispositifs règlementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi (non-définis à la commune)	- Terrains constructibles en zone U (gisement foncier et extension urbaine) - zone 1AUh-I 1	
Répondre aux besoins en termes accueil d'activités économiques	Zone UEb : création d'une zone d'activités économiques légères 2	
Répondre aux besoins en termes accueil touristique	Zone 1AUf : Extension du camping existant	
Préservation de la structure bocagère qui traverse le territoire communal en accompagnant le vallon du Blacourt		Portection des haies bocagères, bosquets et boisement du château de Berguette ainsi que des cours d'eau
Protection du patrimoine		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

- 1/ Suppression de la zone 1AUh en raison de la présence d'une zone humide
- 2/ Modification de la zone de développement au profit d'une zone mixte avec une partie développement activité artisanale légère et une partie pour le développement habitat

4.2.19.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

Aucun emplacement réservé n'a été défini.

Autres dispositifs

Aucun autre dispositif pré-opérationnel n'est prévu.

3.2.19.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

Zone 1AUf - Extension du Camping

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet d'extension de camping « L'Escale » de Wacquinghen s'inscrit dans la volonté d'organiser l'accueil touristique sur le territoire. Cet objectif passe par la diffusion de l'économie touristique et notamment par l'équilibrage de l'accueil touristique entre le littoral et l'arrière-littoral et son développement dans les Monts et Vallons.

Wacquinghen est un village proche du littoral (la côte est à environ 4,5 km à vol d'oiseau), il

est aisément desservi par l'autoroute qui le contourne et est relié au littoral via Le sentier de Grande Randonnée du Pays : « le Tour du Boulonnais ».

Le camping propose actuellement 248 emplacements répartis sur 15 ha. L'extension du camping « L'Escale » s'inscrit dans les enjeux de l'accueil touristique. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer des conditions d'accueil exemplaires pour la clientèle des campings
- Préserver les paysages en soignant l'intégration paysagère de l'extension du camping
- Inscrire les structures d'accueil des camping-cars comme un des éléments d'une politique environnementale « durable »
- Assurer une bonne gestion des rejets des eaux usées (capacité des installations en place et/ou aménagements d'assainissements à programmer).

Zone 1AUh-I - «Le Marteau»

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet du site dit du « marteau » s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage de l'urbanisation sur les bourgs existants. Ce site a été choisi pour développer une offre d'habitat permettant de répondre aux besoins en logements de la commune pour les 10 années à venir dans le cadre des objectifs définis en la matière par le SCoT paysager de la Terre des 2 Caps et précisés par l'étude PLH du PLU communautaire.

Le projet du site dit du « marteau » s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer une greffe avec le tissu villageois existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement permettant de desservir l'ensemble des logements
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en gardant une forme d'urbanisation rurale.
- Soigner la qualité du projet d'aménagement situé à l'entrée de village
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements à l'Hectare

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Abandon de la zone

Zone 1 AUh - UEb - ~~UGd~~ : Zone d'urbanisation mixte **centre bourg**

Le site destiné à la zone urbaine mixte se situe au Nord du village de Wacquinghen, il est situé dans la bande des 100m de la loi Barnier qui s'applique sur l'A16. La commune a souhaité développer son urbanisation à destination d'habitat tout en maintenant une capacité d'accueil pour l'activité économique légère en lien avec la proximité de l'accès à l'A16.

~~La zone UEb de Wacquinghen~~ Le secteur de développement concernée par les orientations d'aménagement suivantes est soumise à l'application des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

L'étude* réalisée dans le cadre du Diagnostic du PLUi de La Terre des 2 Caps a permis de définir les enjeux d'aménagement du site au regard des 5 critères indiqués par cet article.

Parmi ces critères, qualité architecturale et qualité de l'urbanisme et paysages sont ceux qui sont apparus les plus sensibles. Consécutivement, des mesures à prendre en compte ont été définies, mesures qui constituent les principes généraux d'aménagement du site. La largeur de la bande inconstructible après étude est de 40m par rapport à l'axe de l'autoroute A16 et de 20m par rapport à l'axe de la bretelle de sortie de l'autoroute.

Le site s'inscrit en renforcement de la centralité villageoise, en continuité de la plaine de jeux et de la salle polyvalente. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un réseau de modes doux de déplacements à vocation utilitaire et de loisirs
- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en maintenant la forme rurale du village.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements/ha
- Optimiser la qualité résidentielle des constructions à vocation d'habitat en favorisant une approche énergétique : maîtrise des consommations énergétiques grâce à une implantation bioclimatique des habitations.
- Prendre en compte les préconisations du SAGE : enjeu eau potable de l'Agence de l'Eau, enjeu assainissement car mauvaise protection de la nappe phréatique et proximité du littoral, réduction du risque de ruissellement des eaux pluviales

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Développement zone mixte Eco / habitat

QUALITE ARCHITECTURALE

Les constructions futures s'implantant en entrée de village, il est important d'éviter de marquer une rupture brutale avec les gabarits des constructions existantes.

QUALITE DE L'URBANISME

La future zone d'activités doit être aménagée en cohésion avec le fonctionnement actuel du village notamment en termes de traitement des voies et des accès.

PAYSAGES

- Côté A16, le principe est de conserver l'impression d'un paysage de bocage en dissimulant les futures constructions par des aménagements paysagers cohérents avec les éléments du paysage actuel. Les activités peuvent néanmoins conserver une certaine visibilité (enseigne).
- Côté route D233E3, le principe est donner l'impression d'une continuité de l'urbanisation villageoise associant constructions et clôtures végétalisées

3.2.20 – Wierre-Effroy

3.2.20.1 – Enjeux villageois

Potentiel densification : 0,5 ha

Les enjeux villageois ont été identifiés uniquement sur le village.

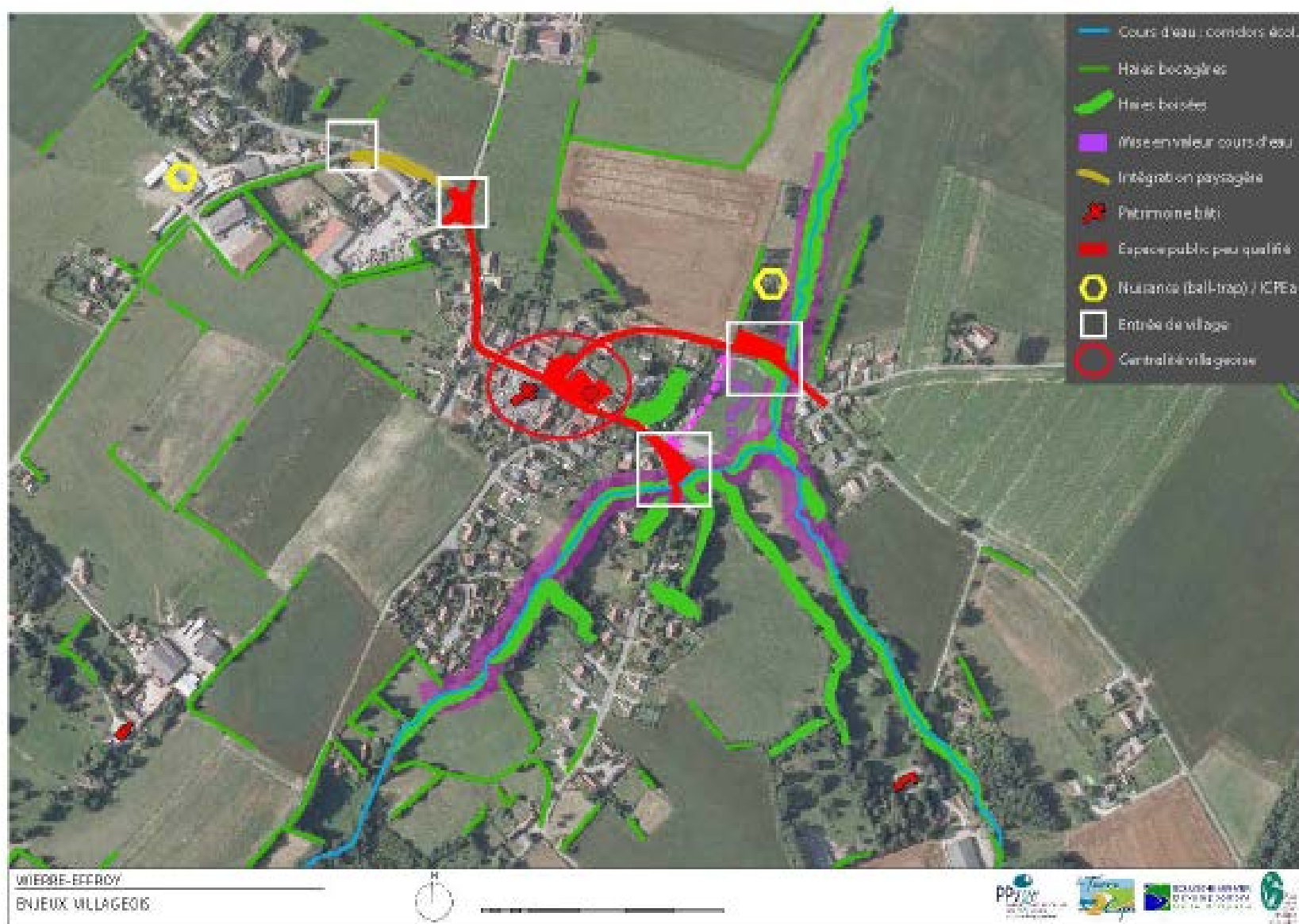


Schéma directeur d'aménagement
B20 : WIERRE-EFFROY

Carte extraite du plan réglementaire
cf. pour la légende

LEGENDE

- densification urbaine
- site de renouvellement urbain

HABITAT

- projet en cours
- projet programmé - échéance du PLU
- projet programmé - au-delà du PLU
- hypothèse de développement

EQUIPEMENT

- projet en cours
- projet programmé - échéance du PLU

ECONOMIE

- projet en cours
- projet programmé - échéance du PLU

- éléments patrimoniaux
- continuité écologique-hydrographique
- continuité écologique-boisement
- coupsures d'urbanisation
- proximité A16
- vues

Échelle au format A3 : 1/12 000

0 50 100 200 300 m

Source : Schéma directeur d'aménagement de l'équipement
Date de mise à jour : 2019
Document communiqué sous le régime de l'accès à l'information publique

PP
Plan de Prévention des Pollutions
Délivré par le Service de l'Environnement
Date : 18/07/2019

3.2.20.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Permettre l'accueil de nouveaux logements pour répondre aux objectifs du PLUi : 40 logements	- Terrains constructibles en zone U (gisement foncier et extension urbaine) - Zone 1AUh-I	
Intégrer les projets d'équipements	Projet de cimetière paysager : zone UD	
Répondre aux besoins en termes accueil d'activités économiques	Zone UEb en centre-village Création d'une zone d'activités économiques légères au sein de la zone 1AUh-I (secteur identifié dans l'OAP)	
Préservation de la structure bocagère qui traverse le territoire communal en accompagnant les cours d'eau (ruisseau de la Raterie, de la Grillette et du Paon)		Protection des haies bocagères, bosquets et boisement ainsi que des cours d'eau
Protection du patrimoine		Confirmation des choix des éléments à protéger au niveau communautaire

3.2.20.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Emplacements réservés (ER)

Site de renouvellement urbain : **La Scierie développement habitat**

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
20-01	Elargissement de voie	Conseil Général du Pas-de-Calais	Améliorer les conditions de circulation (sécurité)
20-02	Traitement de carrefour	Commune de Wierre-Effroy	
20-03	Chemin	Commune de Wierre-Effroy	Accès public
20-04	Chemin	Commune de Wierre-Effroy	Accès public
20-05	Giterne incendie	Commune de Wierre-Effroy	Renforcer le réseau incendie de la commune
20-06	Chemin piétonnier	Commune de Wierre-Effroy	Améliorer les conditions de déplacements alternatifs à la voiture. Renforcer les itinéraires de randonnées pédestres
20-07	Gestion de l'assainissement	Commune de Wierre-Effroy	
20-08	Création d'une voie douce	Commune de Wierre-Effroy	
20-09	ER équipement	Commune de Wierre-Effroy	

Autres dispositifs

Aucun autre dispositif pré-opérationnel n'est prévu.

EVOLUTION N°2 DU PLUi - Modification simplifiée n°1 - Approbation le 11 mars 2026

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en vert~~ ER supprimé

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour des ER

Suppression : ~~indication barrée en rouge~~

Création : **encadrée en rouge**

3.2.20.5 – Choix des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement retenues pour la commune

1AUh-I - La Plaine des Coutures

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de La Terre des 2 Caps, le projet de la plaine des Coutures s'inscrit dans la logique des objectifs de recentrage de l'urbanisation. Wierre-Effroy qui apparaît comme le plus gros village de l'entité : « les Monts et vallons bocager entre Slack et Wimereux » du territoire communautaire, a ainsi été choisi pour développer une offre d'habitat permettant de répondre aux besoins en logements de la commune pour les 10 années à venir dans le cadre des objectifs définis en la matière par le SCoT paysager de la Terre des 2 Caps et précisés par l'étude PLH du PLU communautaire. Une partie du projet doit permettre de répondre aux besoins identifiés en matière d'accueil d'activités artisanales et à l'extension du cimetière communale.

Le site de la plaine des Coutures s'inscrit en tant que processus d'extension urbaine. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Créer un nouvel axe de déplacements partagé au sein de la zone d'aménagement permettant de relier la route de Sainte-Godeleine à la rue de Grigny ;
- Permettre le développement d'activités artisanales et d'une offre d'habitat mixte (mixité des formes, mixité sociale) tout en gardant une forme d'urbanisation rurale.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements à l'Hectare

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Site de renouvellement urbain : La Scierie développement habitat

Le site de projet est en cœur de commune à proximité directe des équipements de centre bourg : école, maison d'assistantes maternelles, mairie, commerce.

Il s'agit d'un espace de renouvellement et densification villageoise en lieu et place d'une ancienne scierie en grande partie démolie.

Le site est en enveloppe urbaine et marque la limite avec l'espace agricole. Afin d'assurer un développement cohérent et adapté à l'objectif de production d'une offre de logements en centre bourg, la commune a souhaité identifier un EMPLACEMENT RESERVE intégré au plan de zonage (PLAN A).

Le site de la Scierie est une opportunité pour travailler au sein du centre bourg et sur un espace de renouvellement urbain. A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer la greffe avec l'habitat existant et le fonctionnement actuel du village (déplacements, lieux publics) ;
- Permettre la cohabitation des nouveaux logements avec la proximité des services (école, relais assistantes maternelles)
- Garantir une intégration optimale des aménagements et constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT : 17 logements à l'Hectare
- mettre en œuvre des solutions adaptées pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la gestion des eaux avec une intégration paysagère de qualité

4

Bilan des superficies du PLUi

4.1 - Rappel des objectifs de limitation de la consommation d'espace

Les objectifs en matière de limitation de la consommation d'espace ont été définis, dans un premier temps, dans le SCoT de La Terre des 2 Caps et, dans un second temps, dans le PADD du PLUi.

- La particularité du SCoT est de ne pas prescrire un objectif chiffré de limitation de la consommation d'espace, excepté pour la consommation liée à la production de logements et plus spécifiquement de résidences principales. Ceci s'explique du fait que le SCoT a été approuvé peu de temps avant la promulgation de la loi portant Engagement national pour l'environnement qui a imposé un tel objectif aux SCoT. Néanmoins, le SCoT de La Terre des 2 Caps n'est pas dépourvu d'intentions sur ce sujet. Il exprime ainsi le souhait de prioriser le développement urbain sur la densification des espaces urbanisés. Par ailleurs, sur le thème du logement, il prescrit des densités à mettre en œuvre, d'une part, dans les PLU de manière à mesurer l'espace nécessaire pour répondre aux besoins et, d'autre part, dans les opérations de logements.

Etant donné que le principe de majoration des surfaces nécessaires pour la réalisation de logements par l'application d'un taux de rétention foncière de 30% a été retenu uniquement pour les espaces disponibles en zones urbaines (Voir § 3.1.1), on peut en déduire que le SCoT fixe un objectif de 60 à 70ha maximum de surface à mobiliser pour la production de résidences principales.

- Le PADD du PLUi est plus explicite puisqu'il détermine un objectif global de limitation de la consommation d'espace sur la base de l'observation de l'évolution de l'occupation

du sol sur la période 1998-2009 (référentiels définis sur photos aériennes) et de la consommation foncière 2009-2018 (méthode reprise en 7.3 du diagnostic). L'objectif affiché est la poursuite de l'effort constaté

4.2 - Evolution des POS/PLU au PLUi par communes

Conformément aux dispositions de l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation a vocation à exposer les dispositions favorisant la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. A cet égard, la comparaison des plans de zonage issus des 21 documents communaux de planification actuellement en vigueur avec les projets de plans réglementaires A en atteste.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Les cartes sont mises à jour pour tenir compte des évolutions liées à la révision n°1. Le rapport d'évaluation environnementale complète l'analyse de la réduction de la consommation foncière (chapitre 7).

Extrait du rapport :

Un atlas cartographique reprend pour chaque commune les sites de projets interrogés en phase d'élaboration, puis de révision du PLUi, selon l'application de la séquence ERC. Comme le montrent les cartes, l'élaboration du PLUi a permis d'éviter l'urbaniser de nombreuses anciennes zones à urbaniser issues des documents d'urbanisme communaux.

Bilan des surfaces évitées et réduites

Il ne s'agit pas d'un bilan exhaustif, mais qui repart des principales zones à urbaniser des documents d'urbanisme avant approbation du PLUi, et de plusieurs sites identifiés dans les cartes d'enjeux villageois.

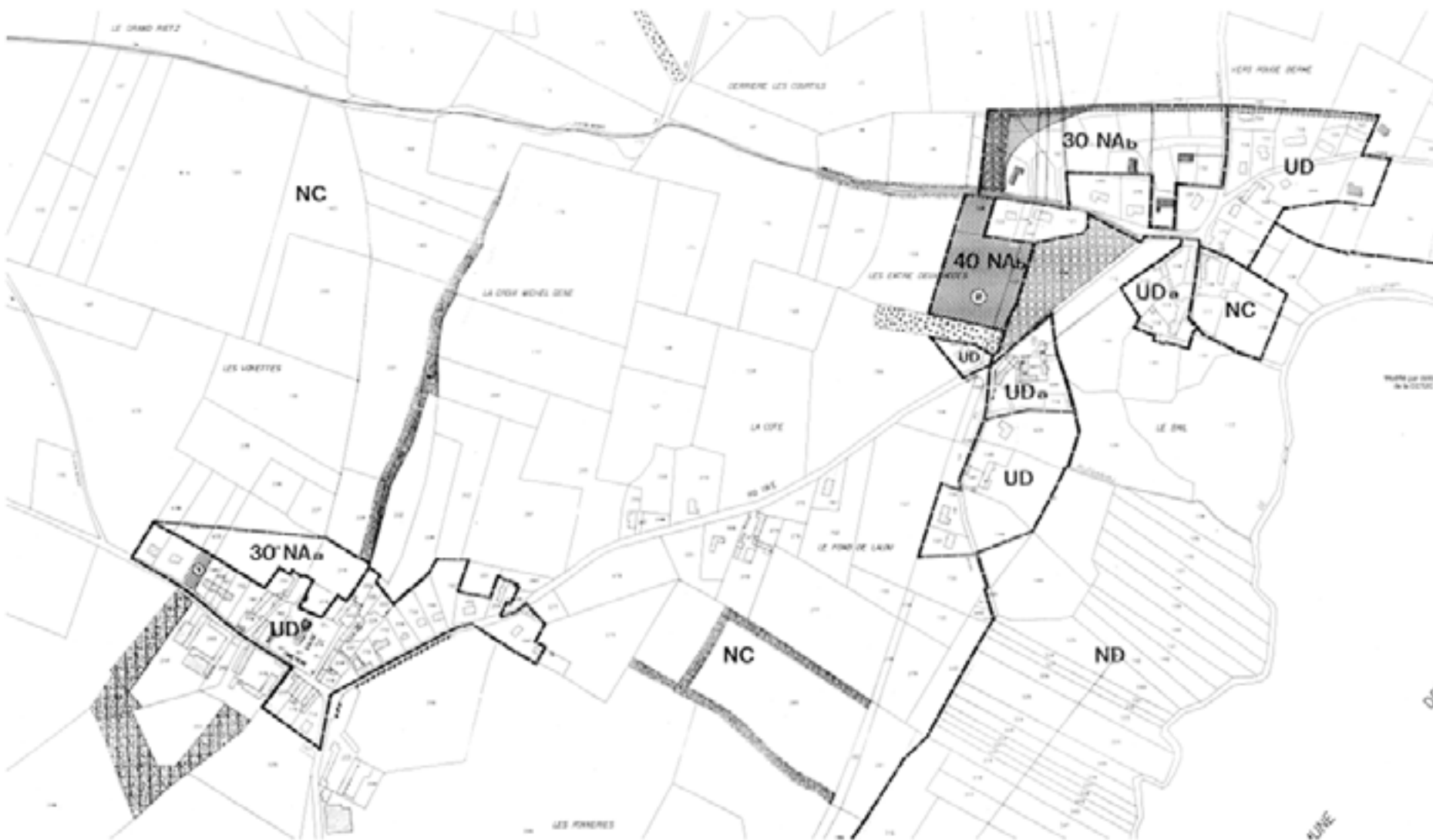
Un atlas cartographique reprend pour chaque commune les sites de projets interrogés en phase d'élaboration, puis de révision du PLUi, selon l'application de la séquence ERC. Comme le montrent les cartes, l'élaboration du PLUi a permis d'éviter l'urbaniser de nombreuses anciennes zones à urbaniser issues des documents d'urbanisme communaux.

Bilan des surfaces évitées et réduites

Il ne s'agit pas d'un bilan exhaustif, mais qui repart des principales zones à urbaniser des documents d'urbanisme avant approbation du PLUi, et de plusieurs sites identifiés dans les cartes d'enjeux villageois.

	Elaboration	Révision n°1
Eviter : abandon du projet	52 sites (140,3ha)	18 sites (16ha)
Réduire : réduction de la surface	5 sites (21,7ha)	9 sites (41,4ha)

NB : Dans les cases «réduire» sont indiquées les surfaces des projets avant réduction. Cela peut donc représenter des surfaces importantes.



Le POS prévoit 1 zone 30 NAa, 1 zone 30 NAb, 1 zone 40 NAb

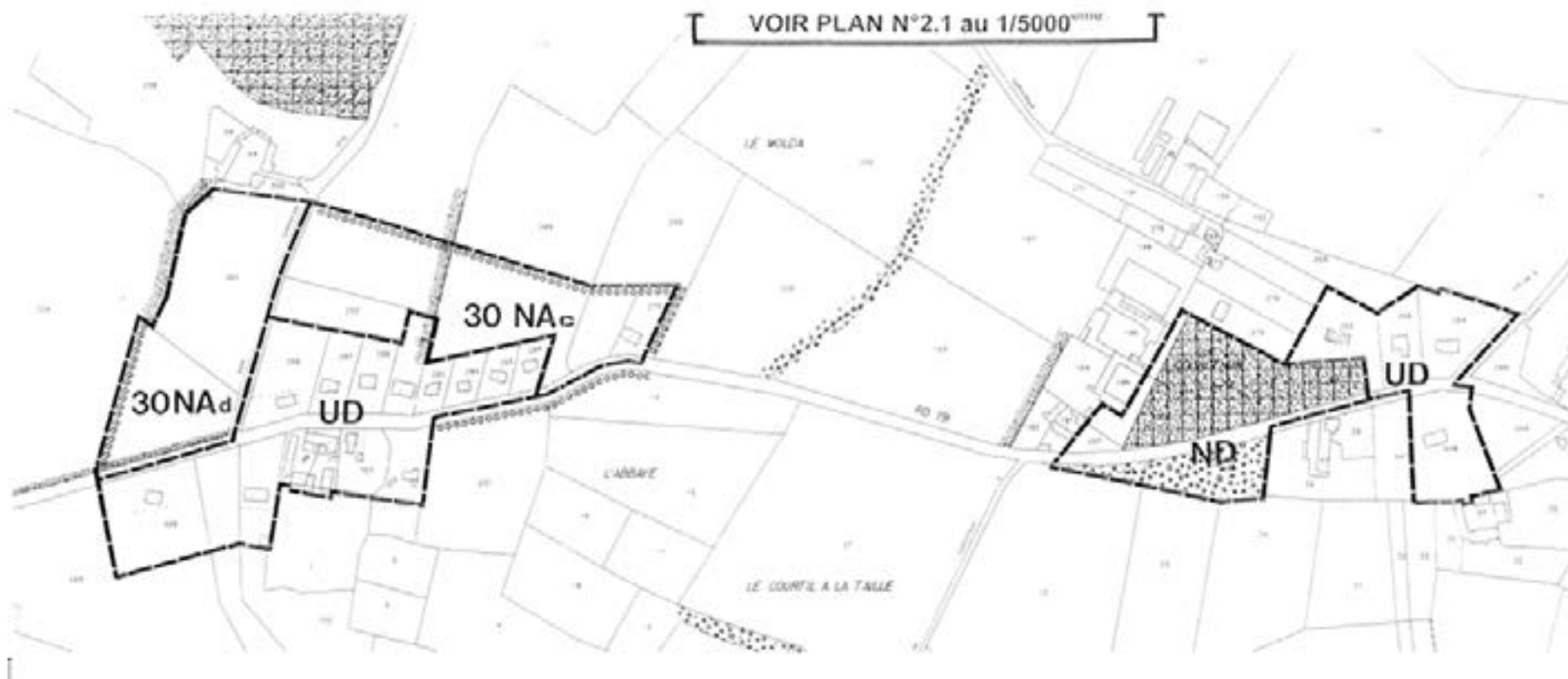
ARRET DE PROJET PLUi 2018



Le PLUi reprend en zone U la zone 30 NAb, qui a été aménagé depuis l'approbation du POS. La zone 40 NAb est supprimée.

La zone 30 NAa est redécoupée en une zone 1 AUh.

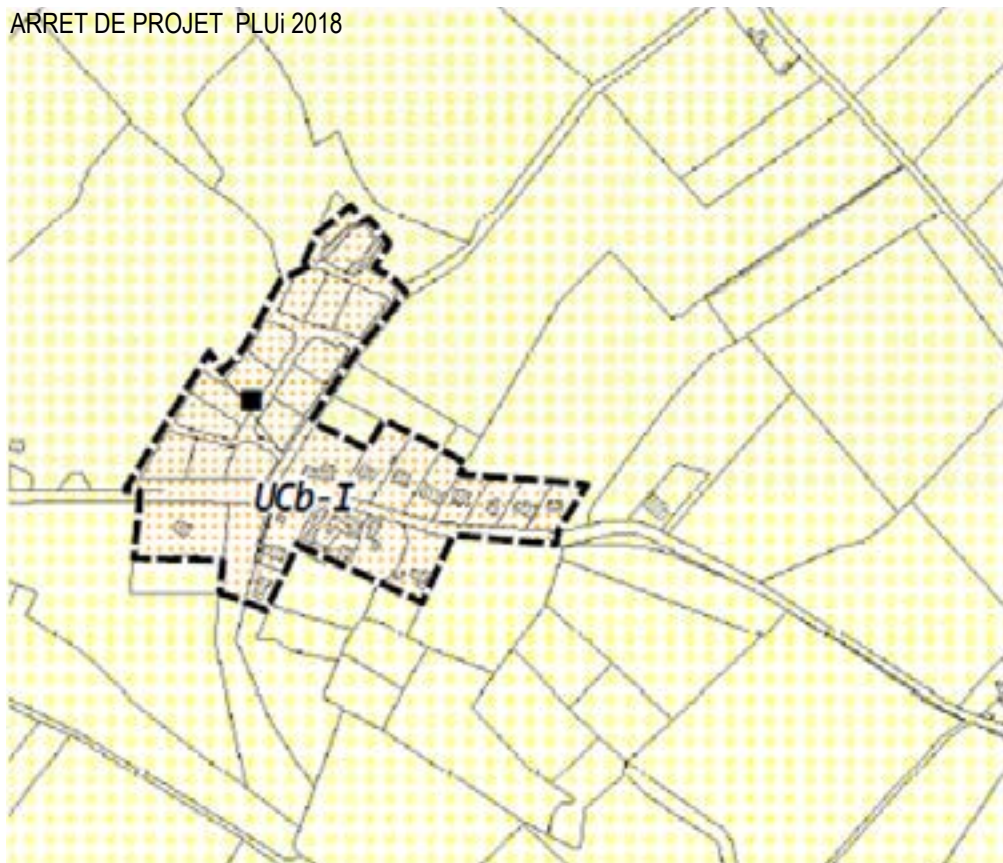
La zone UD située Chemin du Marais est également supprimée.



Le POS de Bazinghen comporte ici une zone 30 NAd et une zone 30 NAc

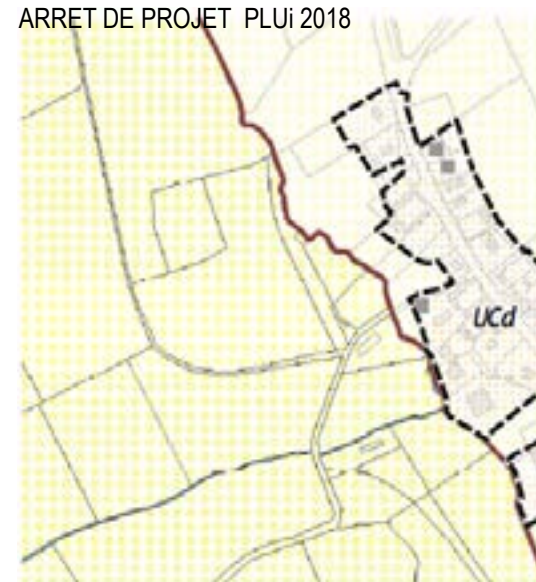
Située à la limite de la commune d'Audembert, une zone 40 NAa (38 500 m²) existe dans le POS.

ARRÊT DE PROJET PLUi 2018

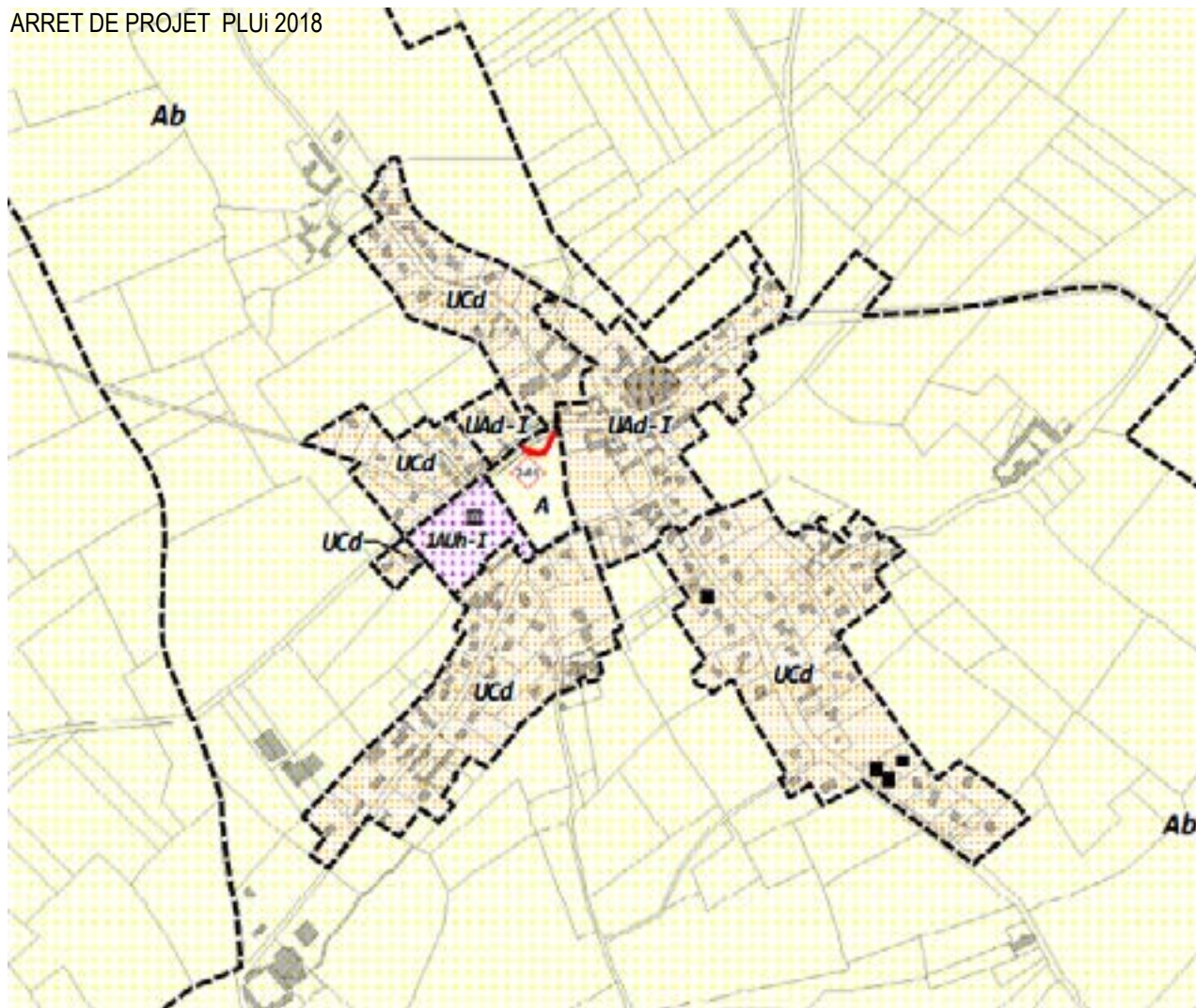


Le projet de PLUi supprime cette zone NAa, au profit d'un zonage A.

ARRÊT DE PROJET PLUi 2018



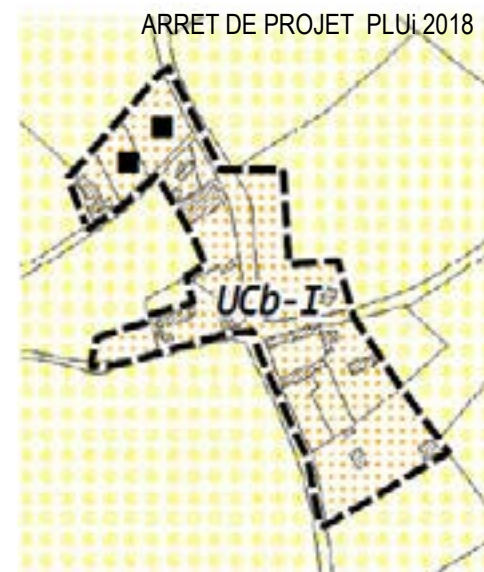
ARRET DE PROJET PLUi 2018



Le projet de PLUi ne comporte plus qu'une zone AU

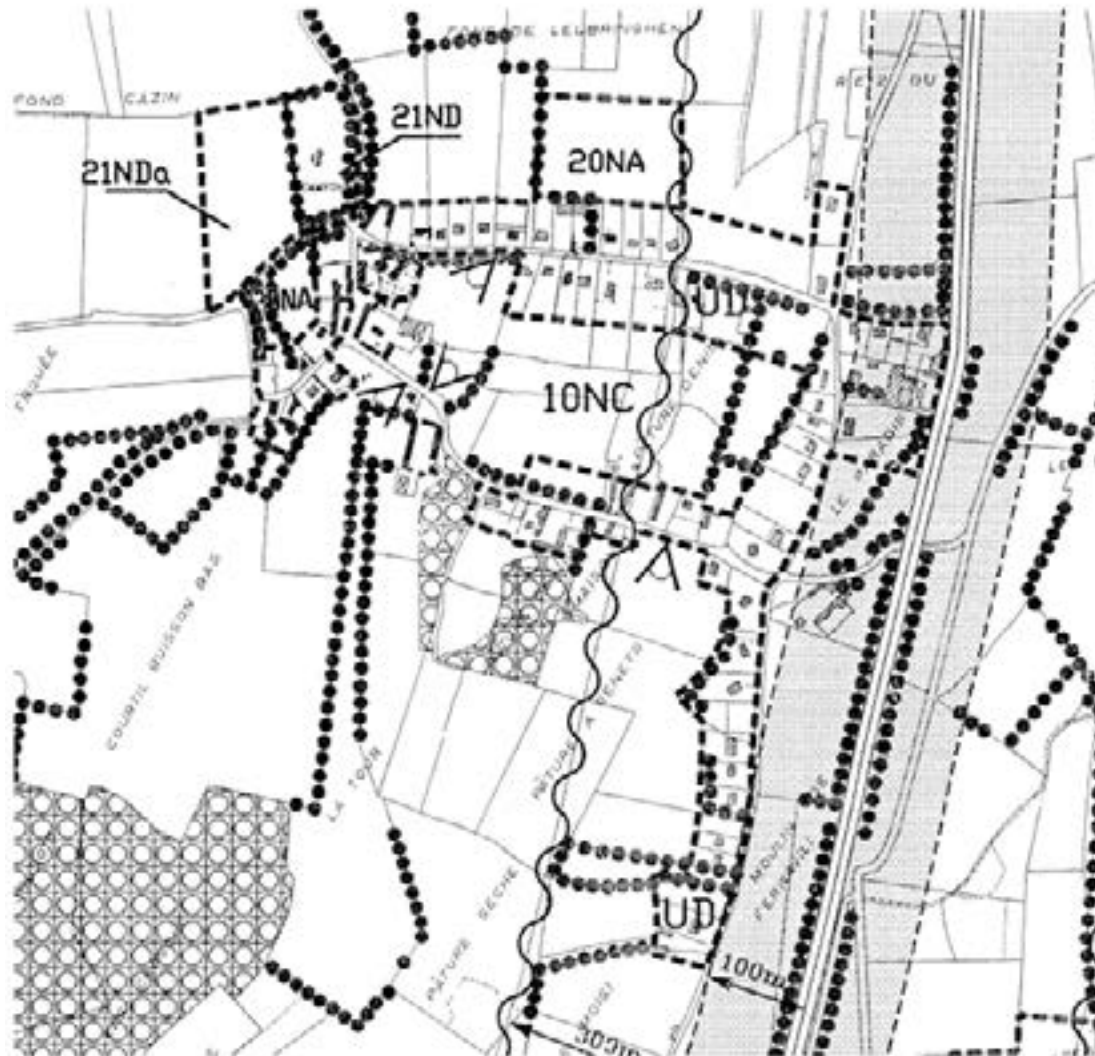


Les limites de la zone 10 UD du POS sont très nettement réduites dans le PLUi :





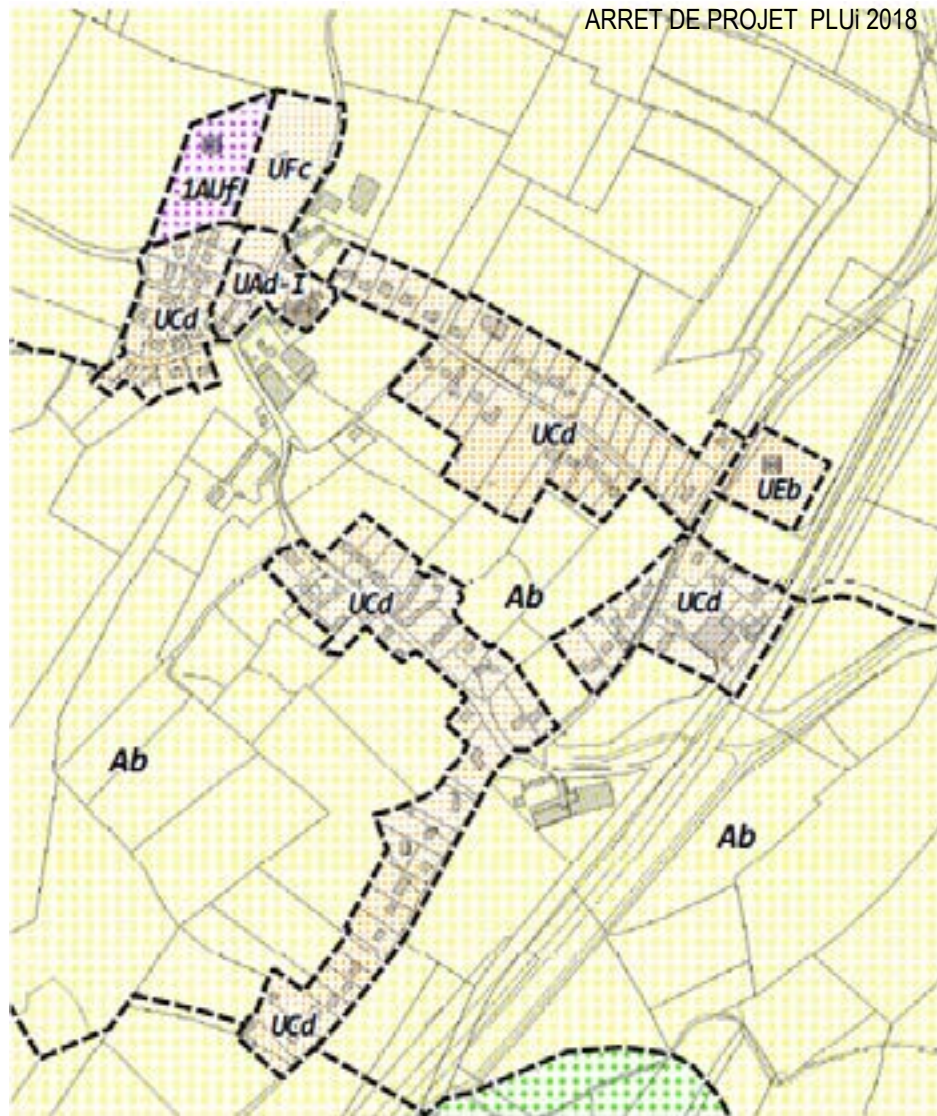
A noter que la zone UG (camping) a été supprimée dans le PLUi. La limite de la zone UCd suit le bâti existant, sans aucune extension.



Présence d'une zone 20 NA (Plus de 30 000 m²) au nord de la commune.

A l'ouest, figure une zone 30 NA.

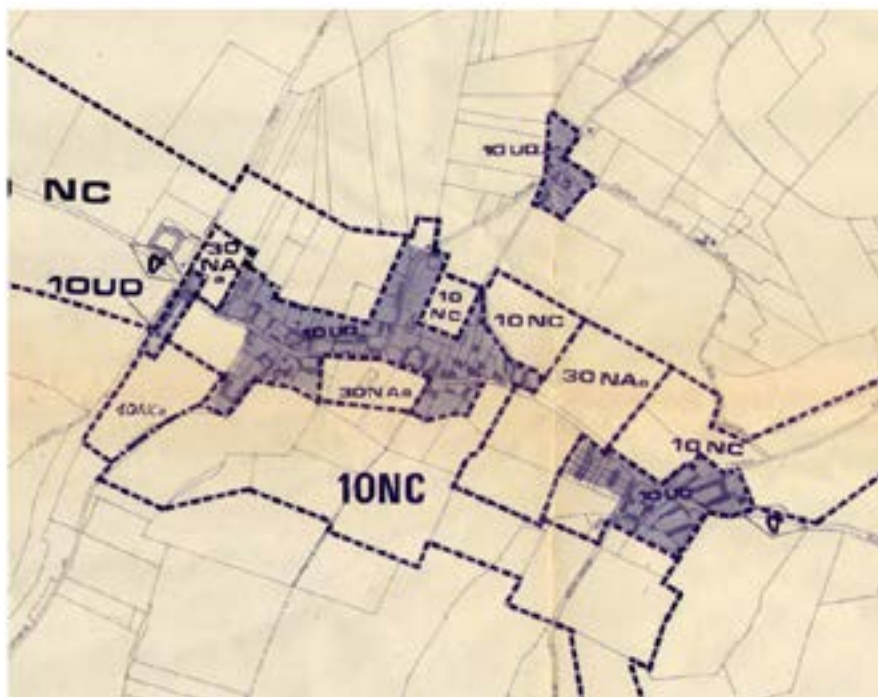
Une zone camping est inscrite par un zonage 21 ND et 21 NDa



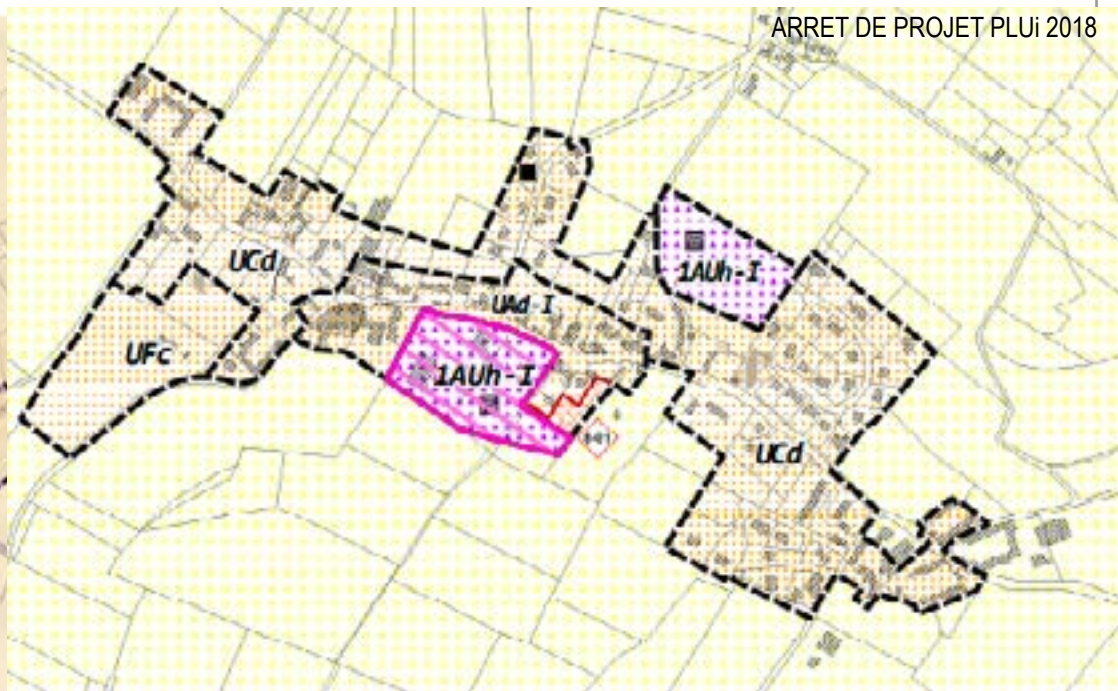
La zone 20 NA a été supprimée. La zone UD réduite au sud de la Rue de La Creuze.

La partie existante du camping est reprise en zone UFC. L'extension future, réduite par rapport au POS, est traduite en 1 AUf.

ARRET DE PROJET PLUi 2018



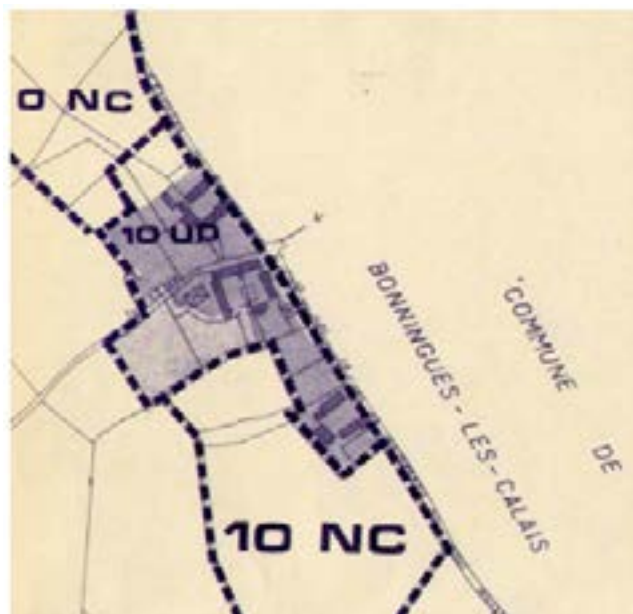
3 zones 30 NAa existent dans le POS d'Hervelinghen



Depuis l'approbation du POS, le Jardin de Mil ans a été entièrement aménagé. Le secteur est donc repris en zone U

La zone 30 NA située à l'entrée Ouest du village a également été supprimée.

A noter que la zone 10 UD rue des Monts a été supprimée



La limite de la zone 10 UD issue du POS évolue dans le projet de PLUi en zone U : se calque sur les limites des constructions existantes, et se voit réduite plus au Sud en direction de Saint Inglevert :



Sur Wadenthun, figurent 2 zones 30 NA (représentant au total 48836 m²) dans le POS communal.

A l'ouest de l'A16, le POS identifie 1 zone 20 NA (74 000 m²), 2 zones 30 NA, et une zone 30 NAa.

ARRET DE PROJET PLUi 2018

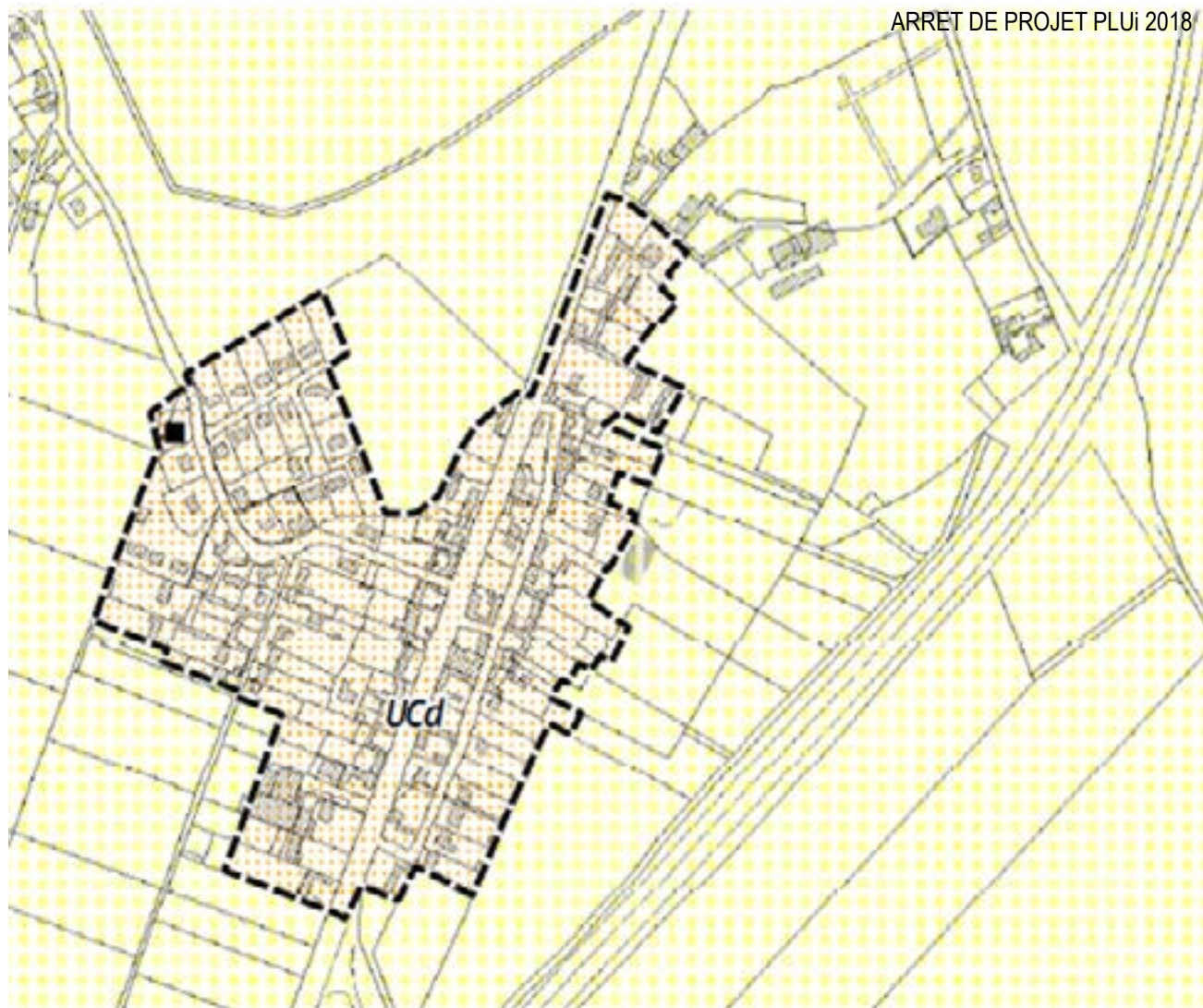


Le projet de PLUi supprime les zones 30 NA de Wadenthun, ainsi que la zone 20 NA. La zone 30 NA, rue du Camp d'Aviation, aménagée depuis l'approbation du POS est reprise en zone U.

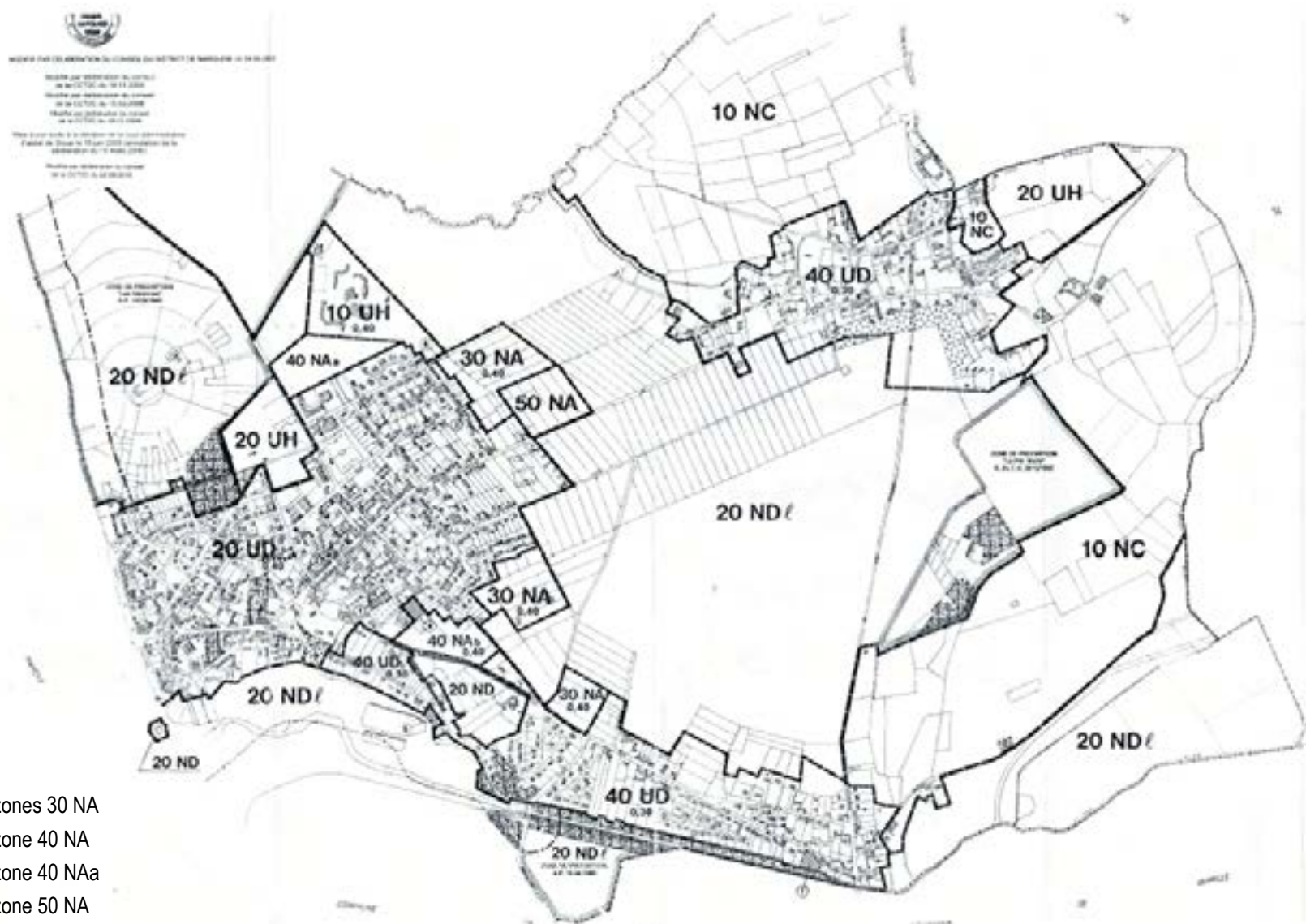
Par ailleurs, la partie aménagée de la zone 30 NA, située plus au sud le long de l'ancienne route nationale, est reprise en zone U. La partie non aménagée est zonée en 1AUh.



Le POS identifie une autre zone 30 NA d'environ 20 000m² ainsi qu'une zone 20 NA le long de l'A16.



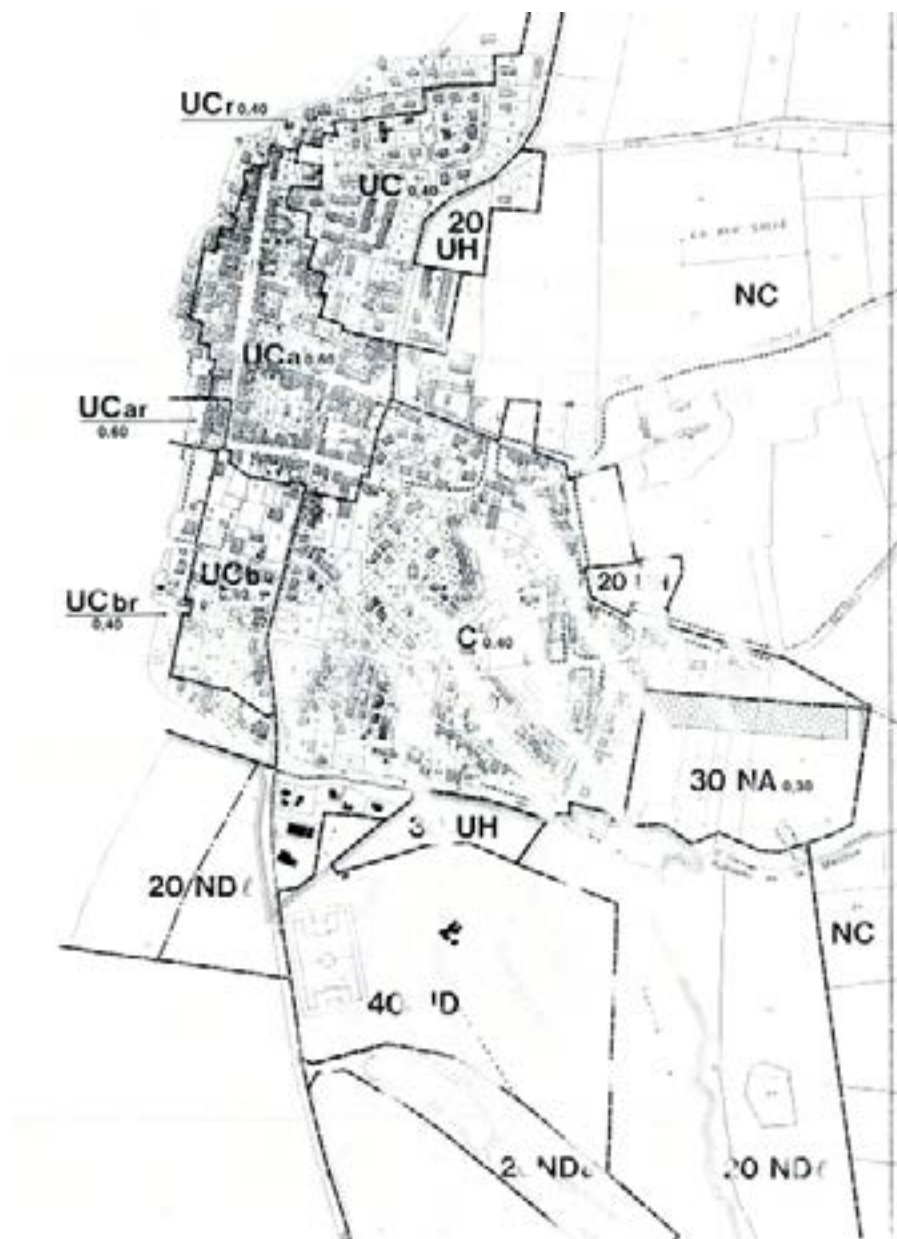
Le projet de PLUi supprime également les 2 zones précitées.

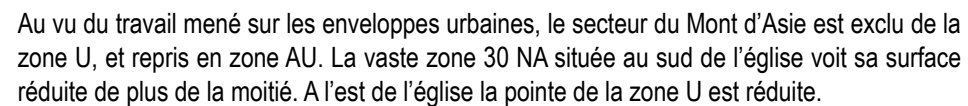


- 3 zones 30 NA
1 zone 40 NA
1 zone 40 NAa
1 zone 50 NA

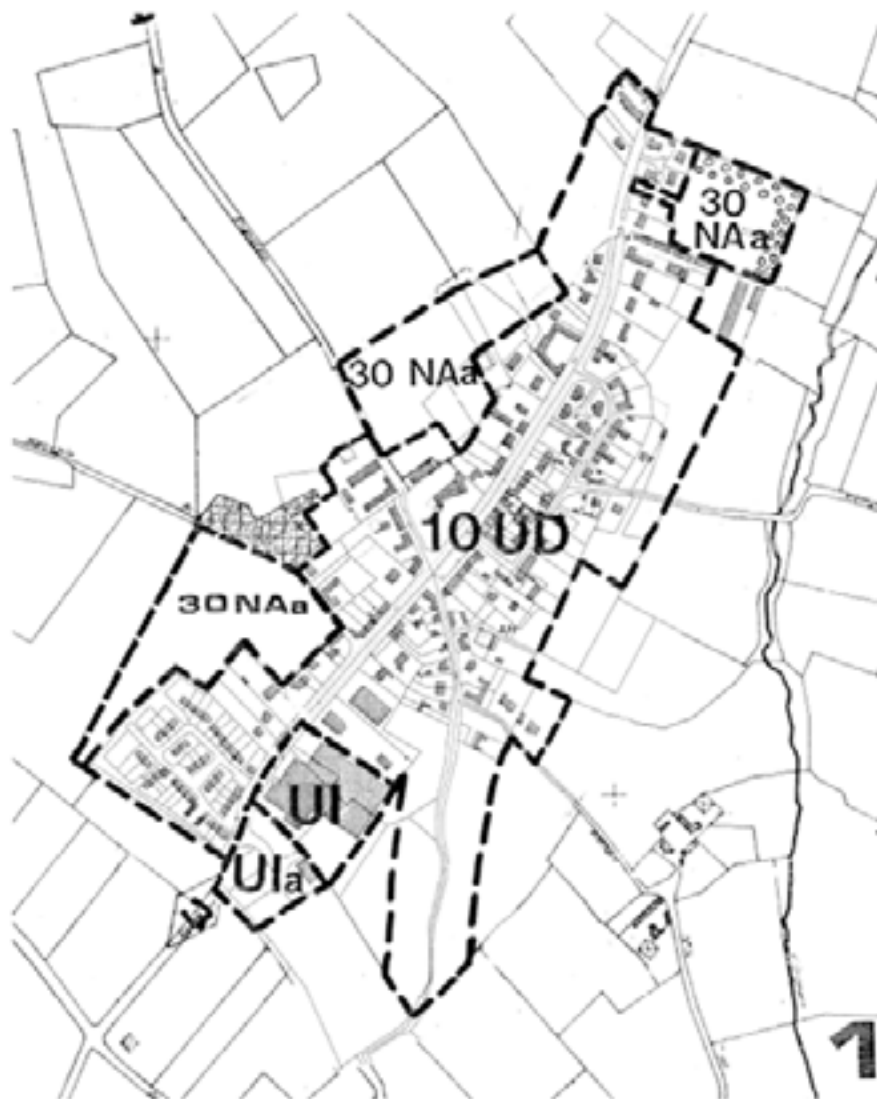


Les zones 40 NA et 50 NA disparaissent au profit de zonages N ou NI (espaces remarquables). Seule la zone 40 NAa a été aménagée , et par conséquent reprise en zone U. Parmi les 3 zones 30 NA, 2 disparaissent, et une faible partie de la dernière est reprise en zone UCd afin d'acter le travail sur les enveloppes urbaines.

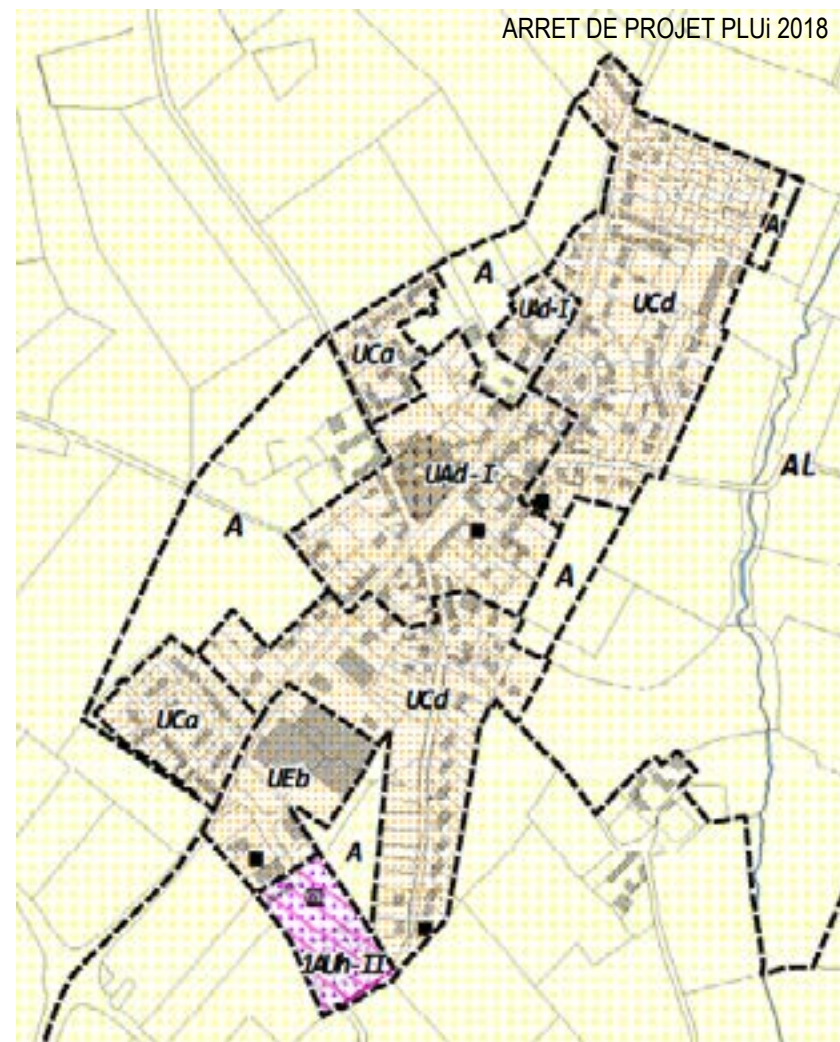




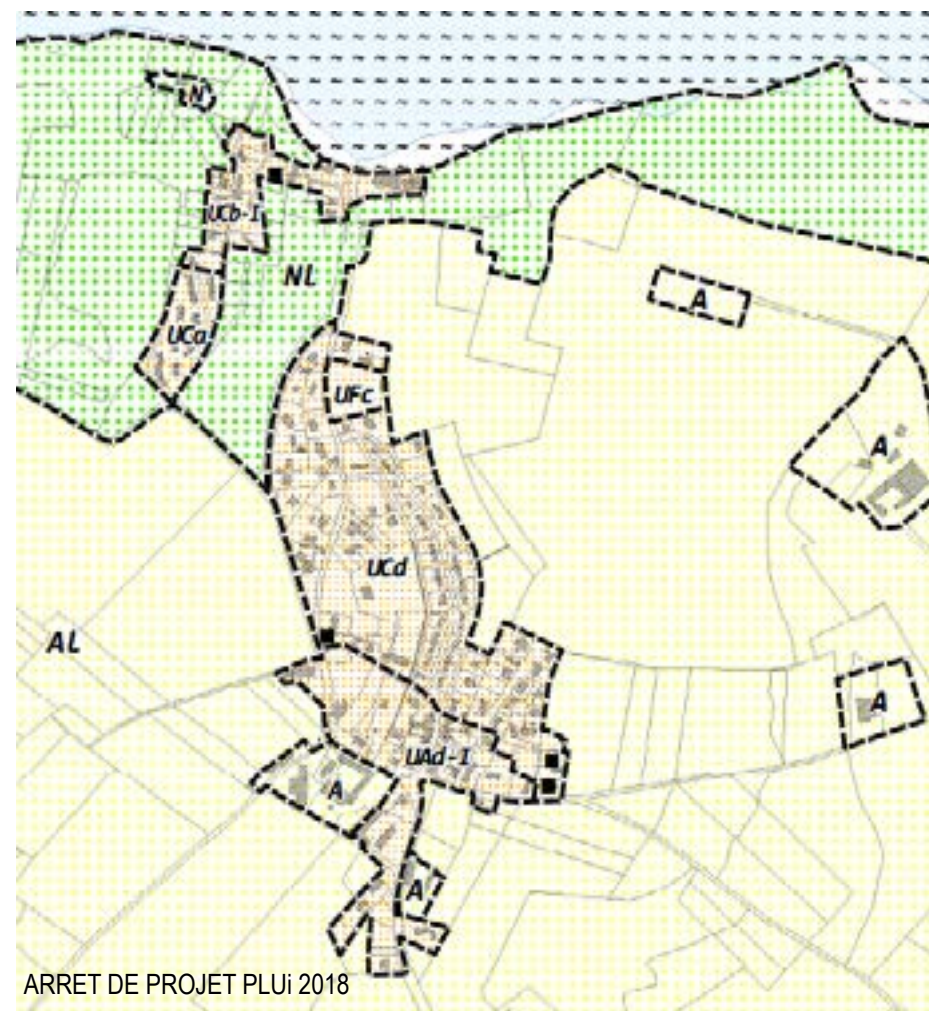
Au sud de la commune, la zone du camping est très sérieusement réduite au profit d'un zonage NI (espace remarquable au sens de la loi « littoral »). A noter que le secteur du « Bois de Ferquent », n'est pas repris ici. L'essentiel du secteur est identifié au titre des espaces remarquables au sens de la loi « Littoral », à l'exception de 3 terrains comportant des constructions isolées et réalisées à la fin des années 70.



Le POS identifie 3 zones 30 NAa

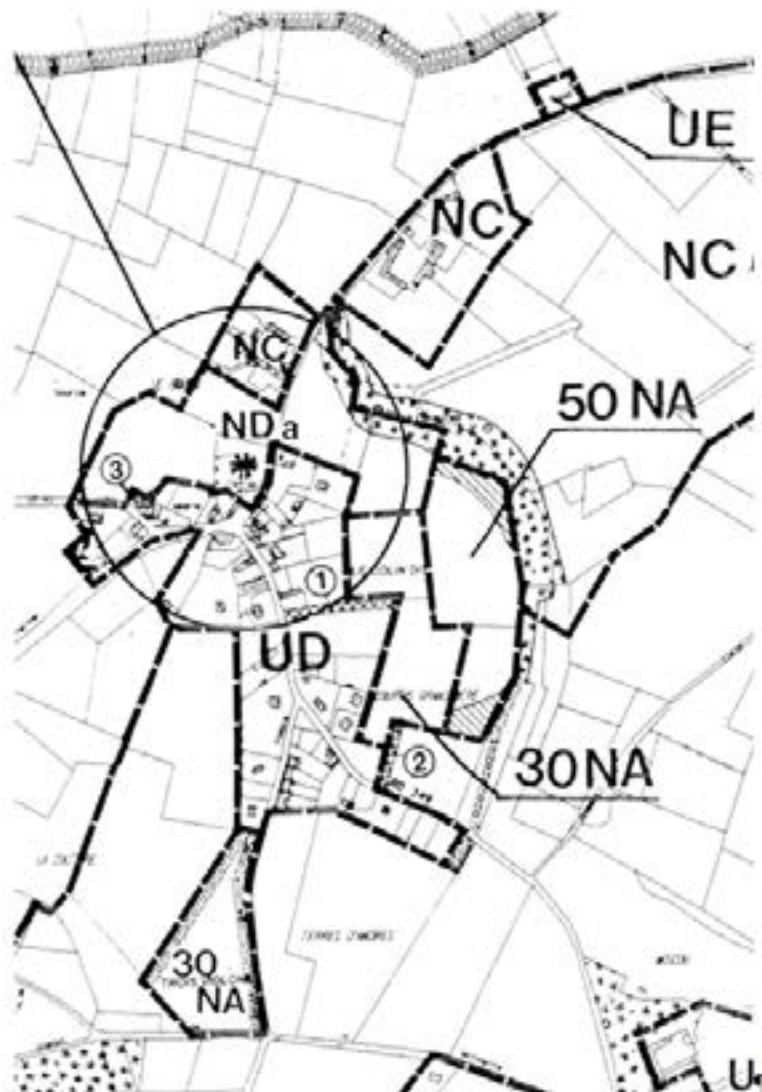


Dans le projet de PLUi, la zone 30 NAa située au nord de la commune a été aménagée (Clos St Georges) et par conséquent reprise en zone U. Les 2 autres ont été classées en zone N. Au sud du village, en continuité de la zone d'activité, une zone 1 AU avait été inscrite dans le PLUi de La terre des 2 caps approuvé en 2014, mais annulé par le Tribunal Administratif. C'est ainsi que des permis ont été délivrés, et des constructions réalisées. Le site sera repris en zone U.

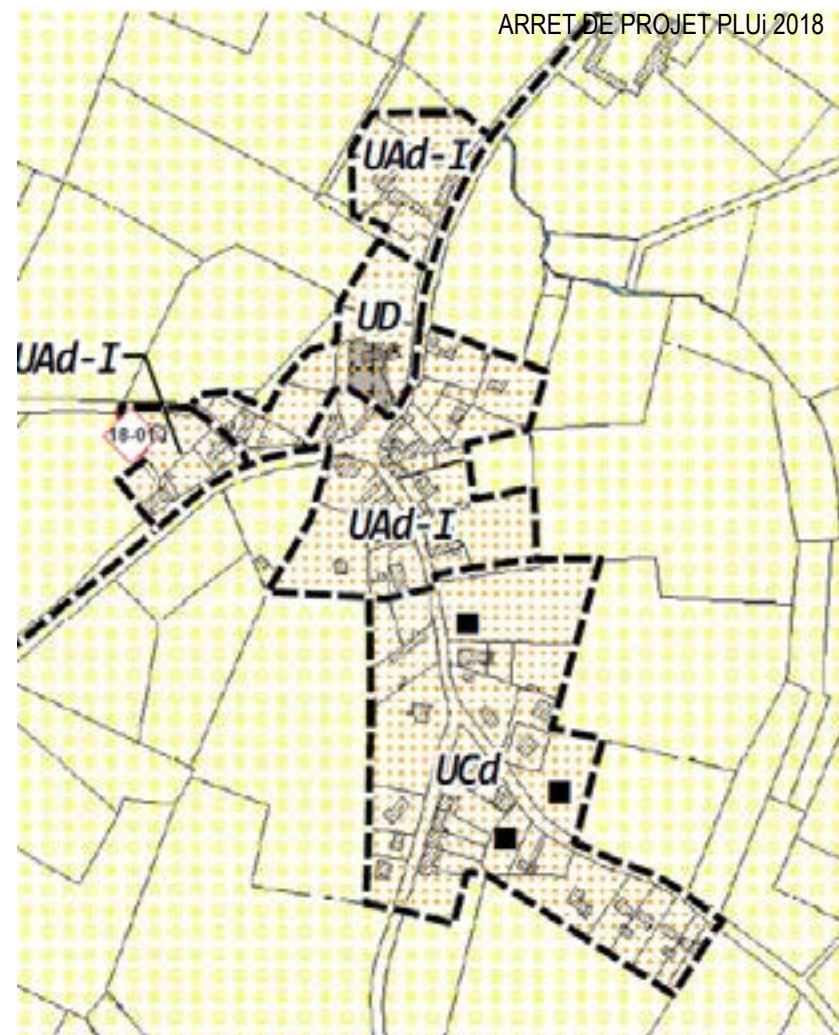


ARRET DE PROJET PLUi 2018

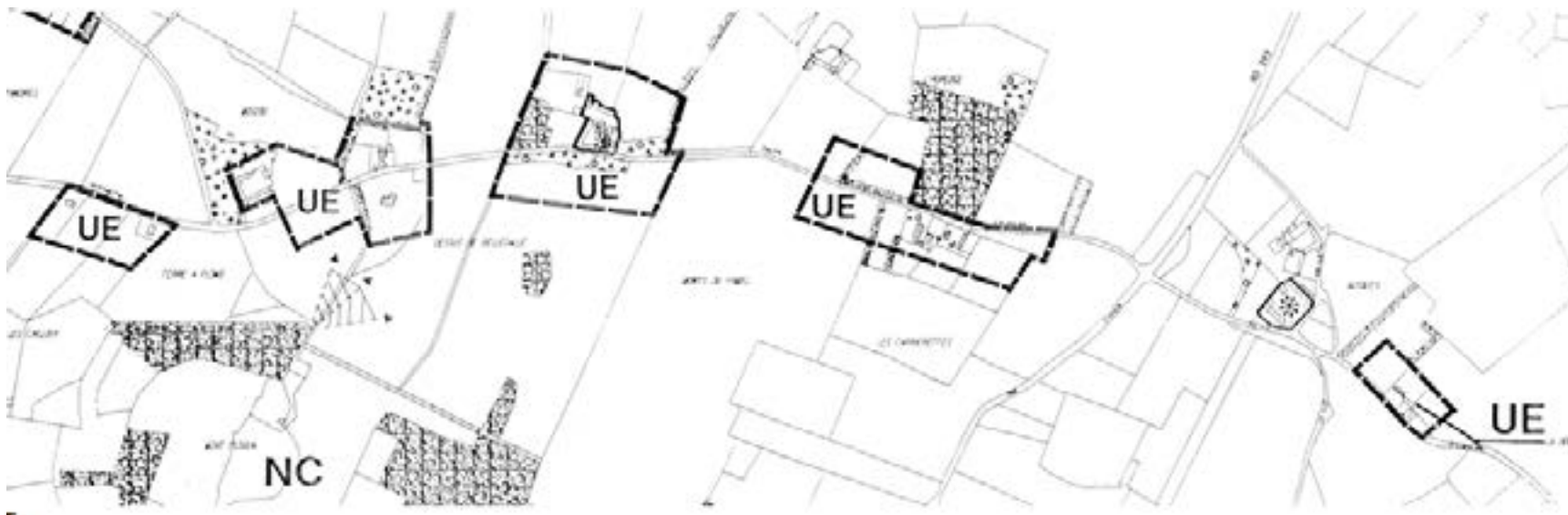
Par ailleurs les 2 zones 10 UD ont été réduites.



Le document communal comporte 2 zones 30 NA ainsi qu'une zone 50 NA



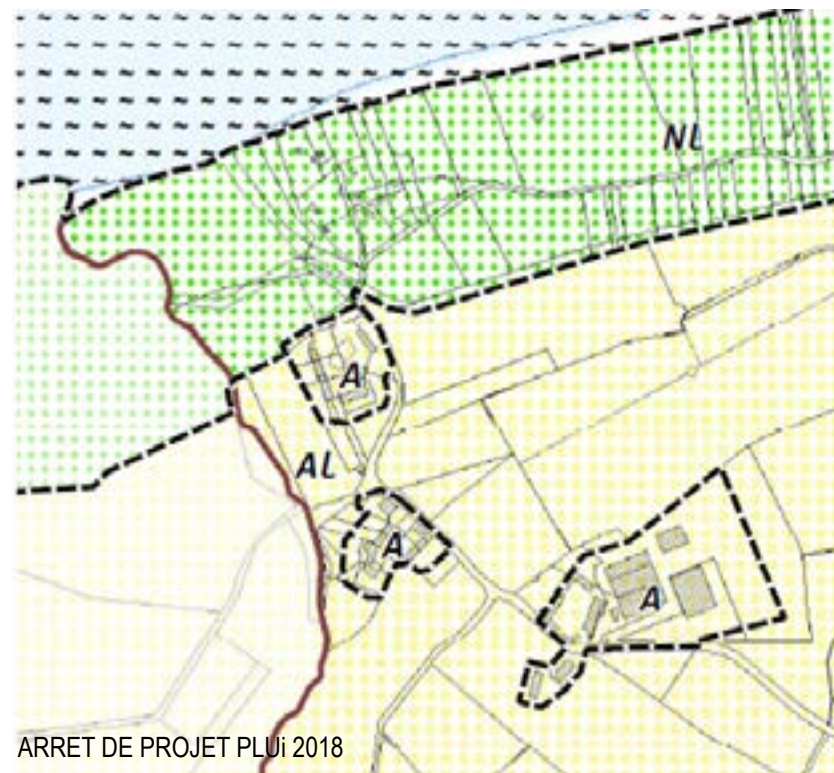
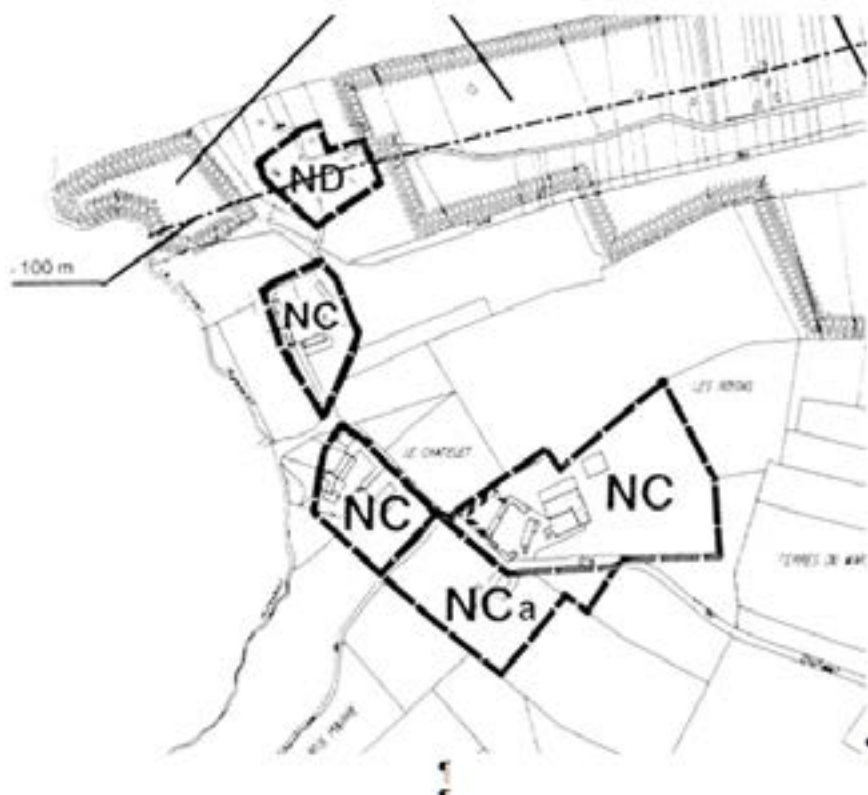
Dans le projet de PLUi, ces 3 zones disparaissent.



Dans le POS, 5 zones UE existent.

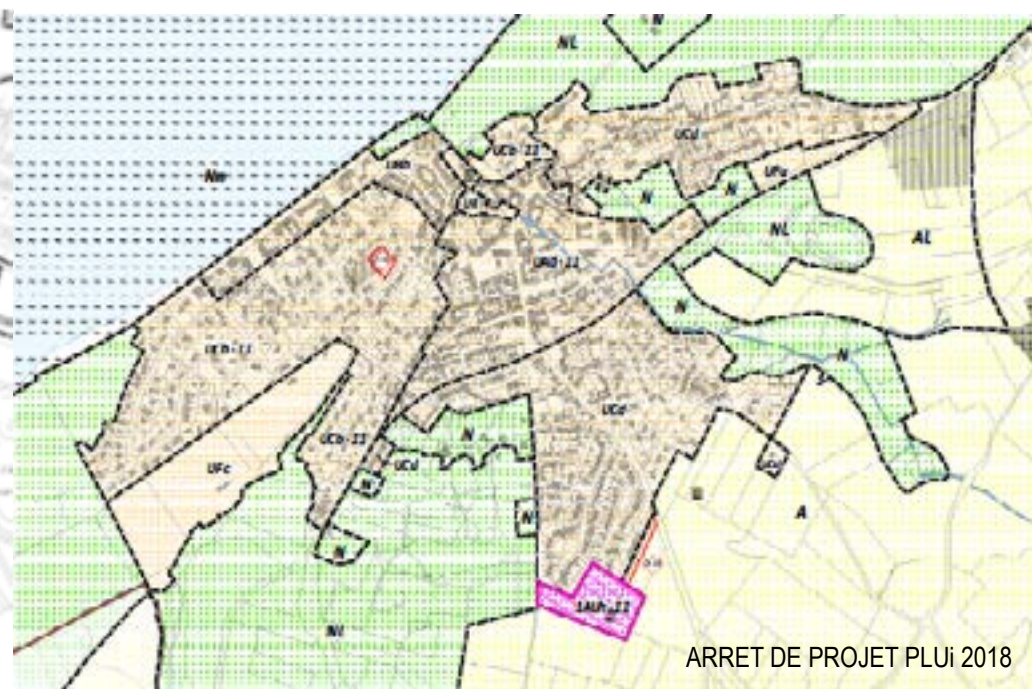


Dans le projet de PLUi, il n'en subsiste plus que 3. Ces dernières intègrent le travail mené sur les enveloppes urbaines, actualisé afin de prendre en compte l'utilisation effective des terrains . A noter que la zone Uet est strictement limitée autour du bâtiment existant.



Dans le respect du lien de compatibilité avec le SCoT de La terre des 2 caps s'agissant de l'application des espaces remarquables au sens de la loi « Littoral », le projet de PLUi supprime la zone ND car les diverses constructions présentes sont illégales.

Les zones NC ont été réduites au profit de zones A qui se calquent aux limites des bâtis existants. Seule l'exploitation agricole bénéficie d'un zonage plus large, en cohérence avec l'objectif 2.7.1 du PADD.

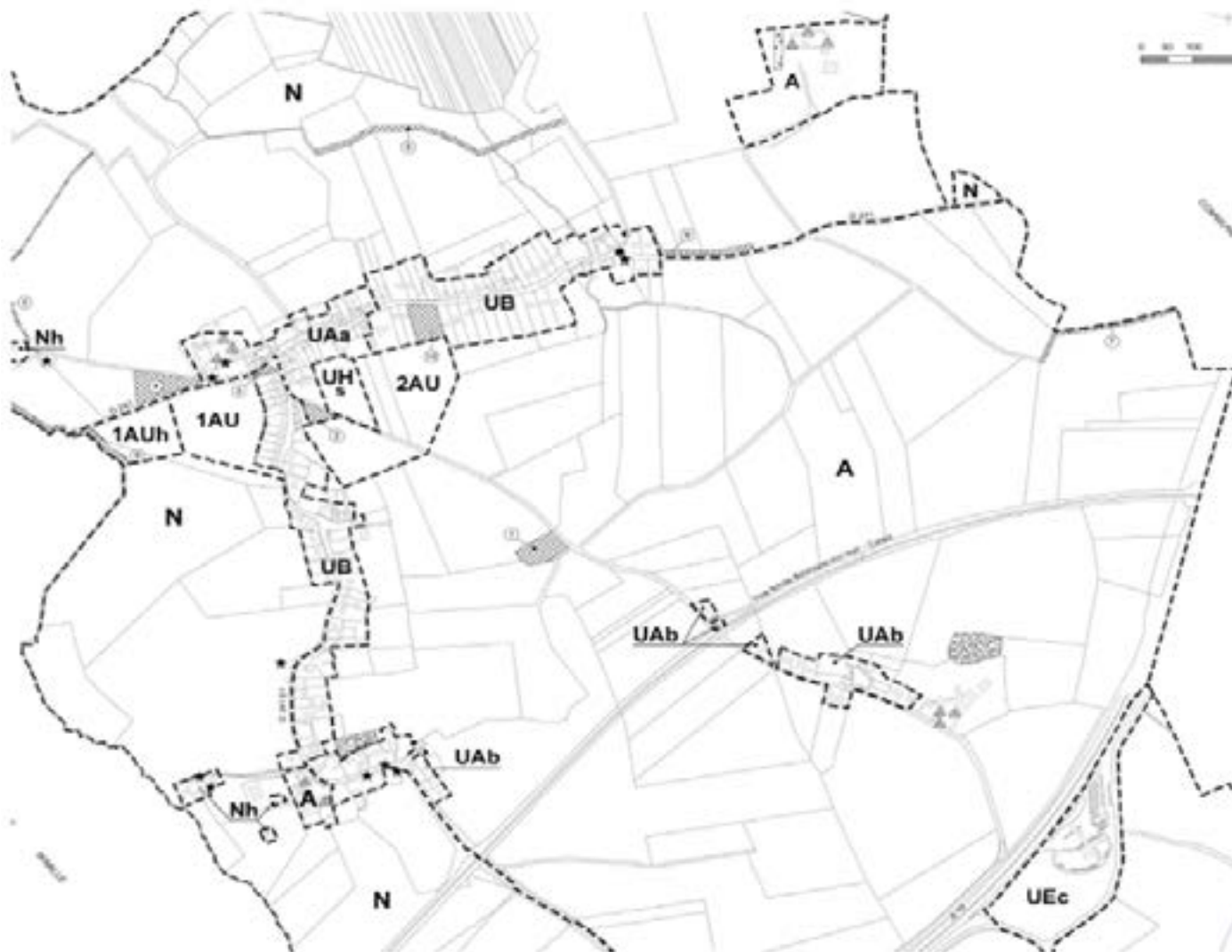


ARRET DE PROJET PLUi 2018

3 zones 30 NA et 1 zone 50 NA figurent au POS de Wissant

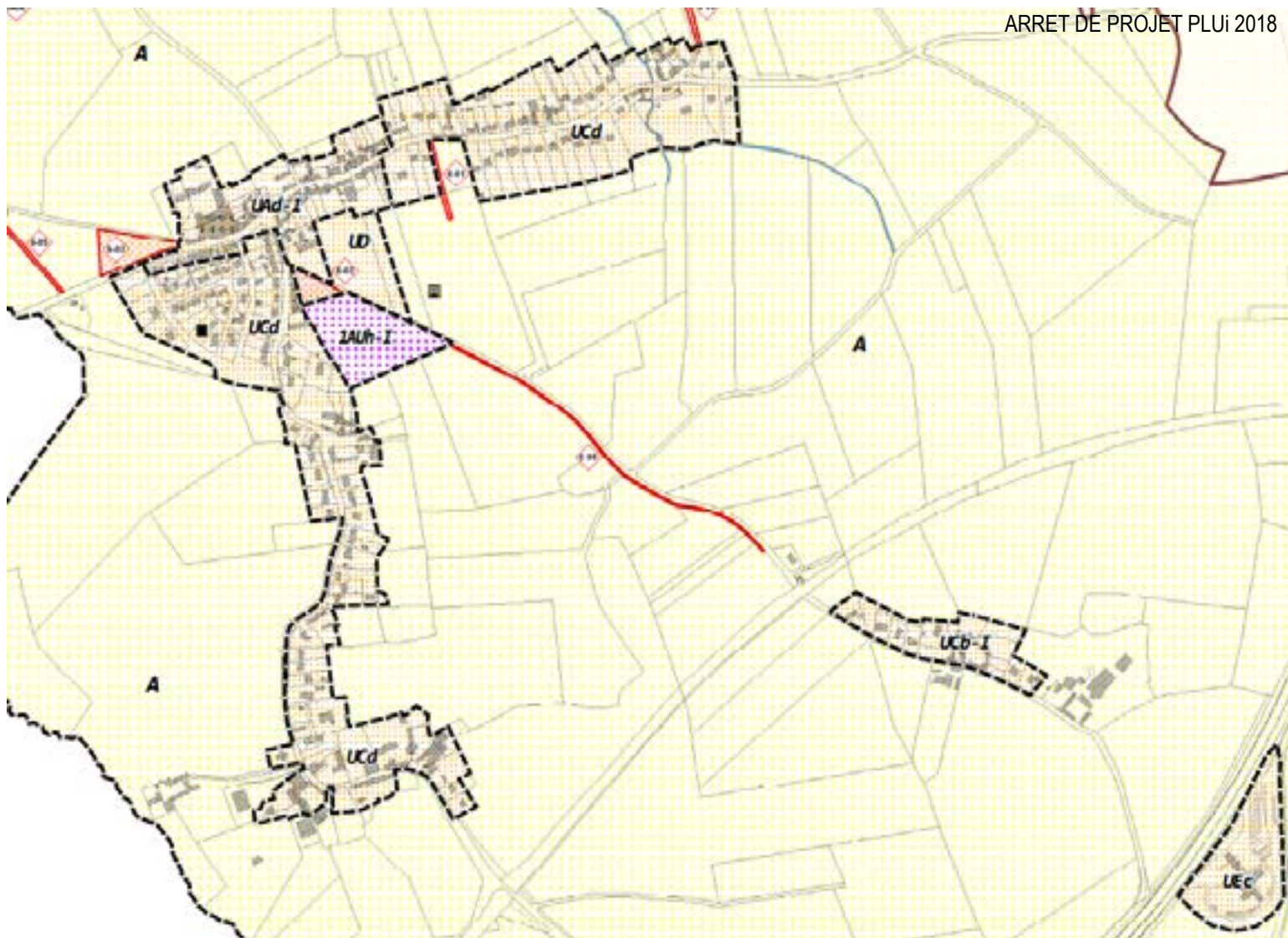
Dans le projet de PLUi, la zone de « La Renardière » est réduite. Pour les « Argilières », la partie construite de la zone 30NA est reprise en zone U. Le secteur encore non construit est réduite de 9 500 m².

Enfin , la zone 50 NA est supprimée , de même que la zone 30 NA situé à proximité du camp de César.

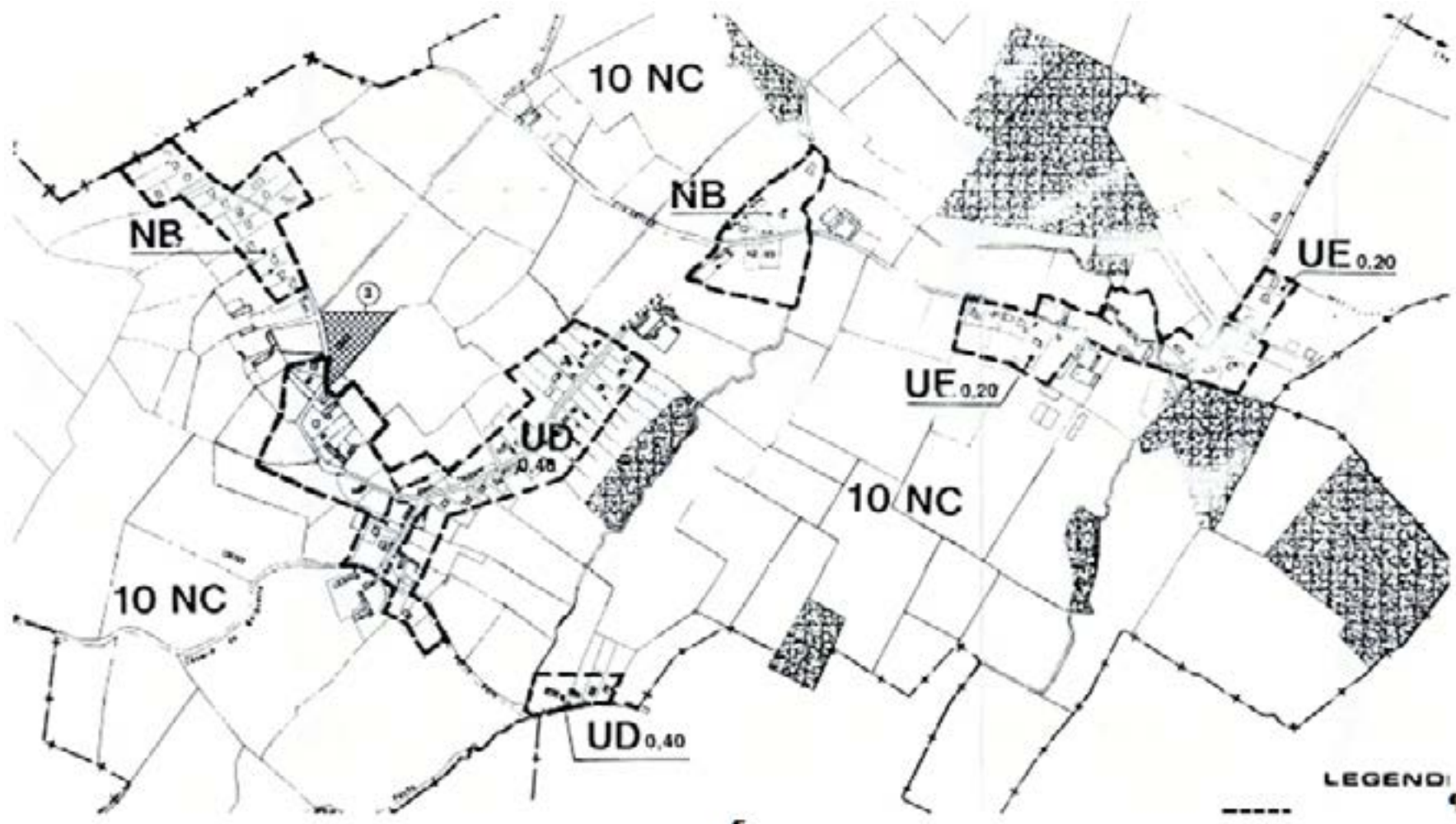


A noter que la commune de Beuvrequen est bien couverte par un PLU approuvé en 2007. La nécessité de limiter la consommation d'espace alimentaire déjà la réflexion. Ainsi ne figurait qu'une zone 1AU et une zone 2 AU, toutes deux dans le cœur du village.

Pour le hameau d'Épire, aucune extension n'était déjà plus permise.



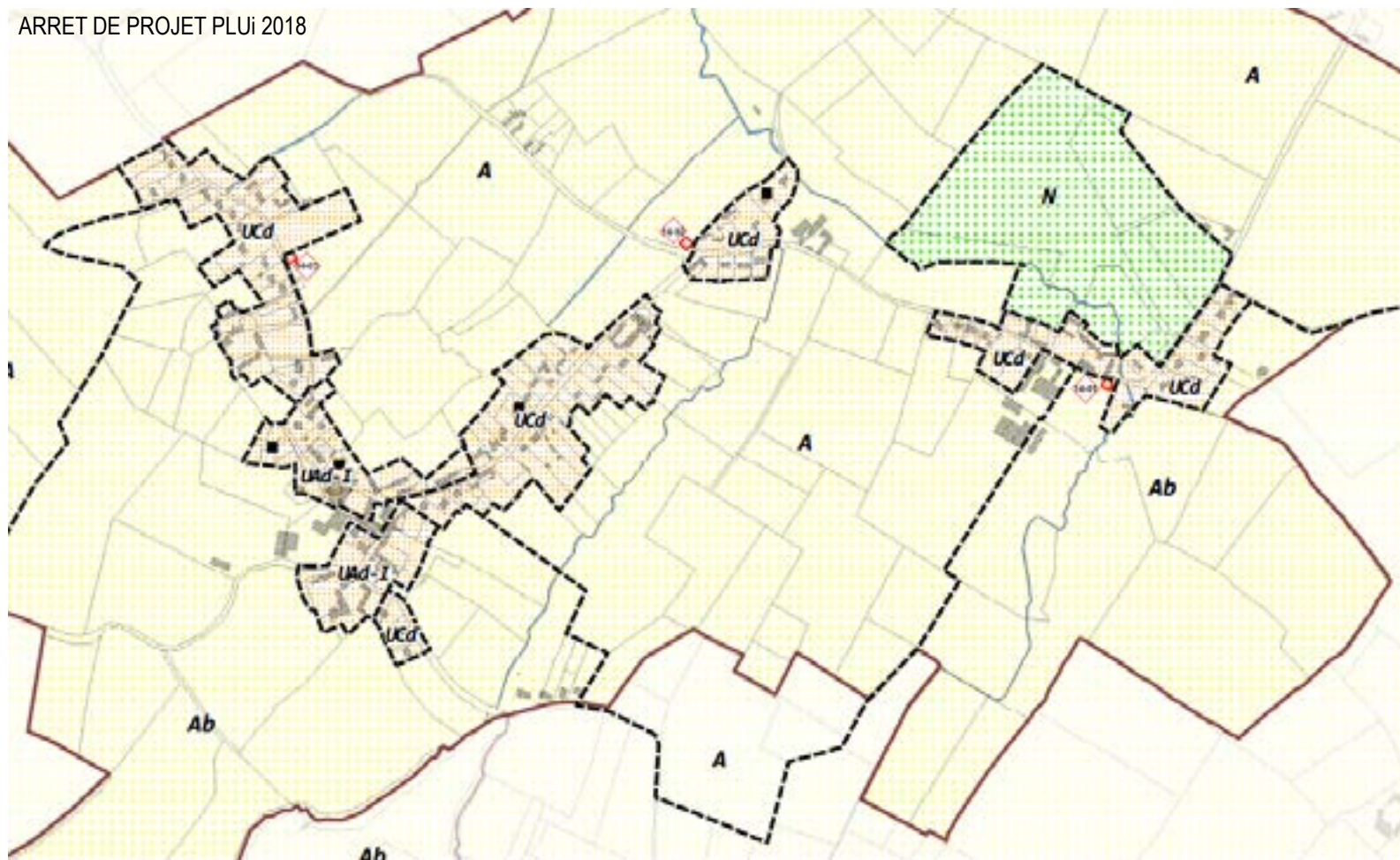
Pour autant le projet de PLUi poursuit cet effort. Ainsi la zone 2 AU est-elle reduite de moitié, avec une zone 1 AUh



Aucune zone d'urbanisation future n'est inscrite au POS. Le projet de PLUi ne fait qu'acter l'évolution de l'occupation du sol : bâtiment ayant perdu leur destination agricole repris en zone U.

A noter la suppression de la petite zone UD , rue de la Verte Voie, deconnectée de l'enveloppe urbaine.

ARRET DE PROJET PLUi 2018





ARRET DE PROJET PLUi 2018

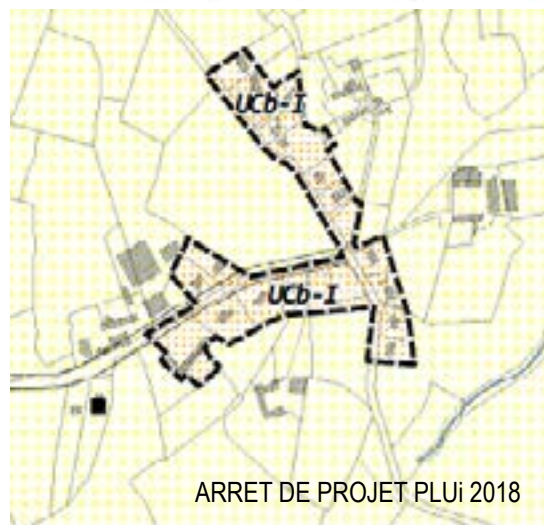
La zone NB du POS est très nettement réduite (plus de 40 000 m²), et se rapproche finalement du découpage de l'enveloppe urbaine.

Le PLUi intègre aussi une « zone verte » dans le cœur du village, reprise en zone N.

MANINGHEN-HENNE “HAMEAU DE HENNE”

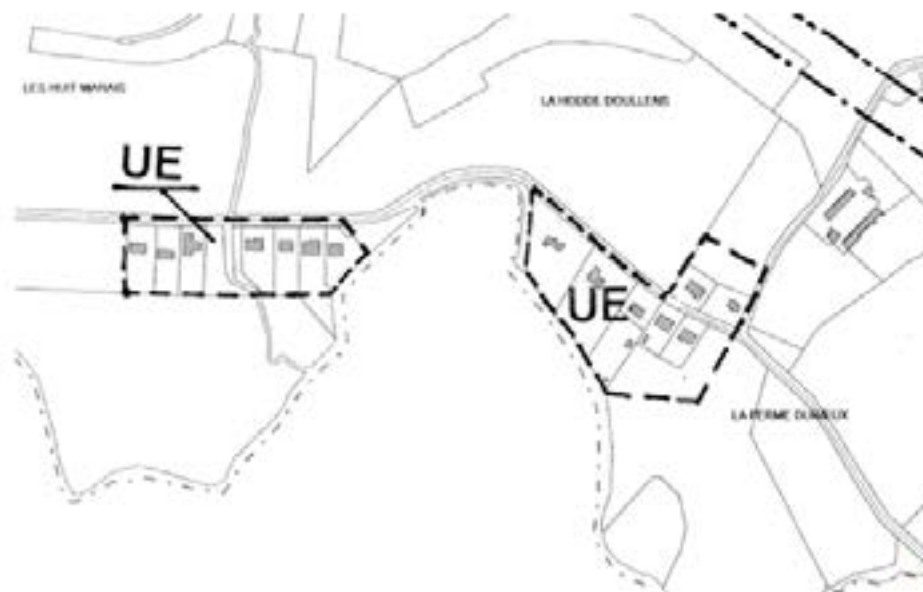


Le projet de PLUi réduit très nettement l'emprise de la zone NB

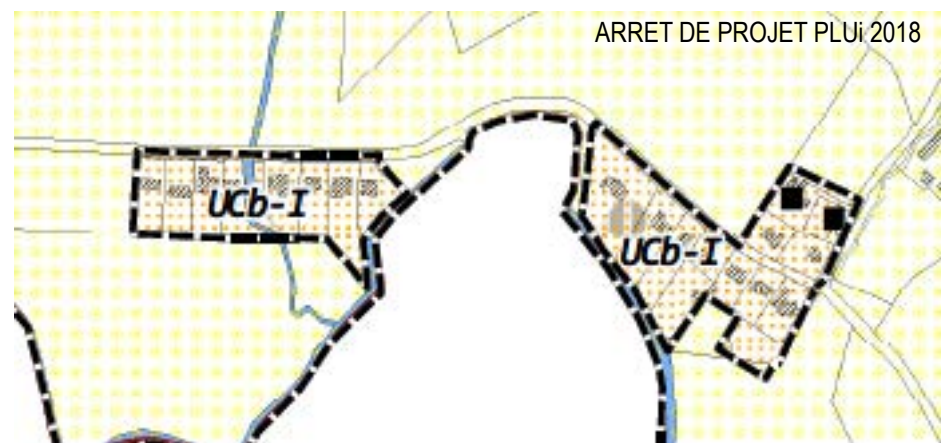


ARRET DE PROJET PLUi 2018

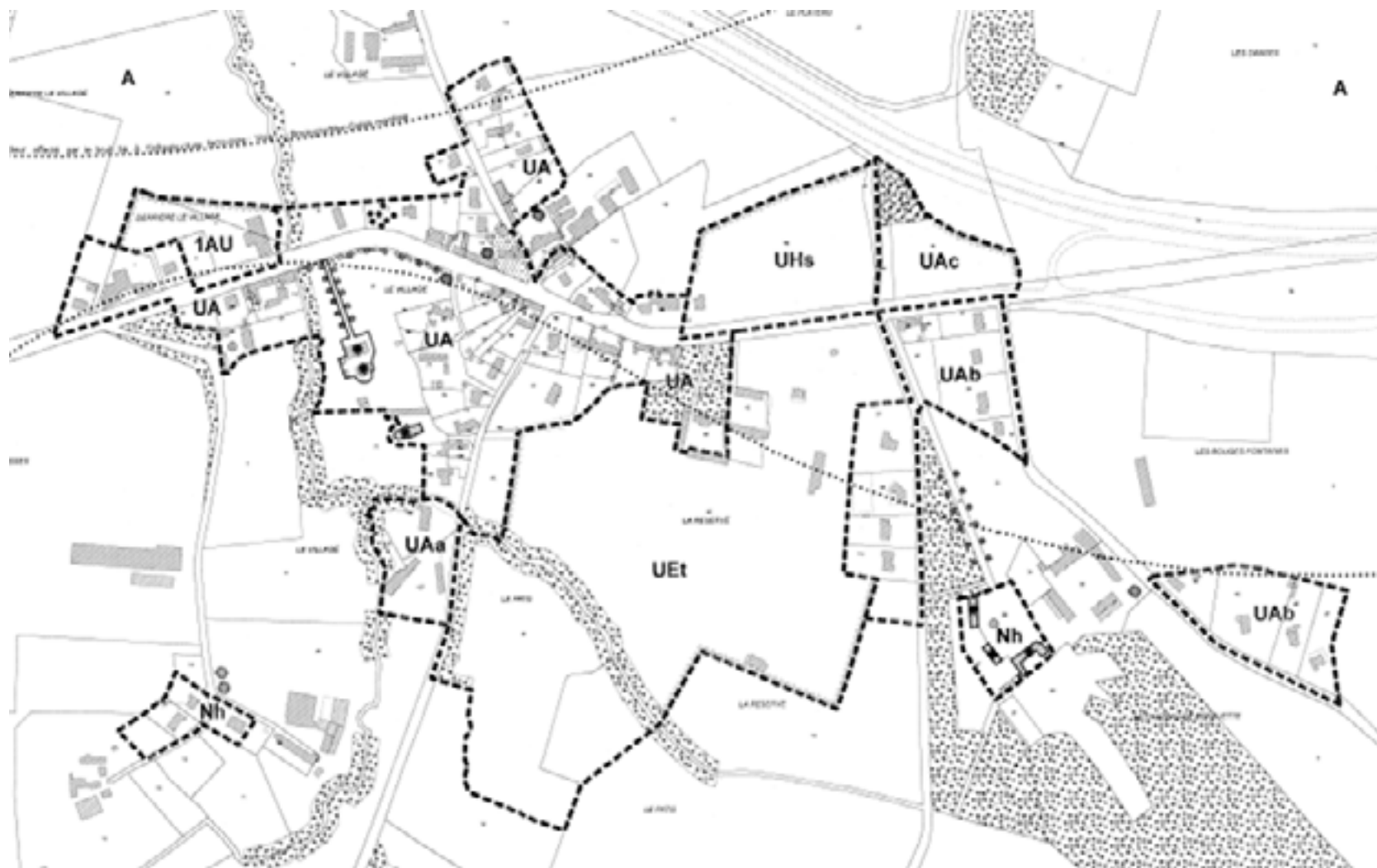
MANINGHEN-HENNE “GRISENDAL”



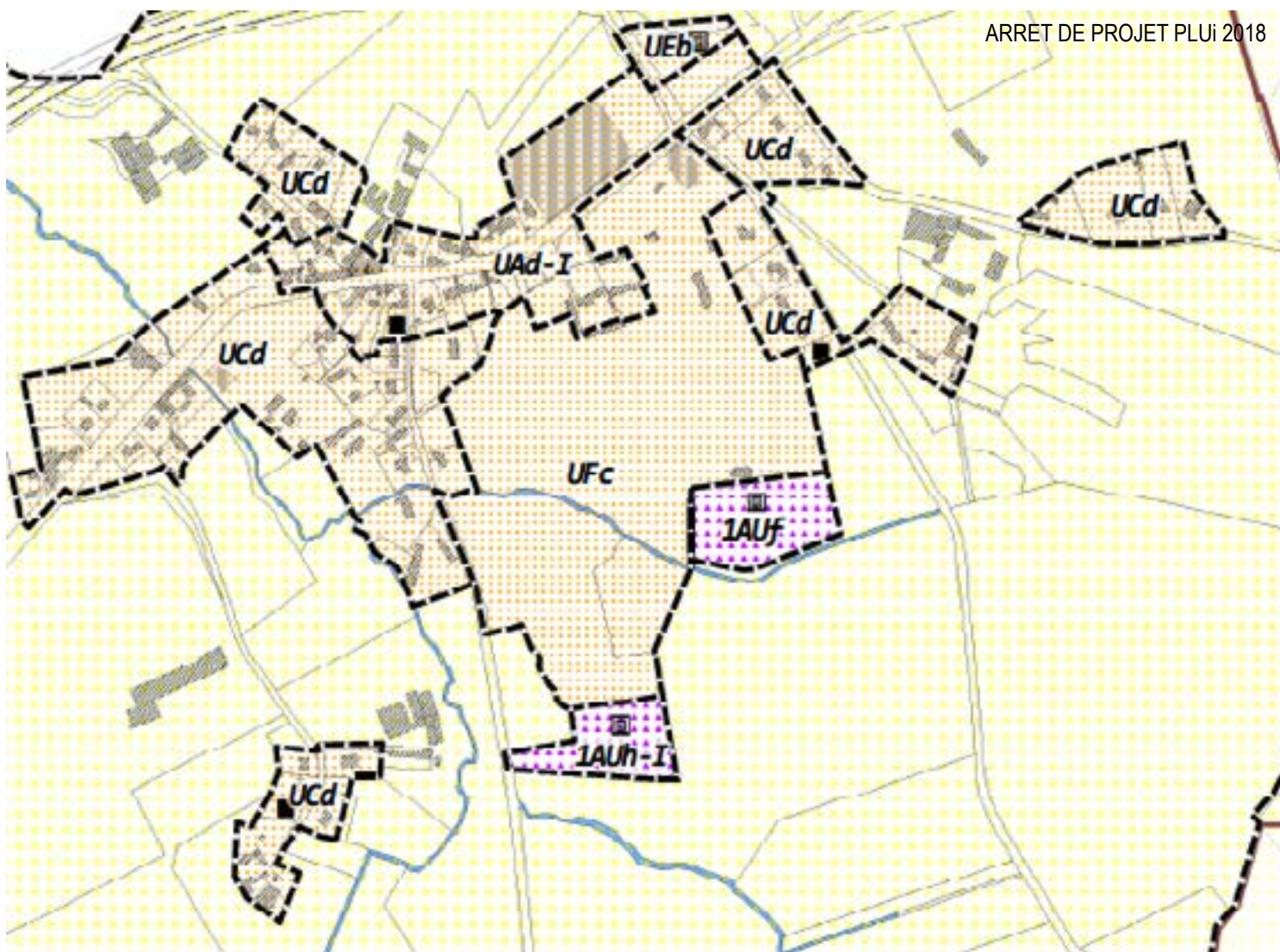
Le PLUi ne peut ici qu'acter l'état de l'urbanisation en intégrant des constructions issues du POS



ARRET DE PROJET PLUi 2018



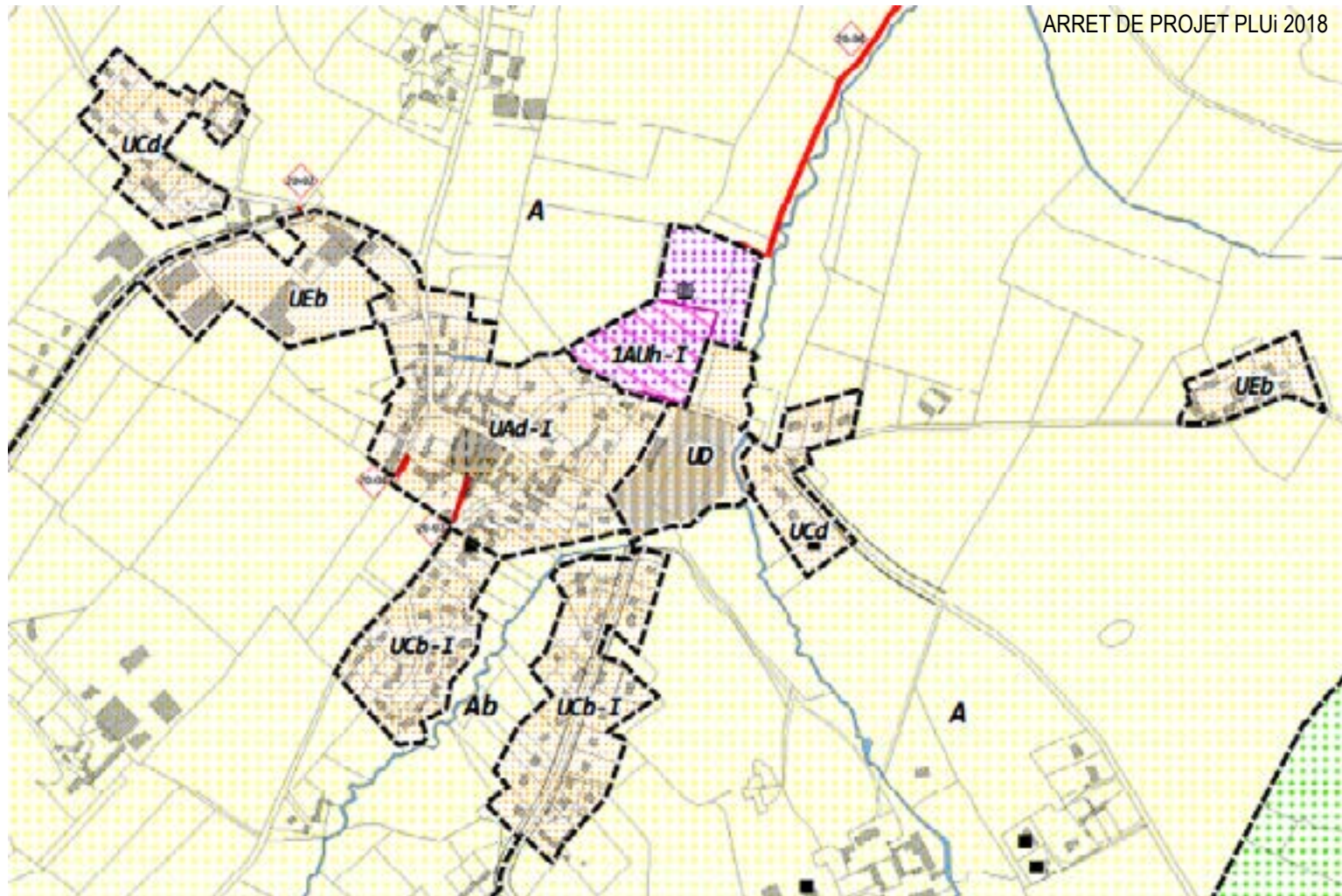
La commune de Wacquinghen est couverte par un PLU approuvé en 2004.



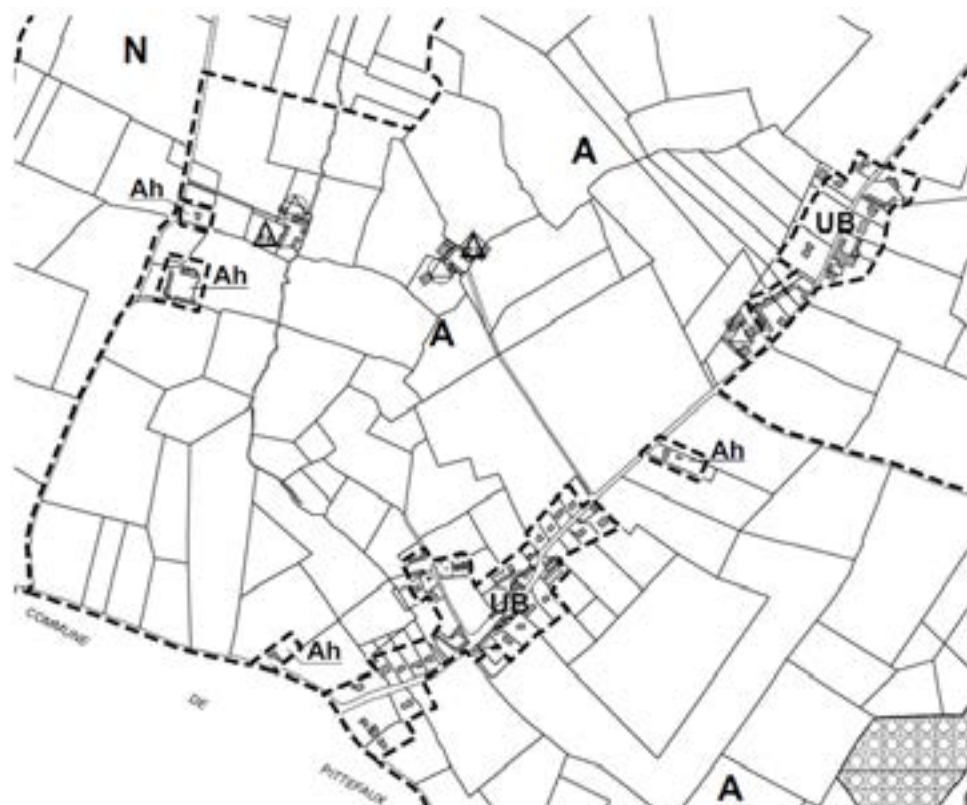
Le camping existant étant désormais intégralement occupé, une extension mesurée a été inscrite dans le PLUi sous un zonage 1AUF



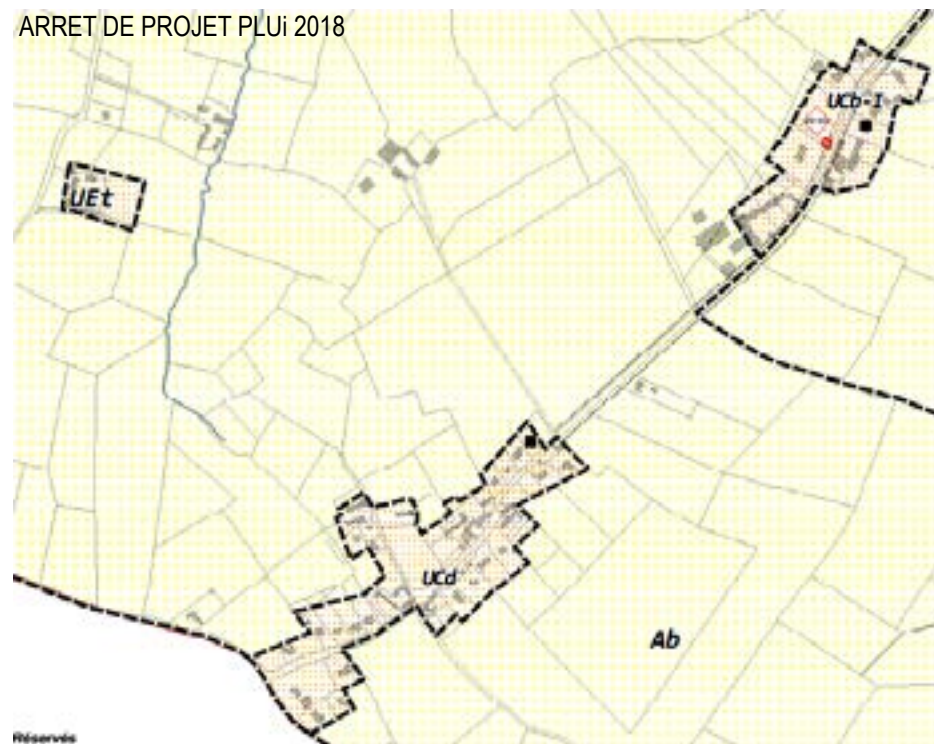
Wierre-Effroy est couverte par un PLU approuvé le 11 avril 2012. Ce document récent portait déjà des efforts de limitation de consommation de l'espace. Ainsi, une seule zone AU était prévue au centre du village.



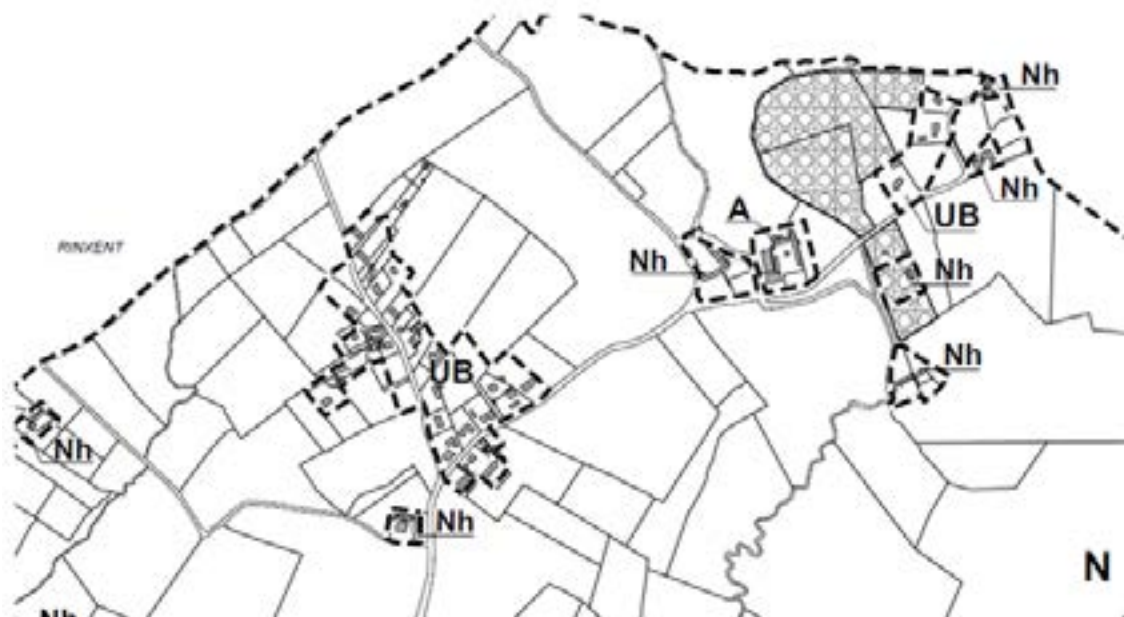
De ce fait, le PLUi n'est guère différent, mais réduit encore la surface de la zone AU.
Il intègre la réalisation de la fromagerie.



ARRET DE PROJET PLUi 2018



PLU et PLUi sont finalement très similaires. Aucune extension des hameaux n'est possible.

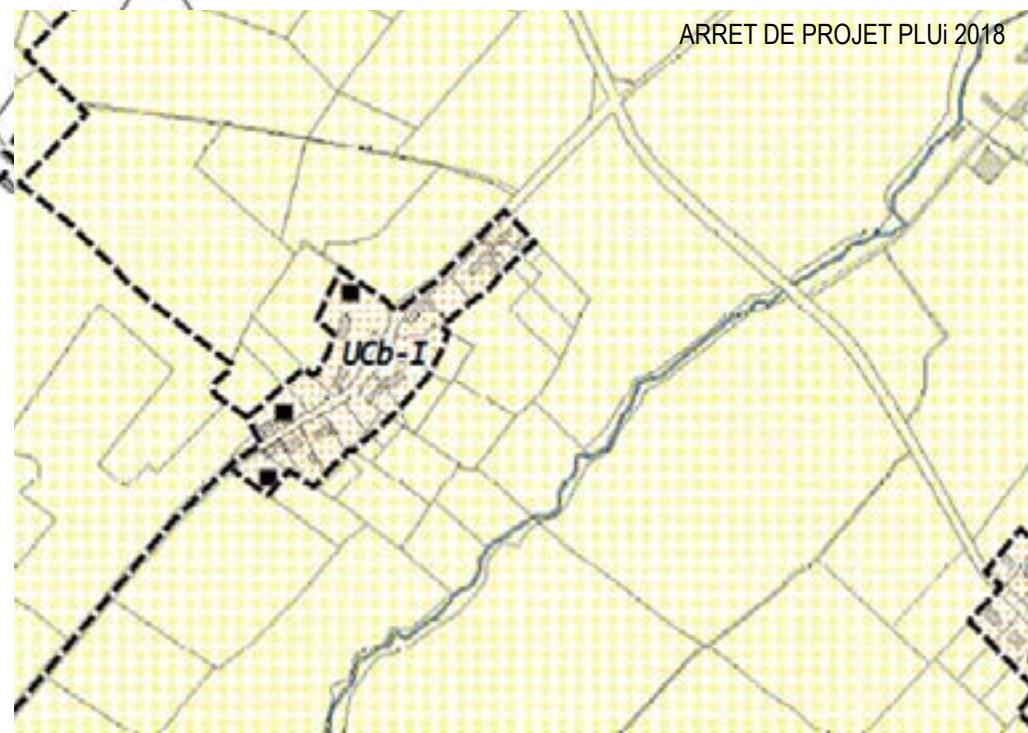


PLU et PLUi sont finalement très similaires. Aucune extension du hameau n'est possible.



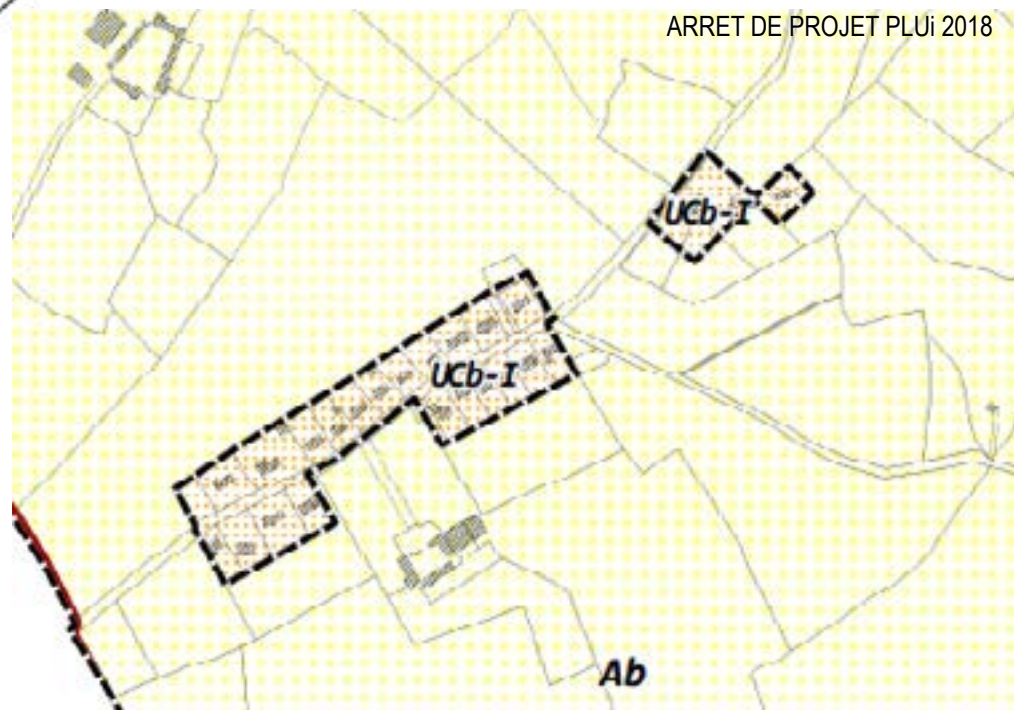


PLU et PLUi sont finalement très similaires. Aucune extension du hameau n'est possible.



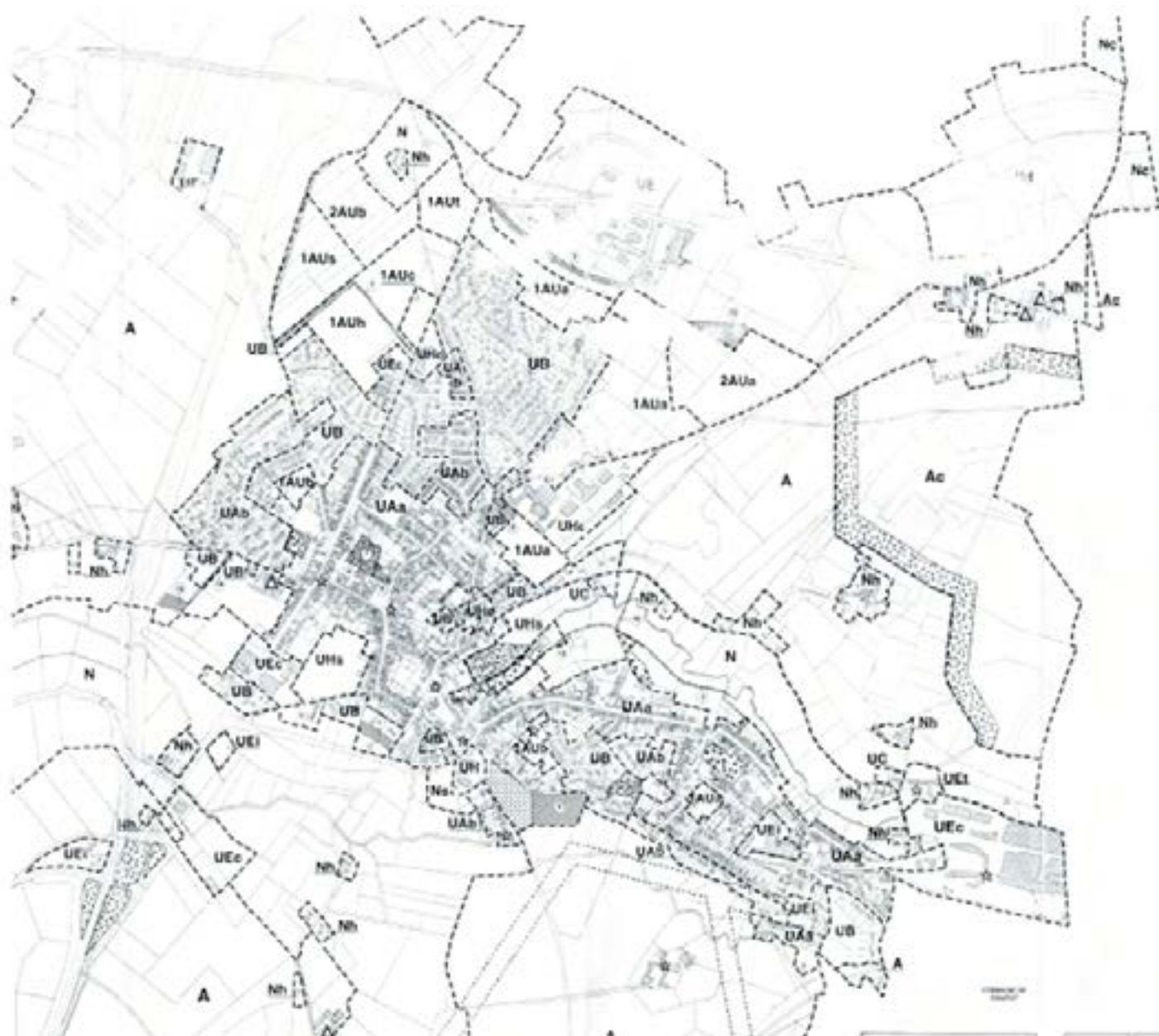


PLU et PLUi sont finalement très similaires. Aucune extension du hameau n'est possible.

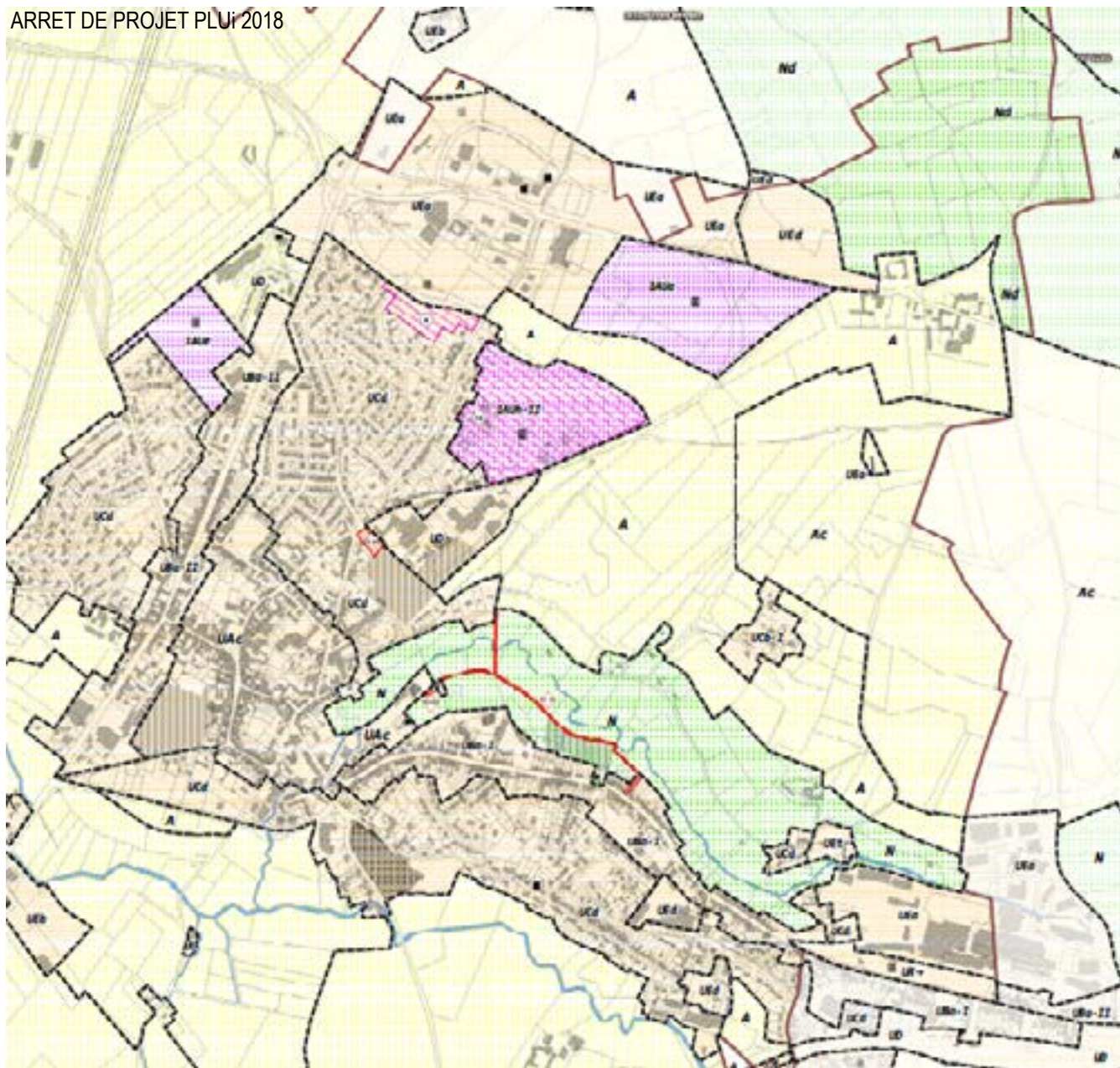


ARRET DE PROJET PLUi 2018

Le PLU de Marquise a été approuvé le 9 juillet 2008. Le développement majeur est prévu au Nord de la commune, avec la « ZAC du Canet ». Une vaste zone 1AUa a été inscrite, ainsi qu'une zone 2AUa. A noter également, la présence d'une zone 2AUb, d'une zone 1AUs



ARRET DE PROJET PLUi 2018

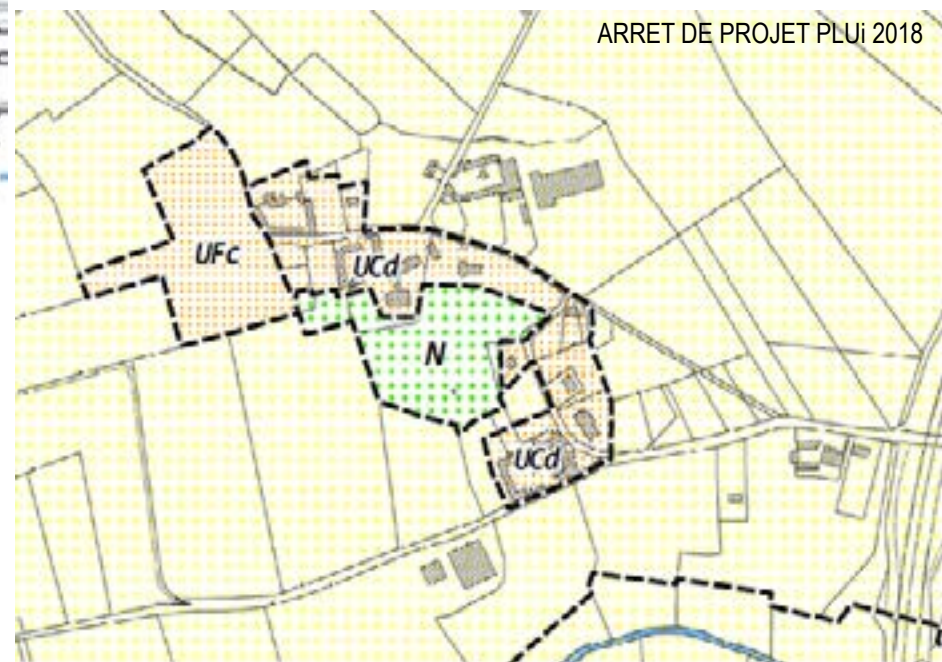


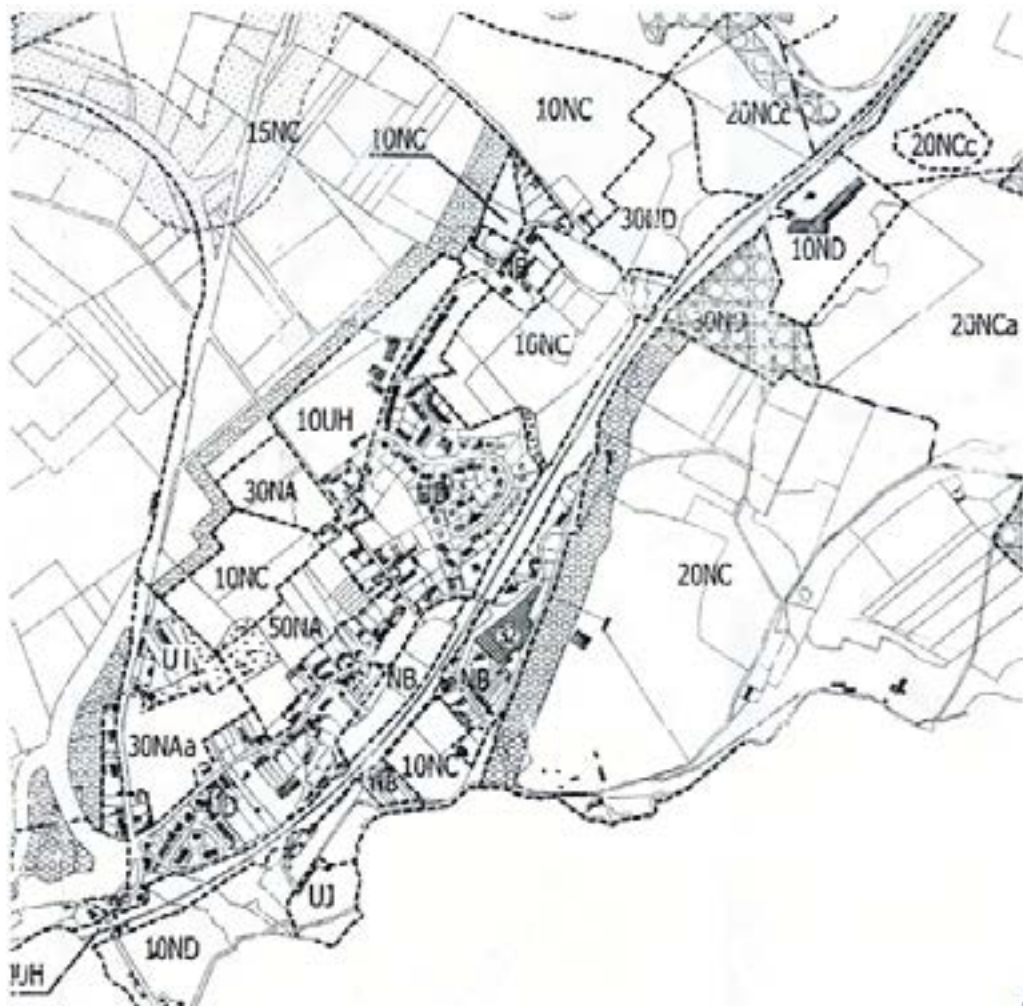
Le PLUi, « phase » la réalisation de la « ZAC du Canet ». Ainsi, une large part de la zone 2 AUa est elle reprise en zone agricole. La zone 1 AUa qui tangent la « 5ème voie » est reprise en zone U car désormais aménagée.

Les zones 2 AUb et 1 AUc disparaissent au profit d'une zone agricole. La zone 1 AUt située à proximité de la piscine intercommunale est réduite, et reprise en zone UEa (réalisation du magasin LIDL)



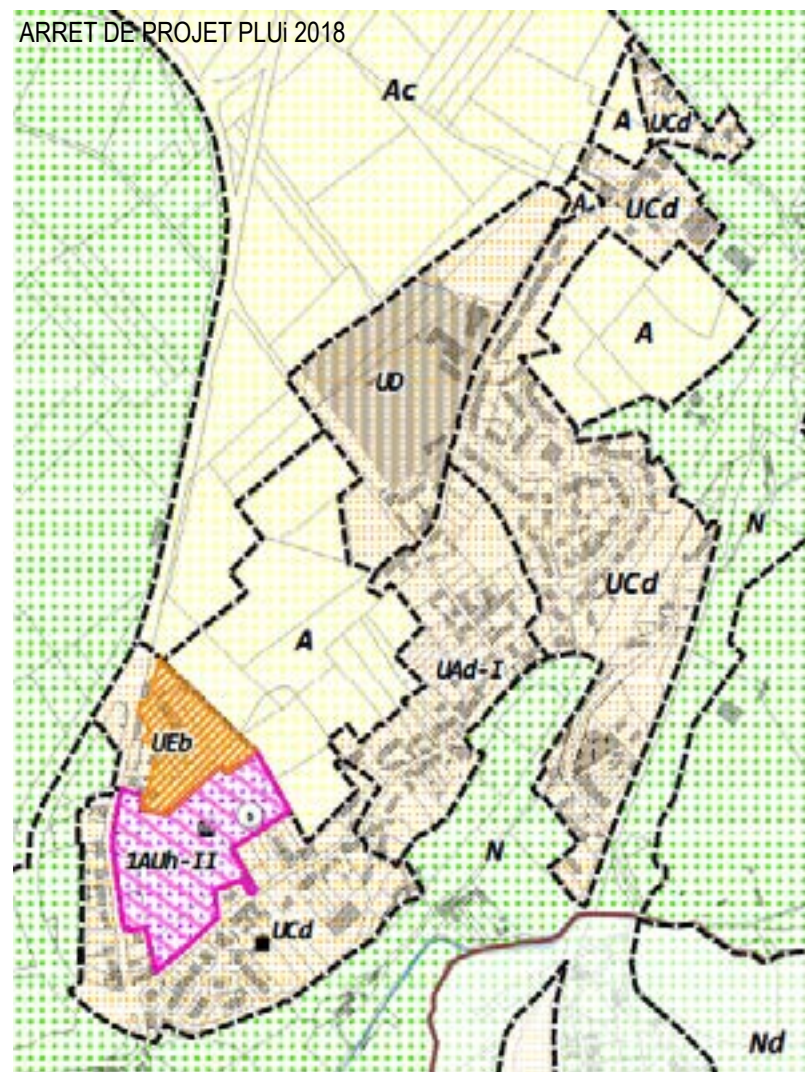
PLU communal et PLUi sont quasi-identiques. La zone « camping » ne s'étend pas.



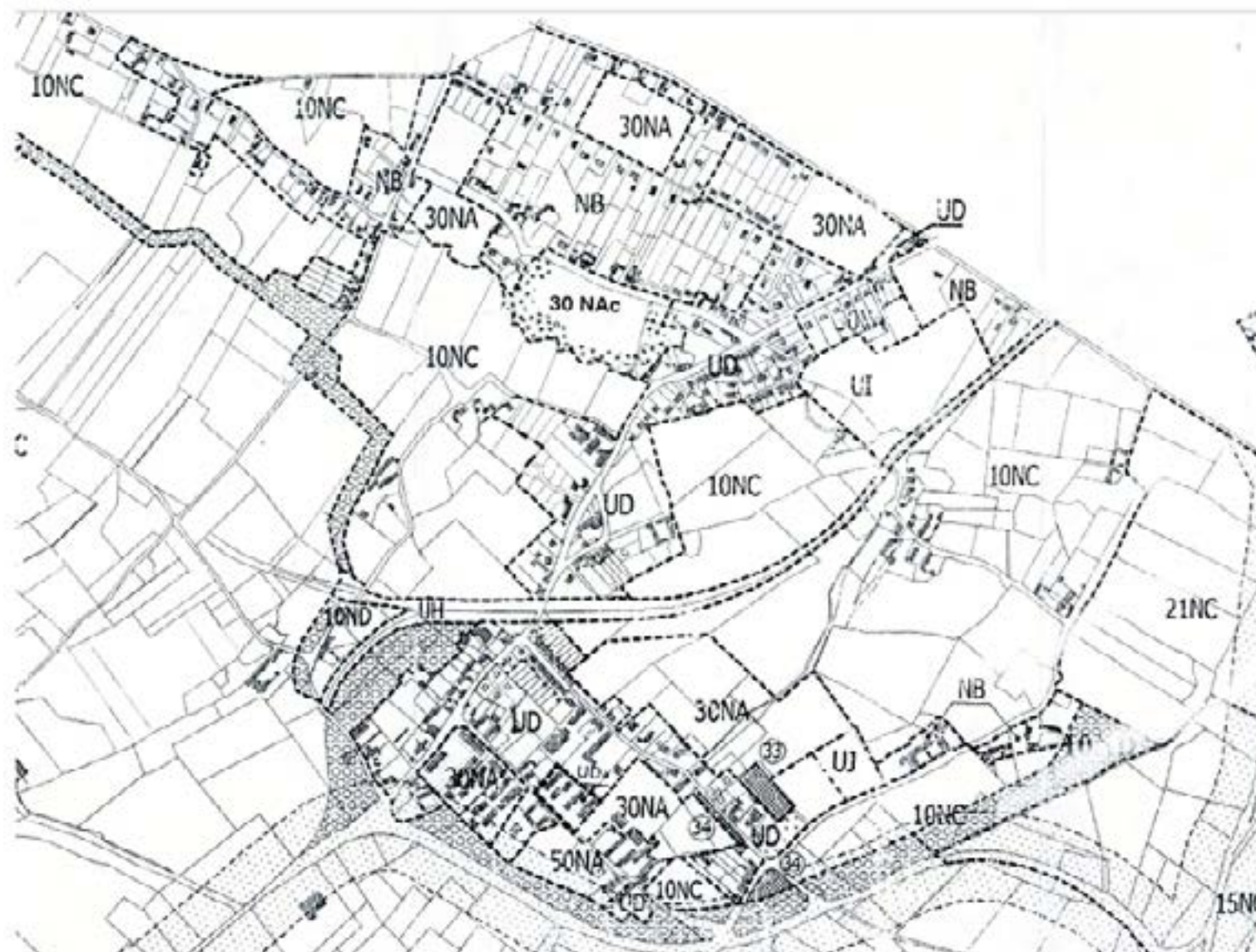


Le POS de Ferques comporte ici une zone 30 NAa, une zone 30 NA, une zone 50 NA

ARRET DE PROJET PLUi 2018

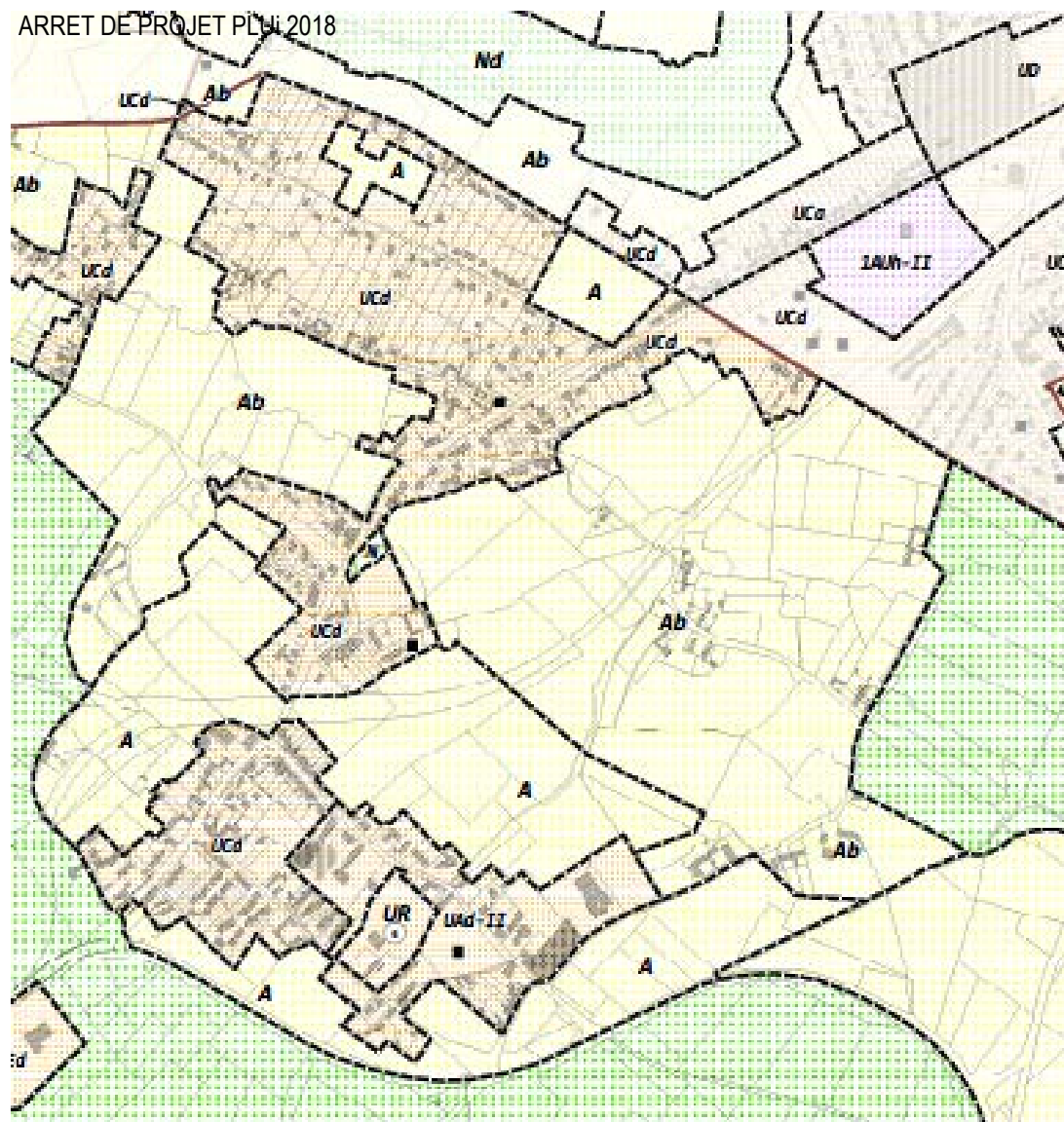


Le PLUi supprime la zone 50 Na, ainsi que la zone 30 NA. La zone 30 NAa est reprise en zone 1 AU

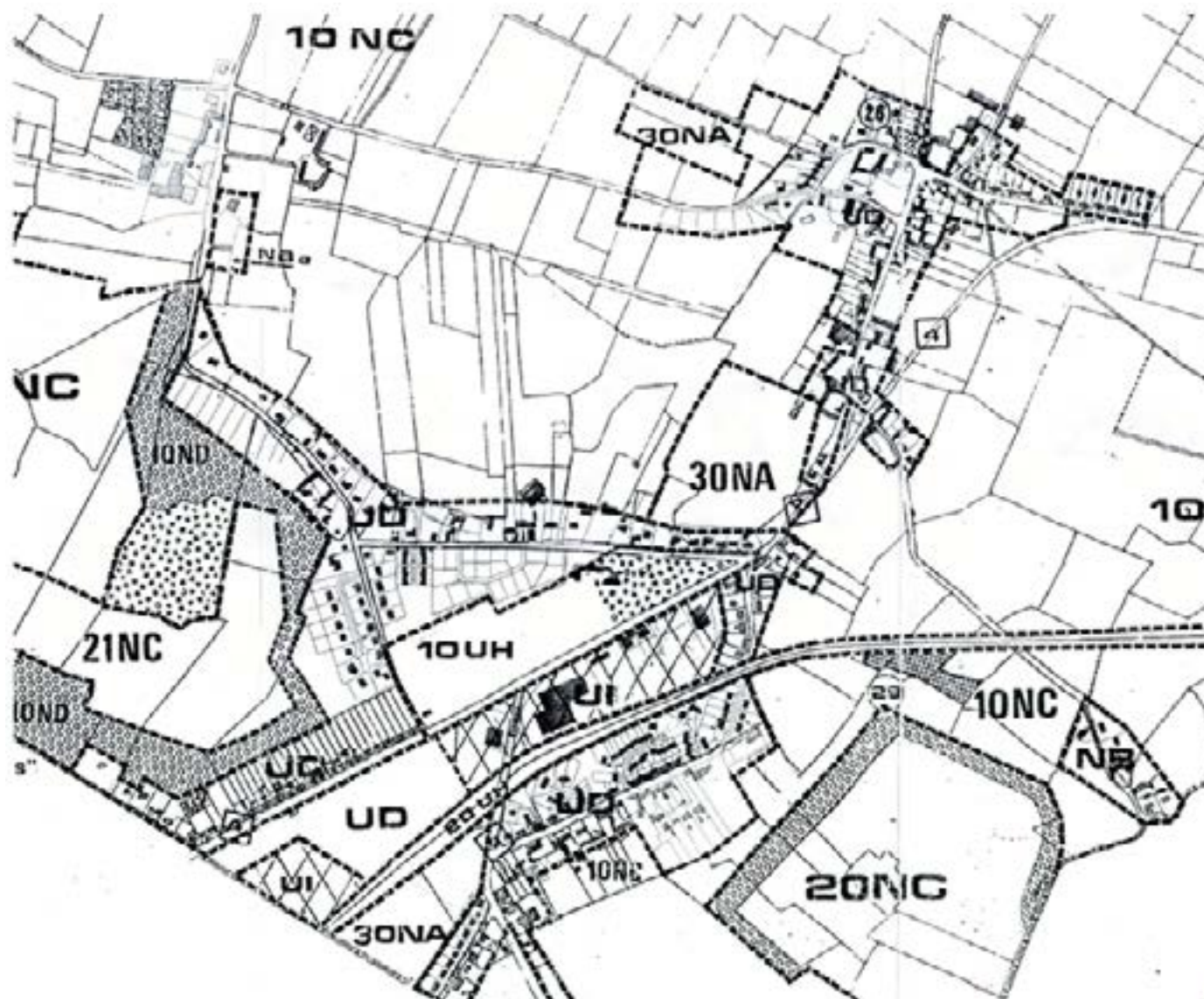


Le POS de Ferques comporte 6 vastes zones 30 NA, et une zone 50 Na

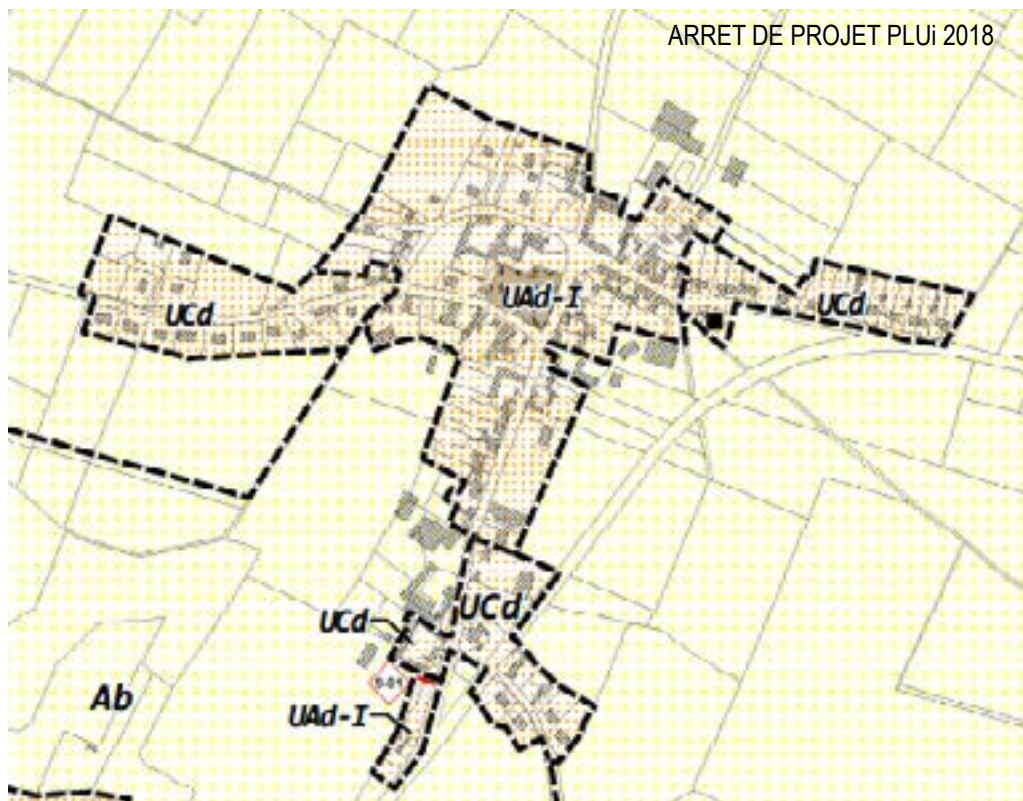
ARRET DE PROJET PLUi 2018



Dans le PLUi, une zone 30 NA située au Nord de la commune, en limite avec la commune de Ferques est supprimée. La deuxième est très nettement diminuée



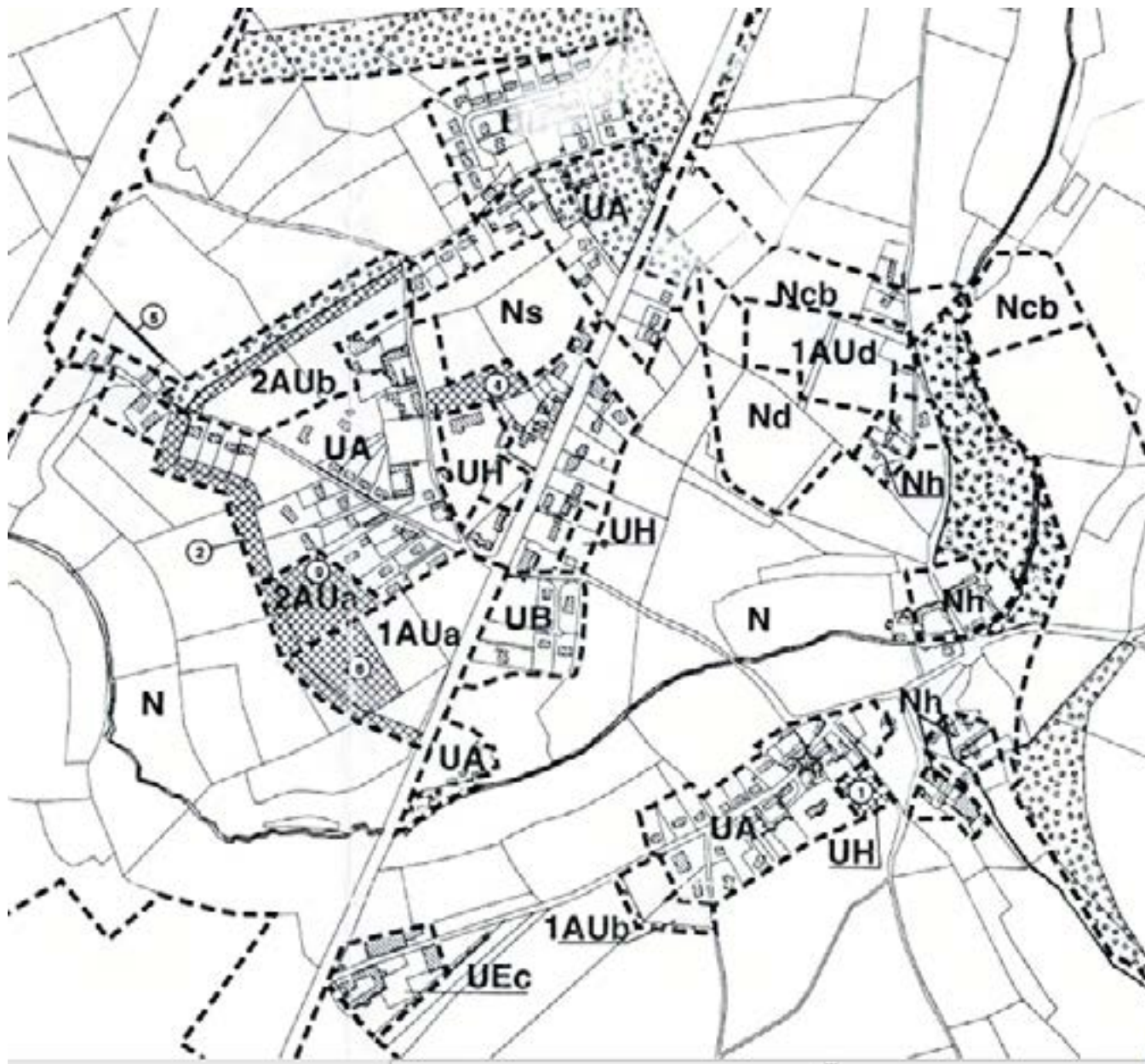
Le POS comporte 3 zones 30 NA



Le PLUi supprime les 2 zones 30 NA non aménagées (représentant une surface de 69 552 m²).
Les contours de la zone U sont également réduits de 21 409 m².



La dernière zone 30 NA qui a été aménagée est reprise en zone U. La zone UD située au Nord de la voie ferrée est reprise en zone 1 AU.
La zone d'activité demeure identique dans son contour.
A noter que La Cédule demeure identique (aucune extension)

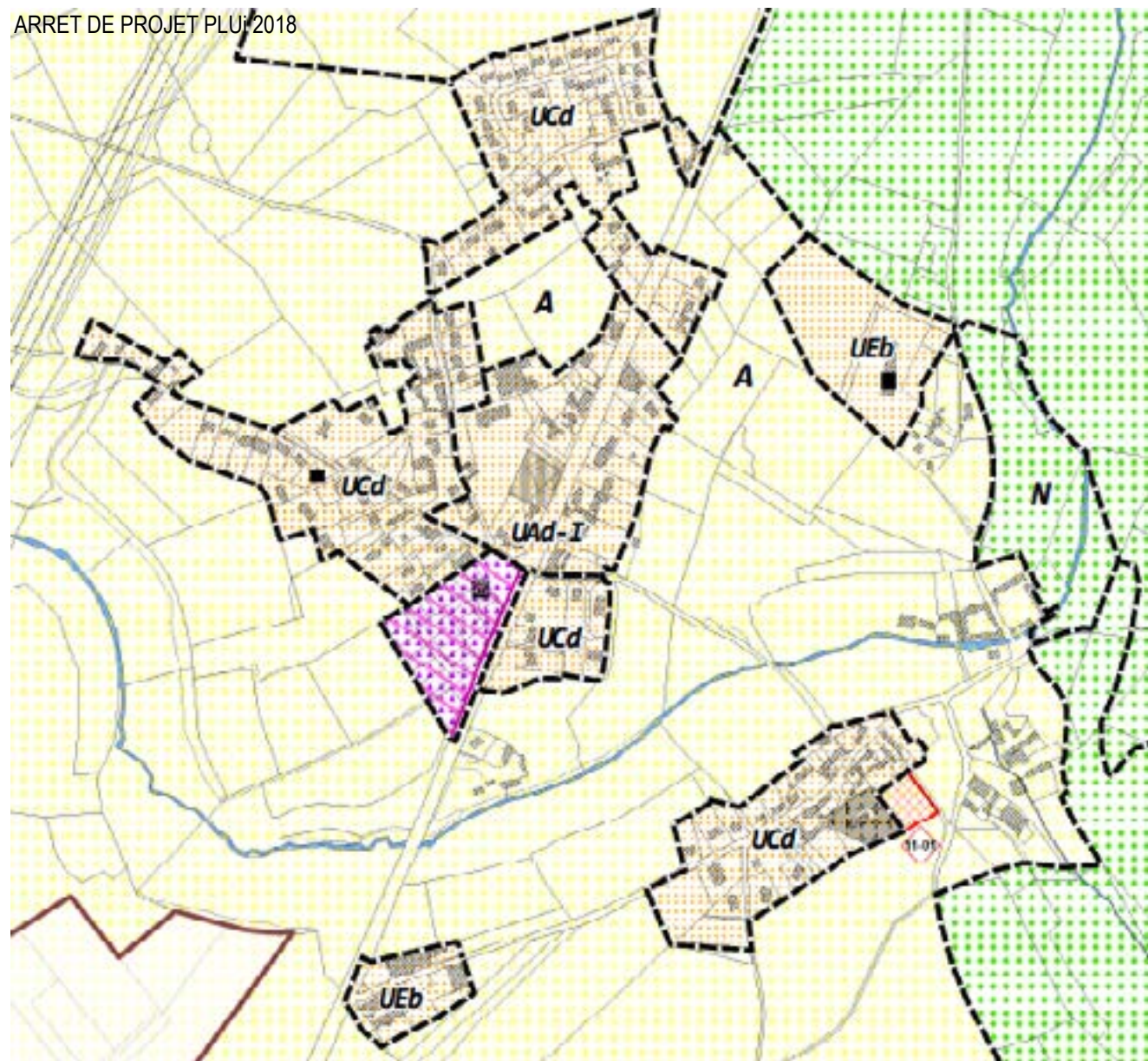


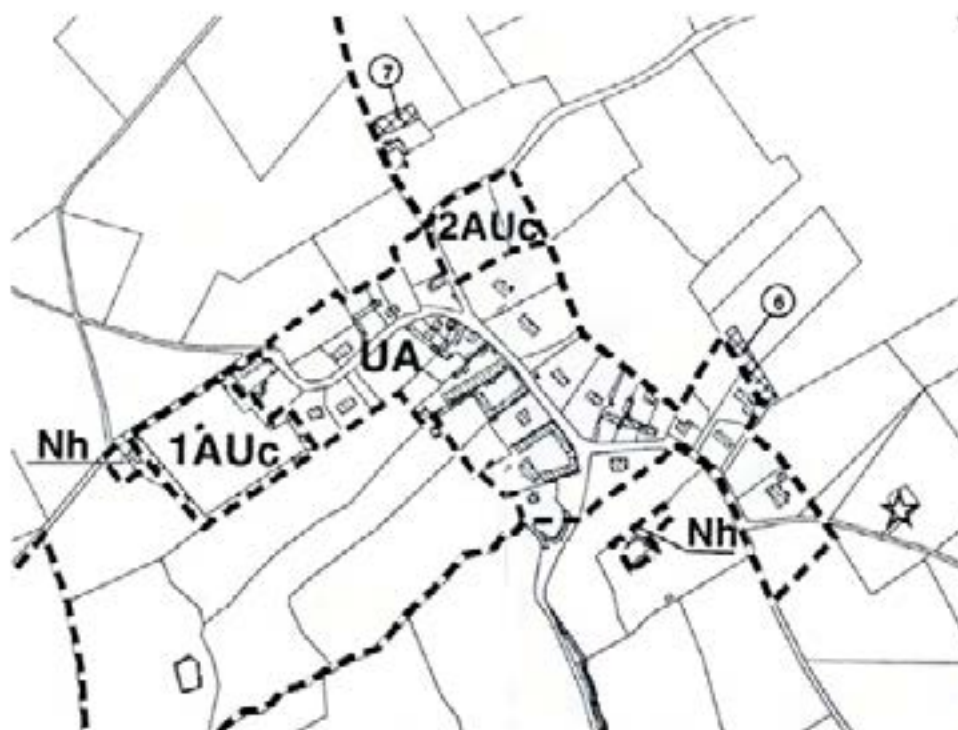
Le PLU de Leulinghen-Bernes le 9 décembre 2009. Il comporte une zone 1AUa, une zone 2AUa, une zone 2AUb. A noter la présence d'une zone 1AUD (vocation de bureaux), inscrite suite à une procédure de révision simplifiée approuvée le 14 décembre 2011.

ARRET DE PROJET PLU 2018

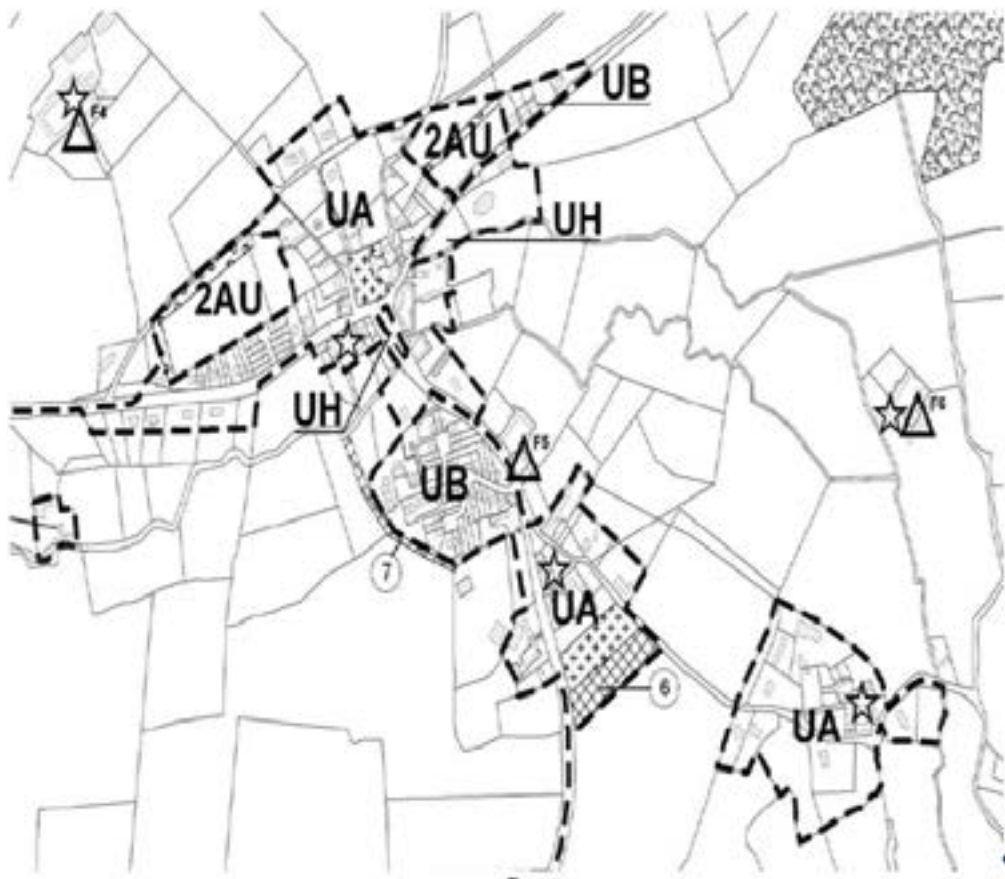
Les zones 2 AUb et 2 AUa a été reprises en zone A. Suite à la réalisation de l'opération « La Pierre Bleue » (entrée sud de la commune) , d'une part la zone 1AUa a été réduite, et d'autre part reprise en zone U.

La zone 1 AUd, entièrement aménagé a été reprise en zone UEb.



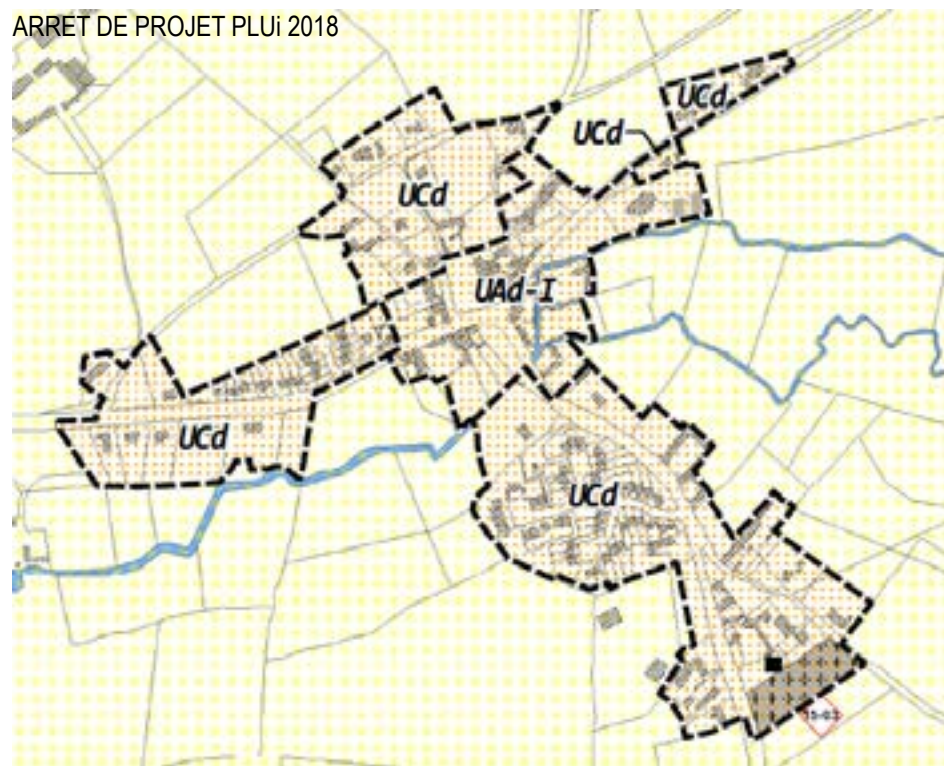


Le hameau de Bernes comportait une zone 1 AUc, et une zone 2 AUc, désormais identifiées par le PLUi en zone A (plus de 15 000 m²).

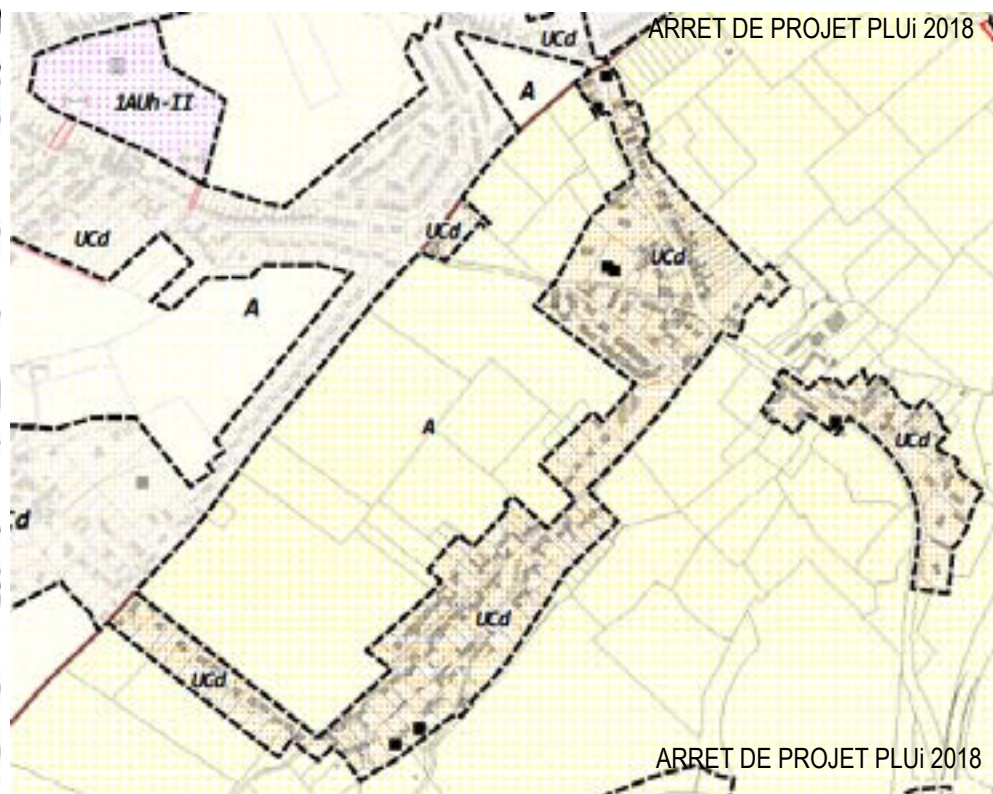


Le PLU de Réty a été approuvé le 9 décembre 2009. Figurent 2 zones 2AU d'une superficie de 27 329 m² environ

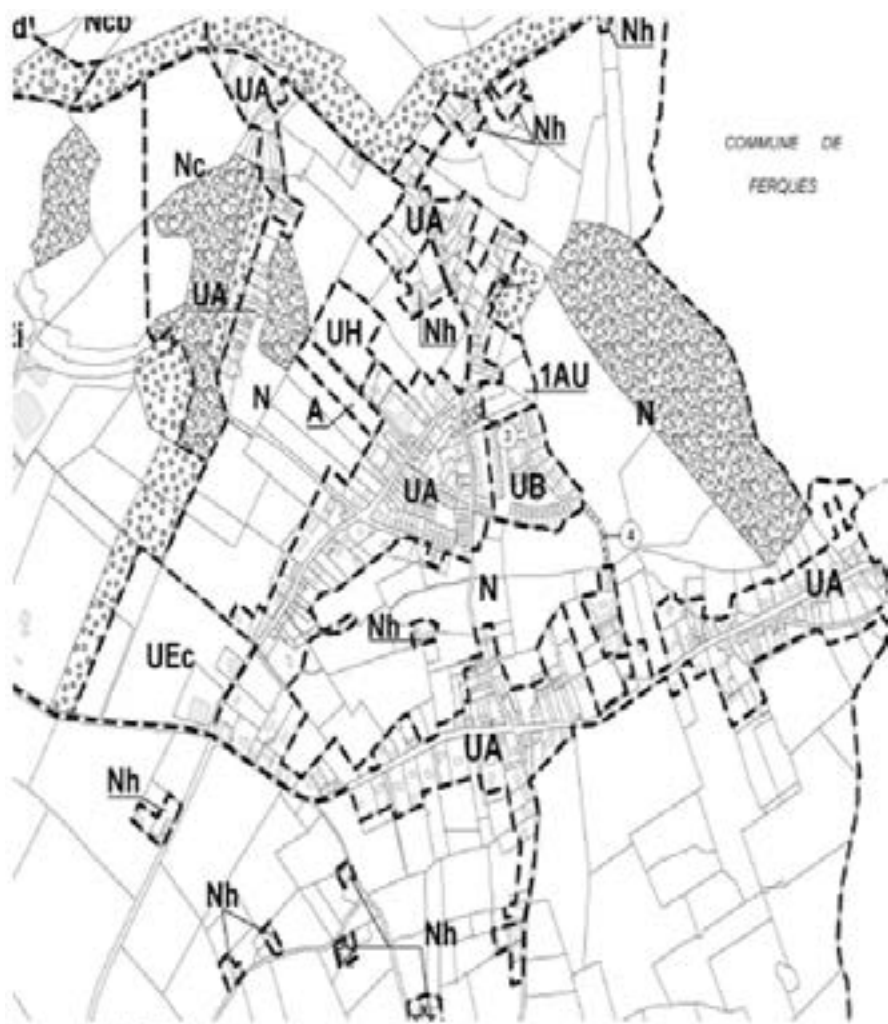
ARRET DE PROJET PLUi 2018



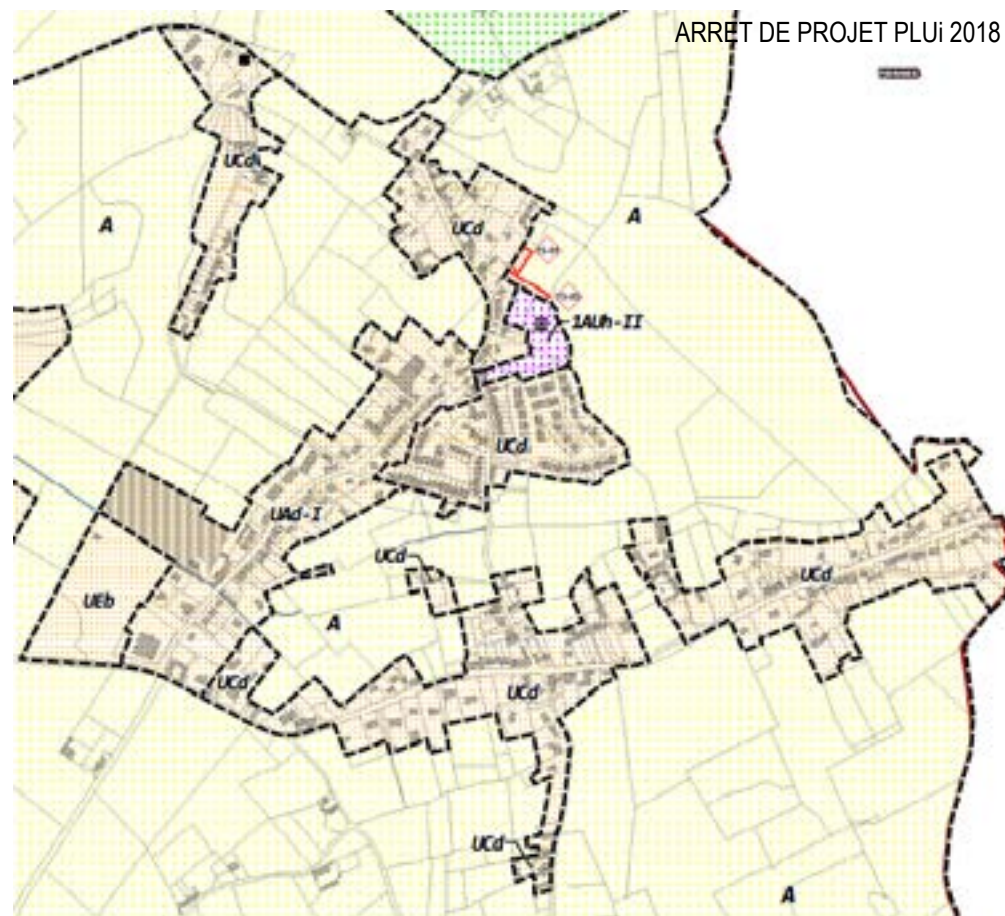
Le PLUi supprime ces 2 zones 2AU, au profit d'un zonage agricole.



Le zonage n'évolue que de façon très marginale afin d'intégrer des constructions réalisées depuis l'approbation du PLU communal



Le POS n'identifie qu'une seule zone 1 AU.



Le PLUi reprend la même zone à urbaniser.

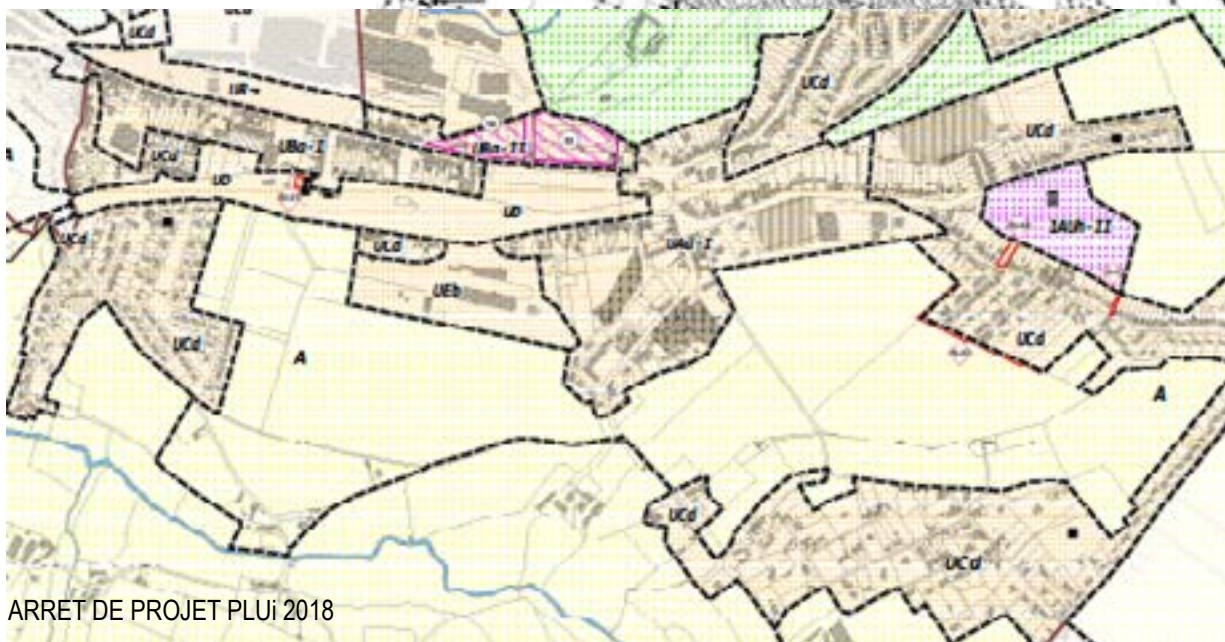


Entre le PLU et le PLUi, les différences sont minimales, et actent le travail mené sur les enveloppes urbaines. Aucune extension du hameau n'est possible.



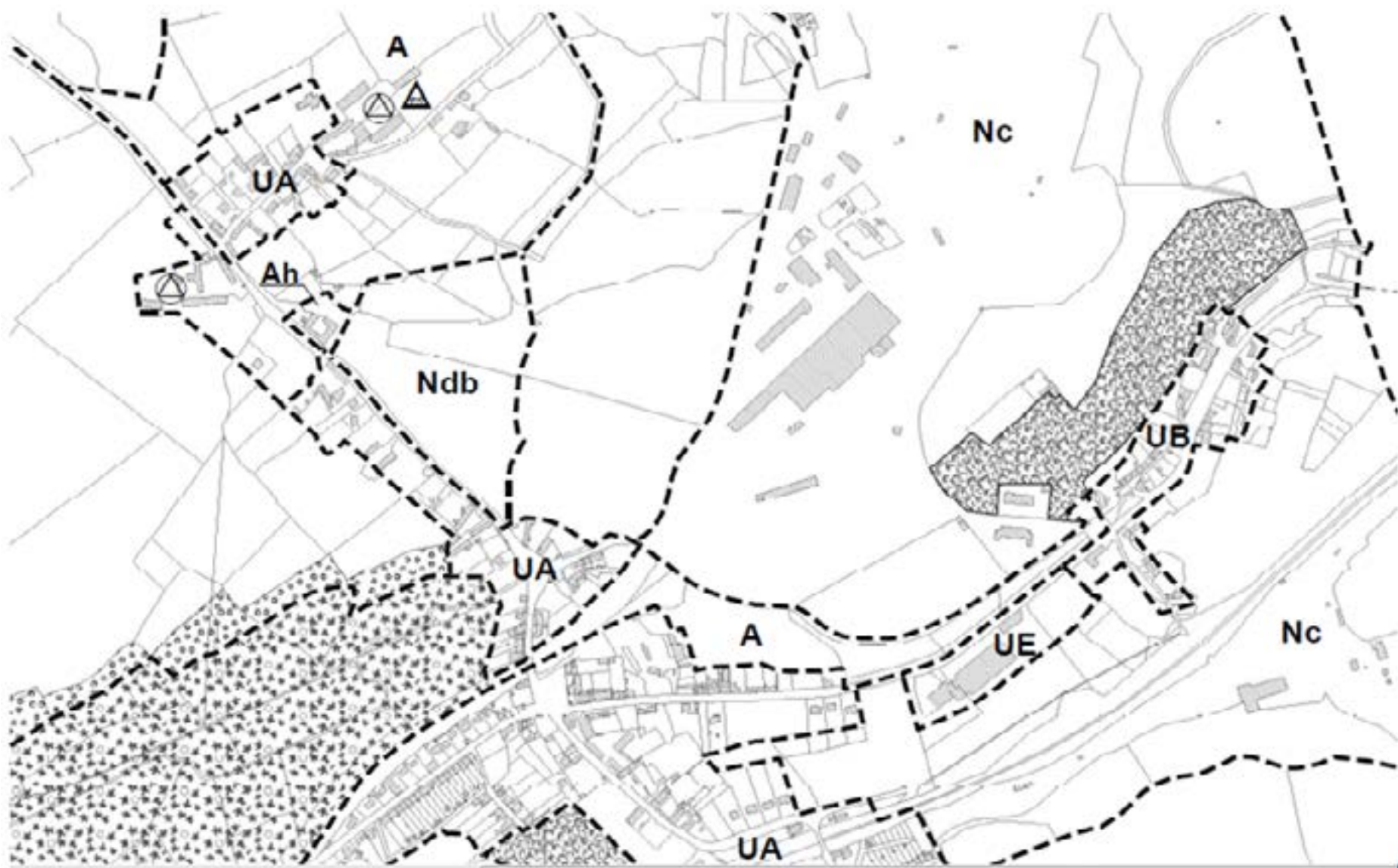
RINXENT

Le PLU de Rinxent approuvé en 2012 identifie 2 zones AU

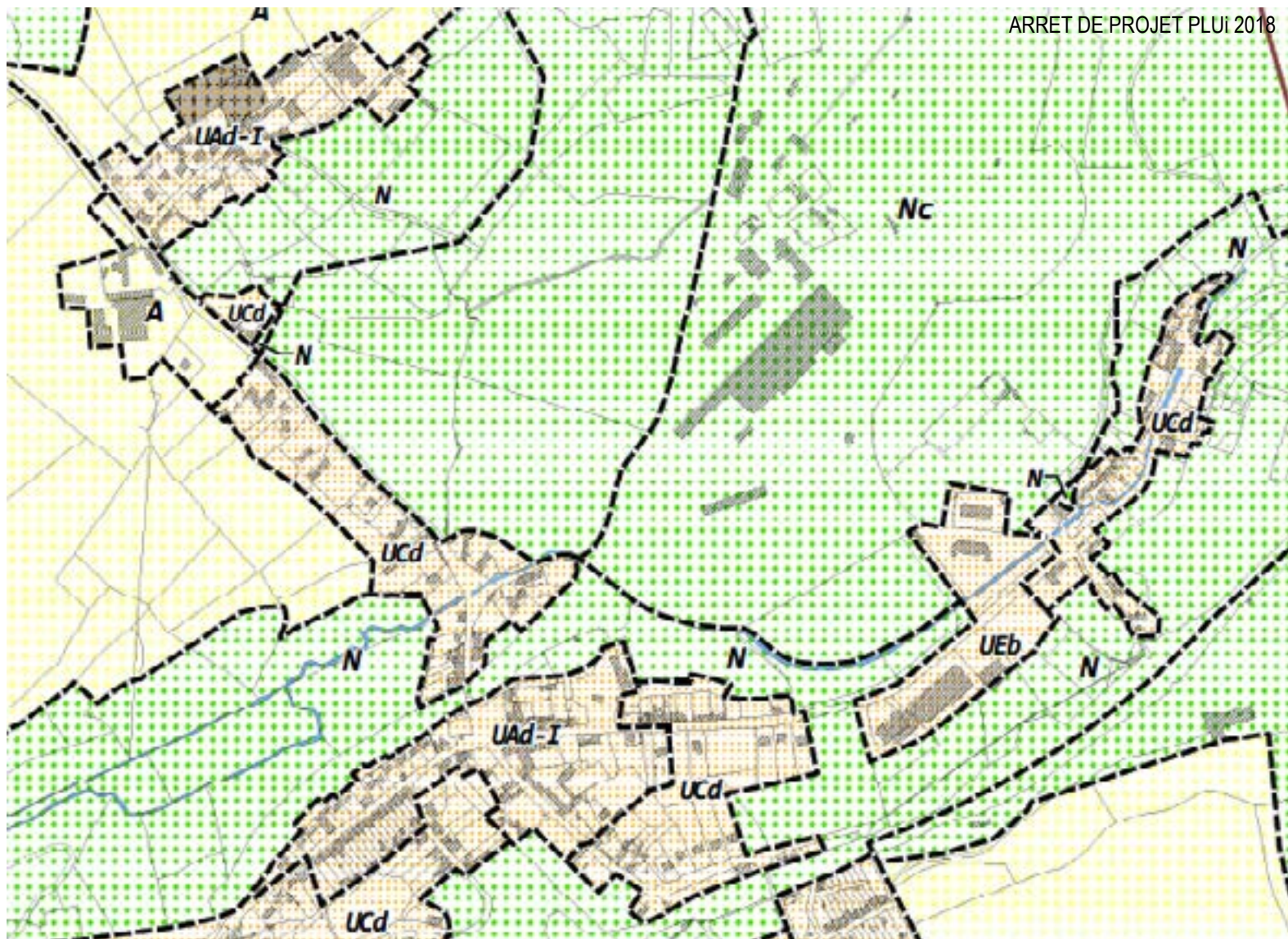


ARRET DE PROJET PLUi 2018

La plus vaste des 2 zones (« La Plaine du Buisson ») d'environ 155 364 m² est reprise en zone agricole dans le PLUi.



Le PLU de Rinxent n'identifie aucune zone à urbaniser sur ce secteur.



Le PLUi reprend les limites de la zone U, simplement adaptées à la marge suite au travail mené sur les enveloppes urbaines.

4.3 - Evolution des droit à bâtir

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Dans le cadre de la révision prescrite en 2020, la CCT2C a mené une réflexion globale autour des sites de développement futurs en termes d'habitat, de développement économique et d'équipements. Ainsi, l'ensemble des communes ont été amenées à réinterroger leurs zones prioritaires de développement classées en zone à urbaniser et cadrées par des OAP. Dès lors, certains projets ont été totalement supprimés. D'autres zones ont été supprimées pour transférer les droits à bâtir sur des nouveaux sites stratégiques pour le développement de l'intercommunalité. Enfin, de nouveaux droits à bâtir ont été accordés, dans le respect des objectifs de consommation d'espace définis par le PADD du PLUi.

Ci-contre le récapitulatif des évolutions des droits à bâtir suite à la révision n°1 du PLUi de la CCT2C

Les deux nouvelles zones à urbaniser sont celles de la ZAC du Canet à Marquise (ouverture à l'urbanisation des phases 4 et 5 de l'opération) et de l'extension du Parc d'Activités des Deux Caps, face au constat de la saturation des différentes zones d'activités économiques de l'intercommunalité, et de la forte demande des entreprises pour s'implanter sur le territoire, et plus spécifiquement à Marquise (proximité des infrastructures de transport, situation stratégique entre Boulogne et Calais ...).

Zones à urbanisées transférées

Zone AU ou site d'OAP	Surface (en ha)	Nouvelle zone AU ou site d'OAP	Surface (en ha)
Mont d'Asie (Audresselles)	0.65	La Briquetterie (Audresselles)	0.65
Bois des Saules (Rety)	1	Dessus de l'Eglise* (Rety)	0.6
Le Patis (Wacquinghen)	0.91	Zone d'Urbanisation Mixte (Wacquinghen)	0.2
Le Communal (Landrethun-le-Nord)	1.6	Le Communal* (Landrethun-le-Nord)	1.1
Entrée Est (Wissant)	0.83	Les Argilières (Wissant)	1.2

*Transfert au sein de l'enveloppe urbaine

Nouvelles zones à urbaniser

Nouvelle zone AU	Surface (en ha)
ZAC du Canet (Marquise)	4.8
Parc d'Activités des Deux Caps	6

Zones à urbanisées ou sites d'OAP supprimés

Zone AU ou site d'OAP	Surface (en ha)	Motif de la suppression
Les Voyettes (Bazinghen)	1.9	Village non équipé, souhait de préserver l'identité rurale du village
Coteau Nord (Hervelinghen)	1.05	Zone AU non consommée depuis plus de 10 ans
Entrée Nord (Saint-Inglevert)	0.8	Complexité d'aménagement de la zone
Centre village (Audembert)	1.23	Souhait de conserver l'usage agricole du site
Zone d'Activités Légères (Leubringhen)	0.8	Zone AU non consommée depuis plus de 10 ans
TOTAL	5.78	

4.4 - Superficies des zones du PLUi

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

4.4.1 – Zonage : une similitude avec l'occupation du sol

NOM DE ZONE	PLUi 2019		Révision n°1	
	Superficie (ha)	Représentation (%)	Superficie (ha)	Représentation (%)
ZONES U	1331,15	7	1307,65	7
ZONES AU	58,46	1	46,20	1
ZONE A	14 270,67	77	14284,60	77
ZONES N	2 849,89	15	2797,95	15
TOTAL ZONES	18 510,17	100	18436,4	100

* Le total des zones ne correspond pas exactement à la superficie du territoire intercommunal 18562 ha, du fait d'une infime marge d'approximation topologique des polygones de données SIG

L'analyse des superficies des zones du PLUi permet de constater des chiffres relativement similaires entre l'approbation du document et la révision n°1. Les évolutions importantes concernent le reclassement d'une trentaine d'hectares en zone A (reclassement des hameaux caractéristiques de l'urbanisation diffuse selon une méthodologie précise) et la réduction de la surface en zone à urbaniser (- 12 ha environ : zones déclassées ou consommées).

Conformément aux choix méthodologiques évoqués dans le chapitre 2 du présent document, le zonage du PLUi présente une similitude, en termes de superficies, avec l'occupation du sol du territoire intercommunal telle qu'elle résulte de l'analyse de la base de données SIGALE 2009.

Les zones urbaines du PLUi représentent 7% du territoire alors que les zones urbanisées SIGALE représentent 8,68% de l'occupation du sol.

Par ailleurs, considérant que le poste SIGALE «grandes emprises» relève à la fois des zones agricoles que des zones naturelles (infrastructures routières et carrières principalement), on peut considérer que la part des zones agricoles ainsi que celles des zones naturelles et forestières du PLUi sont approximativement équivalentes à celles des zones agricoles et des zones naturelles de l'occupation du sol, respectivement 77% et 15%.

Quant aux zones à urbaniser, outre le constat qu'elles couvrent - de 1 % du territoire, elles représentent une extension de 5,5% des zones urbaines telles qu'elles sont définies dans le PLUi.

Thème SIGALE	Surface occupée (HA)	Pourcentage par rapport à la surface totale
Grandes emprises	956,74	5,15%
Zones urbanisées	1610,99	8,68%
Zones agricoles	13761,54	74,14%
Zones naturelles	2233,05	12,03%
TOTAL	18562,33	100,00%

4.4.2 – Analyse par catégorie de zones

Zones urbaine

NOM DE ZONE	PLUi 2019		Révision n°1	
	Superficie (ha)	Représentation (%)	Superficie (ha)	représentation (%)
UAc	24,7	1,86	24,60	1,88
UAd-1	134,03	10,07	127,20	9,73
UAd-2	50,65	3,81	50,50	3,86
UBa-1	22,16	1,66	19,90	1,52
UBa-2	20,18	1,52	18,52	1,42
UBb	7,47	0,56	7,44	0,57
Sous-total Zones urbaines mixtes	259,20	19,47	248,16	18,98
UCa	14,67	1,10	fusionnée avec la zone UCd	
UCb-1	77,95	5,86	59,20	4,53
UCb-2	38,21	2,87	37,59	2,87
UCd	696,56	52,33	719,28	55,01
UD	37,81	2,84	44,76	3,42
UDa			1,49	0,11
UEa	57,93	4,35	40,52	3,10
UEb	34,82	2,62	29,26	2,24
UEc	4,94	0,37	12,12	0,93
UEd	37,41	2,81	52,48	4,01
UEt	10,79	0,81	5,64	0,43
UFa	1,50	0,11	basculée eun UDa	
UFc	52,15	3,92	44,09	3,37
UR	7,21	0,54	13,07	1,00
Sous-total Zones urbaines spécialisées	1071,95	80,53	1059,50	81,02
TOTAL ZONES U	1331,25	100	1307,65	100

La révision n°1 du PLUi entraîne relativement peu de changement en termes de surfaces dédiées aux zones urbaines. La fusion de la zone UCa et UCd explique l'augmentation de la part de la zone UCd, très largement majoritaire (plus de 50% de la zone U).

A partir du tableau ci-avant, on peut établir les constats suivants :

- les zones urbaines mixtes représentent 20% et sont donc quatre fois moins importantes en surface que les zones urbaines spécialisées (80%). Parmi celles-ci, la zone UCd représente à elle seule 52% des zones urbaines ;
- au niveau des zones de centralité urbaine, les zones UAd-1 correspondant aux villages des entités paysagères rurales (Arrière-Littoral et Monts et vallons bocagers) sont majoritairement représentées, 10% des zones urbaines ;
- au sein des zones urbaines à vocation économique, notons un relatif équilibre entre les zones économiques mixtes (30%), les zones d'activités légères (18%) et les zones industrielles (19%).

Zones à urbaniser

NOM DE ZONE	PLUi 2019		Révision n°1	
	Superficie (ha)	Représentation (%)	Superficie (ha)	Représentation (%)
1AUa	11,95	20,44	9,40	20,35
1AUe	4,13	7,06	4,11	8,90
1AUf	2,18	3,73	2,17	4,70
1AUh-1	13,74	23,50	9,10	19,70
1AUh-2	26,46	45,26	11,92	25,80
1AUh-3			9,53	20,63
TOTAL ZONES AU	58,46	100	46,23	100

A partir du tableau ci-avant, on peut établir les constats suivants :

- les zones à urbaniser à destination principale d'habitat (1AUh) représentent plus de 70% des zones à urbaniser. A la différence, des zones UAd-2, les zones 1AUh-2 sont majoritaires en superficie (50% contre 20% pour les zones 1AUh-1). Ce ci s'explique par le fait que les choix en matière de développement urbain ont conduit à renforcer prioritairement les polarités principales secondaires et d'appui, autrement dit les bougrs et les villages les plus importants ;
- au niveau de l'urbanisation à vocation économique, (zone 1AUa) elle est essentiellement le fait de l'extension progressive du Parc d'activités économiques des 2 Caps, telle qu'elle est envisagée depuis 2004.

La réduction des surfaces en zones à urbaniser concerne surtout les zones à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques (-3 ha) et d'habitat (-9.55 ha).

Zones agricoles

NOM DE ZONE	PLUi 2019		Révision n°1	
	Superficie (ha)	Représentation (%)	Superficie (ha)	Représentation (%)
A	8836,14	61,92	8838,05	61,87
Ab	3206,49	22,47	3198,05	22,39
Ac	346,12	2,43	349,16	2,44
Aeg			6,8	0,05
Aet			9,67	0,07
AL	1471,35	10,31	1473,97	10,32
Azh	410,57	2,89	408,74	2,86
TOTAL ZONES A	14 270,67	100	14284,6	100

A partir du tableau ci-avant, on peut établir les constats suivants :

- les zones agricoles «communes» représentent plus de 60% des zones agricoles . Parmi cette première catégorie de zone, les sites des bâtiments d'exploitation (le plus souvent des fermes) se répartissent sur le territoire de manière dispersée avec une moindre représentation sur le secteur du bassin carrier de Marquise. Quant aux grandes étendues agricoles correspondant en tyrés majorité à des champs de culture diverses, elles s'étendent principalement sur l'espace arrière-littoral et littoral ;
- les zones Ab, bien qu'étant une sous-catégorie de la zone A dans le règlement littéral, représentent une part également importante des zones agricoles (22%) ;
- autre catégorie qui apparaît de manière significative les zones AL, qui couvrent une part importante de l'espace agricole littoral.

La révision n°1 du PLUi entraine quelques évolutions sur les surfaces en zones agricoles.

- Augmentation de la surface en zone A générique (reclassement de hameaux en urbanisation diffuse en zone A pour la maîtrise de l'urbanisation) compensée par l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones agricoles
- Instauration du régime de STECAL (zones Aeg et Aet) pour encadrer le développement de projets dans l'urbain diffus : + 13.18 ha en zone A

Zones naturelles et forestières

NOM DE ZONE	PLUi 2019		Révision n°1	
	Superficie (ha)	Représentation (%)	Superficie (ha)	Représentation (%)
N	754,19	26,46	714,38	25,53
Nc	749,24	26,29	750,92	26,84
Nd	366,50	12,86	365,23	13,05
NL	979,96	34,39	967,41	34,58
TOTAL ZONES N (CCT2C)	2849,89	100	2797,95	100
Nm (Hors CCT2C)	75996,3		75689,8	

A partir du tableau ci-avant, on peut établir les constats suivants :

- les zones naturelles «littorales» (NL) sont les plus représentées (34%). Elles pourtant uniquement présentes sur les communes littorales ;
- les zones naturelles «communes» (N) sont elles plus dispersées sur le territoire intercommunal à hauteur de 26% ;
- les zones naturelles du Bassin carrier couvrent également une part importante du territoire intercommunales. Il s'agit principalement des secteurs de carrières (zones Nc) et dans une moindre mesure, des secteurs de dépôts (Nd), représentant respectivement 26% et 12% des zones naturelles.

La révision n°1 du PLUi entraine relativement peu d'évolutions sur les surfaces en zones naturelles

4.5 - Analyse du zonage du PLUi au regard des objectifs de consommation des sols fixés par le SCoT et le PLUi

4

4.5.1 – Zonage d’extension urbaine et enveloppes urbaines

Les enveloppes urbaines définies dans le cadre du PLUi (Diagnostic) représentent une superficie totale de 1 448ha. Les zones urbaines du PLUi (parties urbanisées et parties urbanisables) représentent 1 389,62ha (zones AU + U), soit 7,5% du territoire communautaire.

Ces considérations permettent de donner un ordre de grandeur du rapport entre une définition objective de l’urbanisation (enveloppes urbaines) et une définition stratégique (zonage). Cependant, dans les deux cas, le bâti isolé n’est pas pris en compte alors qu’il participe d’une certaine manière à « l’empreinte urbaine » du territoire.

4.5.2 – Zonage d’extension urbaine et modes d’occupation des sols

L’occupation du sol en extension des zones urbaines

Le graphique suivant présente la répartition des principaux postes d’occupation du sol (source : MOS SIGALE, région NPdC, 2009) qui caractérisent les terrains urbanisables classés en zones urbaines du PLUi (zones UA, UB, UC, UD, UE).



Les terres en cultures sont les plus concernées (65%) par cette forme d’urbanisation alors que les prairies naturelles en représente 25 %. Notons que le poste « forêt de feuillus » correspond essentiellement dans ce cas à de petits boisements en marge des espaces agricoles.

L’occupation du sol en zones à urbaniser

Le graphique suivant présente la répartition des principaux postes d’occupation du sol (source : MOS SIGALE, région NPdC, 2009) qui caractérisent les terrains urbanisables classés en zones à urbaniser du PLUi (zones 1AUa, 1AUb, 1AUe, 1AUf, 1AUh).



Là encore, les terres en cultures sont les plus concernées (85%) par cette forme d’urbanisation. Les prairies naturelles n’en représente que 11%.

Entre 1998 et 2009, les espaces urbanisés (hors carrières) ont augmenté de 180 ha soit 18 ha en moyenne par an sur le territoire communautaire (source : Analyse du MOS SIGALE, voir EIE du PLUi).

4.5.3 – Zonage d’extension urbaine et échéance du PLUi

Le zonage du PLUi prévoit une augmentation des espaces urbanisés d’environ 63ha : 34 ha habitat, 25 ha économique, 4 ha équipement

Pour rappel, en ce qui concerne le projet du PLUi, l’échéance de réalisation des objectifs est fixée fin 2034, soit une période de 15 ans.

La définition de la consommation d'espaces agricoles et naturels est donnée à partir des enveloppements urbains du SCOT actualisés dans le PLUi (voir annexe du diagnostic «enveloppes urbaines»). Les espaces à urbaniser sont principalement indiqués en zone AU au plan de zonage. Néanmoins, certains terrains hors enveloppes urbaines ont été inscrits en zone U. Ces terrains sont également repris dans le chiffre de consommation foncière.

Ex : de terrains hors enveloppes urbaines avec zonage U

- zone UEb à Leubringen



Enveloppe U Leubringen



Zonage Leubringen

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Cette zone a été reclassée en zone A (abandon du projet)



5

Articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Mise à jour de la compatibilité du PLU avec d'autres documents

Dans le cadre de la révision n°1 du PLUi prescrite en 2020, l'Evaluation Environnement du PLUi analyse la compatibilité du document avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, approuvé en 2020, sur l'ensemble des règles du document régional.

Thématiques abordées :

- Equilibre et égalité des territoires
- Désenclavement des territoires ruraux, habitat
- Gestion économe de l'espace
- Intermodalité et développement des transports (marchandises/voyageurs)
- Maîtrise et valorisation de l'énergie

Le SDAGE est le document de planification appelé « plan de gestion » dans la directive cadre européenne sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. À ce titre, il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Ainsi, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être « compatibles, ou rendus compatibles » avec les dispositions des SDAGE (art. L.212-1, point XI, du code de l'environnement). Il fixe, ainsi, les objectifs à atteindre sur la période 2016-2021 en matière de gestion qualitative et quantitative des milieux aquatiques, de protection des milieux aquatiques et de traitement des pollutions.

Ainsi, 5 enjeux ont été identifiés :

- Enjeu A : Maintenir et améliorer la biodiversité des milieux aquatiques ;
- 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.

5.1 - Compatibilité avec le SRADDET

- Lutte contre le changement climatique et contre la pollution de l'air
- Protection et restauration de la biodiversité
- Prévention et gestion des déchets

Pour reprendre les conclusions de l'analyse détaillée dans l'Evaluation Environnementale du PLUi, « globalement, le PLUi répond aux règles générales du SRADDET par son PADD, son règlement et son zonage ». Le détail de l'analyse est à retrouver dans le rapport de présentation du PLUi (Evaluation Environnemental > Chapitre 6 > Compatibilité avec le SRADDET).

5.2 - Compatibilité avec le SDAGE

Le tableau suivant synthétise les dispositions du SDAGE Artois-Picardie concernant les documents d'urbanisme et l'analyse de la compatibilité avec le PLUi de la Terre des 2 Caps.

Conclusion de la grille d'analyse de compatibilité avec le SDAGE Artois-Picardie :

Le PLUi de La Terre des 2 Caps identifie au sein de son état initial de l'environnement les richesses mais aussi les menaces et fragilités liées à la ressource en eau. Ces constats se traduisent par une volonté, au sein du PADD, de préserver et garantir la ressource en eau ou encore de limiter l'exposition aux risques d'inondation.

Les servitudes et éléments associées à la ressource en eau (PPRi en cours d'élaboration avec aléa, périmètres de protection de captage, sont reportés dans les documents graphiques). Le règlement prévoit des dispositions particulières sur ces zones (interdiction des constructions, marge de recul entre les berges d'un cours d'eau et tout point d'une construction, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, préservation des éléments du paysage, ...).

Par conséquent, le PLUi de La Terre des 2 Caps est globalement compatible avec le SDAGE Artois-Picardie.

Dans le cadre de la révision n°1 du PLUi prescrite en 2020, la compatibilité du document avec le SDAGE approuvé le 21 mars 2022 a été de nouveau analysée. Les éléments sont disponibles dans l'Evaluation Environnementale du document (Chapitre VI – Ressource en eau).

Tableau compatibilité du SDAGE

+++ compatibilité totale

+/- compatibilité partielle

- absence de compatibilité

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUI
Disposition A-2.1 : Gérer les eaux pluviales Les orientations et prescriptions des SCOT et des PLU communaux et intercommunaux comprennent des dispositions visant à favoriser l'infiltration des eaux de pluie à l'emprise du projet et contribuent à la réduction des volumes collectés et déversés sans traitement au milieu naturel. [...]	+++	<u>PADD</u> Le PADD se fixe comme objectif de Prendre en compte les problématiques de ruissellement des eaux pluviales sur les coteaux et de remontées de nappes susceptibles d'inonder ponctuellement certains secteurs du territoire. (cf. orientation 2.1.1 du PADD). De même, l'orientation 2.1.3 porte sur la régulation de la pression du développement urbain sur la ressource en eau avec notamment pour objectif de favoriser la récupération d'eau et en limitant les surfaces imperméabilisés via des matériaux adaptés.
Disposition A-2.2 : Réaliser les zonages pluviaux [...] Les zonages pluviaux seront pris en compte dans les documents d'urbanisme et figureront dans leurs annexes.	+++	<u>RÈGLEMENT</u> L'article 4 « Réseaux » de chaque zonage oblige tout projet à permettre et à assurer l'infiltration des eaux pluviales. En cas de difficulté de mise en place de ce type d'aménagement, l'obligation d'une solution alternative et adaptée demeure. Le débit de fuite est défini selon les dispositions du SAGE du Boulonnais (2l/s/ha). La gestion des eaux pluviales peut également être mise en place via la végétalisation des espaces libres (Article 12 de chaque zonage). Enfin, l'Article 11 de chaque zonage préconise que 50% de la surface d'une aire de stationnement soit réalisée avec des matériaux perméables. <u>OAP</u> L'objectif de gestion des eaux pluviales passe également par des mesures et aménagements spécifiques, contenu dans les OAP (volet « Environnement et Paysage »). <u>ANNEXES</u> Les Plans SUP-IOD font figurer l'entretien des ouvrages en eau. Les zonages d'assainissement des communes sont repris en annexe du document d'urbanisme en l'état des zonages approuvés et connus à l'arrêt de projet du PLUi.

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
Disposition A-4.3 : Veiller à éviter le retournement des prairies et préserver, restaurer les éléments fixes du paysage L'autorité administrative, les collectivités et les maîtres d'ouvrages veillent à éviter l'urbanisation et le retournement des surfaces en prairies dans les zones à enjeu pour la lutte contre l'érosion, la préservation des zones humides et des aires d'alimentation des captages. Les collectivités veillent dans leurs documents d'urbanisme au maintien des prairies et des éléments de paysage, notamment par la mobilisation de certains outils tels que les zones agricoles protégées, les orientations d'aménagement et de programmation, les espaces boisés classés (y compris les haies), l'identification des éléments de paysage dans les documents d'urbanisme. [...]	+-	<u>PADD</u> Cette disposition est prise en compte dans le PADD via la protection des espaces structurant de la TVB et la limitation/interdiction des constructions. (Objectifs du PADD 1.2.1 à 1.2.3) (« Établir un cadre de protection stricte des cœurs de biodiversité du territoire, notamment en y évitant toute nouvelle forme d'urbanisation susceptible d'en affecter directement ou indirectement leur intégrité. S'assurer de la conservation des éléments naturels constituant le milieu bocager (haies, mares, arbres têtards, prairies), en particulier dans les espaces bocagers à haute fonctionnalité écologique. ») <u>RÈGLEMENT</u> Le PLAN B du Règlement graphique identifie et protège ces éléments au titre de l'article 151-19 du CU. Le règlement précise les conditions très limitées et spécifiques pour l'arrachage des haies et bandes boisées à préserver. Au PLAN A, les zones humides du SAGE bénéficient d'un zonage Azh ou NI (plus restrictif) qui garantit leur protection. <u>OAP</u> Des objectifs de gestion / protection de ce type d'espaces naturels sont exprimés systématiquement dans la section « Environnement et Paysage » de chaque OAP, quand un projet d'aménagement se situe dans leur proximité.
Disposition A-8.3 : Inclure les fonctionnalités écologiques dans les porter à connaissance Les documents d'urbanisme, de planification, les schémas et projets d'activité prennent en compte dans leur porter à connaissance les fonctionnalités écologiques des cours d'eau et des milieux aquatiques susceptibles d'être impactées.	+++	L'État Initial de l'Environnement décrit l'ensemble des fonctionnalités écologiques des cours d'eau au chapitre « Contexte du bassin Boulonnais ». Les phénomènes pouvant impacter la qualité écologique y sont également décrits.

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
Disposition A-8.1 : Conditionner l'ouverture et l'extension des carrières Dispositions A-8.2 : Remettre les carrières en état après exploitation	+++	L'objectif 2.7.2 du PADD « Soutenir les activités liés aux carrières » renvoi toute ouverture et extension à l'approbation du Comité de Suivi du Bassin carrier. Le référentiel du Comité de Suivi pour l'évolution des carrières est l'OAP « Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise ». Cette OAP donne les orientations pour chaque zone de dépôt et d'exploitation sur les 30 années à venir, en vue de leur renaturation progressive. Les fonctionnalités écologiques des carrières ont été décrites dans l'étude paysagère qui a précédée l'écriture du l'OAP du Bassin carrier. L'analyse des fonctionnalités écologiques est reprise dans les orientations de l'OAP pour chaque zone de dépôt. Le règlement graphique identifie les éléments du patrimoine naturel à préserver. Au sein du bassin carrier et en application avec le plan paysager, le repérage a été adapté pour permettre le développement de l'activité tout en maintenant l'identité paysagère du territoire.
Disposition A-9.2 : Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme Les documents d'urbanisme (SCOT, PLU communaux, PLU intercommunaux et cartes communales) et les décisions administratives dans le domaine de l'eau prennent en compte les zones humides en s'appuyant notamment sur la carte des zones à dominante humide (Carte 21) et les inventaires des SAGE. La carte des Zones à Dominante Humide correspond à une identification réalisée par photographie aérienne. Son échelle d'utilisation est le 1/50 000ème.	+/-	Les zones à dominante humide du SDAGE et les zones humides à enjeux du SAGE sont présentées au sein de l'état initial de l'environnement. Une carte de présentation de ces zones croisées avec les secteurs d'urbanisation est indiquée en annexe du PLUi (ajout suite à l'enquête publique pour préciser les données prises en compte) 1% des zones humides du SAGE sont en zone U au document d'urbanisme correspondant à des secteurs déjà urbanisés. Les zones humides à enjeux du SAGE du Boulonnais sont concernées par des zonages indicés Azh (57% de leur surface) et NL (18% de leur surface, principalement localisées dans le marais de Tardinghen) interdisant toute construction, extension ou affouillements. Concernant les zones à dominante humide, 23 hectares sont en zones urbanisées (insérés dans le tissu urbain) soit 1,4% de la surface totale des ZDH. Moins d'un hectare est concerné par un zonage AU soit 0,05% des zones à dominante humide du territoire. La définition des zones à dominante humide du SDAGE n'est pas reprise par un zonage spécifique (hors croisement avec zones humide du SAGE) du fait de la précision de la donnée (1/50 000ème). Néanmoins, la connaissance de ces zones est portée par la carte portée en annexe.

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
Disposition A-5.7 : Préserver l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau Disposition A-9.1 : Eviter l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le lit majeur des cours d'eau Les SCOT, les PLU communaux, les PLU intercommunaux et les cartes communales prévoient les conditions nécessaires pour préserver les zones humides et le lit majeur des cours d'eau de toute nouvelle implantation, y compris les habitations légères de loisirs (définies dans l'article R 111-31 du code de l'urbanisme), qui entraîneraient leur dégradation. L'Etat et les collectivités locales prennent des dispositions harmonisées à l'échelle du bassin afin d'éviter la sédentarisation d'habitations légères de loisirs dans les zones humides et le lit majeur des cours d'eau.	+++	Le PADD fixe plusieurs objectifs de protection, préservation et reconquête des cours d'eau, écosystèmes aquatiques et zones humides (1.2.3 et 1.2.2) notamment dans la mise en œuvre de la compétence GEMAPI. <u>RÈGLEMENT</u> L'Article 6 de certaines zones du Règlement, stipule que l'implantation des constructions doit respecter un recul de 10m par rapport à la berge, quand le terrain comprend des parties de berges ou de cours d'eau.
Disposition B-1.1 : Préserver les aires d'alimentation des captages Les documents d'urbanisme (SCOT, PLU communaux, PLU intercommunaux et cartes communales) ainsi que les PAGD (Plans d'Aménagement de Gestion Durable) et règlements des SAGE contribuent à la préservation et la restauration qualitative et quantitative des aires d'alimentation des captages situées dans les zones à enjeu eau potable figurant en Carte 22.	+++	Les orientations du PADD visent directement la disponibilité et la qualité de la ressource en eau (2.1.3 : réguler la pression du développement urbain sur la ressource en eau) <u>SUP-IOD</u> Les aires d'alimentation et de captages sont repérées aux Annexes dans les plans SUP-IOD. <u>RÈGLEMENT</u> Les points de captages immédiat ou rapprochés font l'objet d'un zonage A (Leulinghen-Bernes) ou N (Wissant). Les constructions y sont limitées, voire proscrites. Le Règlement acte également la préservation de la ressource en eau (maintient des éléments du paysage, infiltration à la parcelle, revêtement perméable des stationnements...) Le repérage complet des captages, leur analyse technique et les modalités de distribution de l'eau potable sont consultables au point « Usage et compétences de l'eau » de l'EIE. Plusieurs dispositions sont prises au sein du règlement pour concourir à la préservation de la ressource en eau sur le territoire (préservation des éléments du paysage, infiltration à la parcelle, revêtements des stationnements en partie perméable, ...).

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
Disposition B-2.2 : Mettre en regard les projets d'urbanisation avec les ressources en eau et les équipements à mettre en place Dans le but de préserver les milieux naturels et de sécuriser l'approvisionnement en eau de la population (interconnexion, ressources alternatives, ...), les collectivités veillent à optimiser l'exploitation des ouvrages de production existants, en prenant en compte les besoins en eau des milieux naturels aquatiques. En particulier, les collectivités établissent des schémas d'alimentation afin de diversifier et sécuriser leur approvisionnement en eau potable, mettre en regard les projets d'urbanisation avec les ressources en eau disponibles et les équipements à mettre en place. Les SCOT, les PLU communaux et les PLU intercommunaux doivent être élaborés en cohérence avec ces schémas d'alimentation.	+-	Selon l'analyse de l'État Initial de l'Environnement les volumes captés d'eau potable suffisent à alimenter la population de la CCT2C. Pour certaines communes subissant une plus forte demande d'eau potable lors de la fréquentation estivale, des mesures d'entretien des canalisations et des points de captage secondaires sont mis en place. Néanmoins, l'augmentation de la population sur le territoire de la CCT2C, (tel que prévue par la projection des besoins en logements à l'horizon 2034) va entraîner la recherche de nouveau captage d'eau potable. Les différents Syndicats chargés de la distribution de l'eau potable sur le territoire mettent en place des mesures de sécurisation de l'approvisionnement, d'entretien et de réparation des canalisations pour répondre à l'accroissement de la consommation d'eau potable dans les années à venir. Les plans SUP-IOD sont mis à jour le cas échéant, avec les nouveaux aménagements effectués pour l'amélioration du réseau de distribution d'eau potable.
Disposition D-3.1 : Prendre en compte la protection du littoral dans tout projet d'aménagement	+++	<u>PADD</u> Le PADD encadre la protection du paysage littoral via la préservation de ses fonctionnalités écologiques et paysagères (coupures d'urbanisation et cohérence avec le schéma d'accueil stratégique du Grand Site de France des Deux-Caps). Il vise également à encadrer l'urbanisation future (1.4.2) notamment par l'objectif de : • Définir précisément les coupures d'urbanisation* qui préservent les fenêtres paysagères terre-mer des communes littorales. • Limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage de la mer* en fonction de la configuration des lieux, en tenant compte de la diversité urbaine des communes littorales. <u>RÈGLEMENT</u> Les espaces naturels littoraux de la CCT2C sont identifiés comme présentant un caractère d'espace remarquable, et bénéficient du zonage NI (au titre des Articles L121-13 et L122-23 du Code de l'Urbanisme). Toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites hormis celle de services publics ou d'intérêt général, à condition qu'elles respectent le caractère du site et ne compromettent pas sa valeur paysagère.

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
Disposition C-1.1 : Préserver le caractère inondable de zones prédéfinies Les documents d'urbanisme (SCOT, PLU communaux, PLU intercommunaux, cartes communales) préservent le caractère inondable des zones définies, soit dans les atlas des zones inondables, soit dans les Plans de Prévention de Risques d'Inondations, soit à défaut dans les études hydrologiques et/ou hydrauliques existantes à l'échelle du bassin versant ou à partir d'événements constatés ou d'éléments du PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable) et du règlement du SAGE. Disposition C-2.1 : Ne pas aggraver les risques d'inondations Pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, les orientations et les prescriptions SCOT, les PLU communaux et intercommunaux comprennent des dispositions visant à ne pas aggraver les risques d'inondations notamment à l'aval, en limitant l'imperméabilisation, en privilégiant l'infiltration, ou à défaut, la rétention des eaux pluviales et en facilitant le recours aux techniques alternatives et au maintien, éventuellement par identification, des éléments de paysage (haies...) en application de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.[...] Disposition C-4.1 : Préserver le caractère naturel des annexes hydrauliques dans les documents d'urbanisme Les documents d'urbanisme (les SCOT, les PLU communaux, les PLU intercommunaux, les cartes communales) et les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau au titre du code de l'environnement ou du code rural préservent le caractère naturel des annexes hydrauliques et des zones naturelles d'expansion de crues. Les zones naturelles d'expansion de crues pourront être définies par les SAGE ou les Stratégies Locales de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) ou les PPRI.	+++	Le PADD fixe pour orientation (2.1.1) : «Intégrer durablement les différents types de risques présents sur le territoire communautaire en réduisant l'exposition de la population aux aléas». Les risques liés aux inondations sont présentés et évalués dans l'Etat Initial de l'Environnement. Les PLAN C reprennent les aléas du PPRI de la vallée du Wimereux, et celui des pieds de coteaux des Wateringues (servitude d'utilité publique s'imposant au présent PLUi). Ces 2 PPR sont en cours d'élaboration et seront opposable au PLUi à approbation. Néanmoins, afin de tenir compte du risque, les aléas sont reportés au Plan C et le porté à connaissance des 2 documents est annexé au dossier de PLUi. Le maintien du caractère inondable de ces zones est préservé de fait, et n'aggrave pas le risque d'inondation. Préserver le caractère naturel de ces espaces est un des objectifs du PADD (1.2.3). « Protéger et restaurer les sites, les écosystèmes aquatiques et les zones humides du territoire dans le cadre de la mise en œuvre de la compétence GEMAPI par la Communauté de Communes de la terre des 2 caps [...] »

5.3 - Compatibilité avec le SAGE

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Boulonnais

Le SAGE du Boulonnais a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2013. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il concerne un bassin versant de 700 km² pour 8 masses d'eau : la Liane, le Wimereux, la Slack (masses d'eau superficielles), la nappe des calcaires du Boulonnais (masse d'eau souterraine) et les masses d'eau littorales s'étendant du Cap Gris Nez à la Warenne et le port de Boulognesur-Mer.

Les enjeux identifiés sur le territoire sont les suivants :

- Maîtriser les pollutions, toutes origines confondues, sur une logique de priorités d'interventions géographiques par rapport à des enjeux de santé publique, telles que l'alimentation en eau potable, la satisfaction des usages liés à la mer (baignade, conchyliculture) ;
- Protéger, restaurer et valoriser les milieux naturels liés à l'eau ;
- Valoriser les ressources en eau locales destinées à la consommation humaine au travers d'une politique de reconquête des eaux actuellement exploitées, et de protection préventive des ressources potentiellement exploitables ;
- Appliquer une politique solidaire amont-aval autour du thème de l'hydraulique pour la maîtrise du ruissellement, la lutte contre l'érosion des sols et les inondations ;
- Mettre en œuvre une politique de sensibilisation des acteurs du territoire et des usages de l'eau sur les enjeux de la sauvegarde du patrimoine lié à l'eau.

8 orientations ont été définies pour répondre à ces enjeux :

- La gestion qualitative de l'eau
- Les milieux naturels
- La ressource en eau potable
- La protection et la mise en valeur de la frange littorale
- La gestion de l'espace et la maîtrise des écoulements
- La gestion de l'eau en milieu industriel spécifique : les carrières
- Les loisirs et activités nautiques
- La communication et les actions de sensibilisation

Ces 8 orientations sont déclinées en 247 mesures.

Le tableau suivant synthétise les orientations du SAGE du Boulonnais concernant les documents d'urbanisme et l'analyse de la compatibilité avec le PLUi de la terre des 2 caps.

Conclusion de la grille d'analyse de compatibilité avec le SAGE du Boulonnais : Le SAGE du Boulonnais prévoit plusieurs dispositions concernant les documents d'urbanisme. Afin d'évaluer au mieux la compatibilité du PLUi avec le SAGE du Boulonnais, l'outil OSAPI (outil d'aide à la déclinaison du SAGE du Boulonnais dans les PLUi) mis en œuvre par le PNRCMO et les CLE des SAGE, a été utilisé.

De manière générale, le PLUi est compatible avec les dispositions du SAGE du Boulonnais : zonages spécifiques pour les zones concernées par un risque inondation, préservation d'éléments du paysage, infiltration des eaux à la parcelle, débit de fuite autorisé à 2 l/s/ha ...

Tableau compatibilité du SAGE

+++ compatibilité totale

+- compatibilité partielle

- absence de compatibilité

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
M10 : D'après l'article L2224-10 du CGCT, les communes ou leurs établissements publics délimitent, après enquête publique : - Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la ré-utilisation de l'ensemble des eaux collectées ; - Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entre-tien ; - Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; - Les zones où il est nécessaire de prévoir les installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.	+ -	L'état des lieux du système d'assainissement est présenté dans l'Etat Initial de l'Environnement. Le zonage assainissement est repris en annexe du PLUi. <u>l'orientation 2.1.2</u> – « Accompagner le développement urbain par la limitation voire la réduction des nuisances et des pollutions sur la population et les milieux naturels » a notamment pour objet d'améliorer les systèmes d'assainissement des eaux usées (réseaux et stations d'épuration) existants sur le territoire communautaire, en particulier dans les communes littorales et sur l'Arc urbain. Le PADD fixe également pour objectif la réduction du ruissellement des eaux pluviales en milieu urbain afin d'éviter, en cas de réseau unitaire, la saturation des stations d'épuration et inciter à une gestion autonome (récupération et réutilisation). Le règlement précise qu'en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de l'installation de celui-ci, toute construction nouvelle devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif agréé. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation. Dans l'ensemble des zones U, un coefficient d'espaces verts est imposé au règlement de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. De même, une préconisation est faite sur un minimum de surface de parking non imperméabilisé à mettre en œuvre dans les projets. L'ensemble des eaux usées produites par les communes de la CCT2C sont traitées via un assainissement collectif, à l'exception des communes d'Hervelinghen et d'Offrethun où il existe un SPANC. Les projets de logements prévus dans ces communes intègrent une infiltration des eaux usées à la parcelle. Sur le territoire, certains groupes d'habitation isolée fonctionnent avec un assainissement autonome.
M11 : Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme (PLU, SCOT, PLU communautaires), les collectivités territoriales compétentes ou leurs groupements veillent à ce que les documents d'urbanisme soient cohérents avec les zonages d'assainissement et que ces derniers prennent en compte les perspectives de développement.	+++	Les boues issues des différentes stations d'épuration implantées sur le territoire sont valorisées pour l'épandage agricole.

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
M67 : Les collectivités territoriales et leurs groupements veilleront à prendre en compte les éléments du schéma régional de cohérence écologique dans les documents d'urbanisme	+++	Les continuités écologiques ont été prises en compte dans l'ensemble des pièces du PLUi : - Les continuités écologiques sont présentées dans l'État Initial de l'Environnement. - Le chapitre 1.2 du PADD « Préserver, enrichir et améliorer la trame naturelle de la Terre des 2 Caps » liste une série d'objectifs afin de maintenir et de renforcer les continuités écologiques du territoire. - Les continuités écologiques font l'objet d'un zonage permettant leur protection au Plan A, ainsi qu'un repérage de leurs éléments les plus significatifs au Plan B. - Les OAP intègrent un volet « Paysage et Environnement » permettant le renforcement de ces continuités écologiques au sein de chaque projet d'aménagement
M75 : Les SCOT, PLU et cartes communales doivent prévoir les conditions nécessaires pour préserver le lit majeur des cours d'eau de toute nouvelle construction, y compris les habitats légers de loisirs et les résidences de loisirs et caravanes ne pouvant plus se déplacer, qui entraîneraient leur dégradation. Le lit majeur correspond à l'espace situé entre le lit mineur et la limite de la plus grande crue historique répertoriée.	+++	Les cours d'eau sont présentés dans l'État Initial de l'Environnement. Le PADD fixe comme objectifs la préservation/amélioration/entretien des corridors aquatiques (protection des cours d'eau et ripisylves, reconquête des berges, préservation des zones humides...). Le Règlement instaure une marge de recul de 10m des berges pour toute construction située sur une parcelle concernée. Il est également interdit le stationnement isolé de caravanes.
M98 : Veiller à protéger les massifs dunaires dans les documents de planification (PLU, SCOT, PLU commu-nautaires)	+-	Les paysages dunaires de la CCT2C (classés en ZNIEFF ou Natura 2000) sont protégés dans le Règlement au titre d'espaces remarquables. Une exception est faite sur des espaces ZNIEFF non repris en NL ou AI avec détail du zonage retenu dans la partie justification et dans l'évaluation environnementale. (communes de Audresselles et Audinghen)
M110 : Les collectivités territoriales et leurs groupements veilleront à identifier les mares patrimoniales dans leurs documents d'urbanisme, conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.	+++	Les zones humides (incluant les mares) repérées à l'étude TVB du PNRCMO sont reportées au Plan réglementaire B, et protégées au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
M113 : Les documents d'urbanisme (SCOT, PLU et cartes communales) et les décisions administratives dans le domaine de l'eau préservent les zones humides en s'appuyant notamment sur la carte des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie et sur l'identification des zones humides qui est faite dans les SAGE.	+-	Les zones à dominante humide du SDAGE et les zones humides à enjeux du SAGE sont pré-sentées au sein de l'état initial de l'environnement. Une carte de présentation de ces zones croisées avec les secteurs d'urbanisation est indiquée en annexe du PLUi (ajout suite à l'enquête publique pour préciser les données prises en compte) 1% des zones humides du SAGE sont en zone U au document d'urbanisme correspondant à des secteurs déjà urbanisés.
M114 : L'ensemble des documents d'urbanisme pré-voient les conditions nécessaires pour préserver les zones humides de toute extension de l'urbanisation qui entraînerait leur dégradation.	+-	Les zones humides à enjeux du SAGE du Boulonnais sont concernées par des zonages indicés Azh (57% de leur surface) et NL (18% de leur surface, principalement localisées dans le marais de Tardinghen) interdisant toute construction, extension ou affouillements. Concernant les zones à dominante humide, 23 hectares sont en zones urbanisées (insérés dans le tissu urbain) soit 1,4% de la surface totale des ZDH. Moins d'un hectare est concerné par un zonage AU soit 0,05% des zones à dominante humide du territoire. La définition des zones à dominante humide du SDAGE n'est pas reprise par un zonage spécifique (hors croisement avec zones humide du SAGE) du fait de la précision de la donnée (1/50 000ème). Néanmoins, la connaissance de ces zones est portée par la carte portée en annexe.
M147 : Les collectivités territoriales et leurs groupements inscrivent dans les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire les zonages de protection réglementaires des captages, ainsi que les servitudes qui s'y appliquent, et les puits privés et publics recensés.	+++	Les périmètres de protection de captage immédiat ou rapproché font l'objet d'un zonage A ou N. Au sein de ces périmètres toutes nouvelles constructions sont limitées voire prosrites. Ces périmètres sont repris au Plan SUP-IOD.
M149 : Les collectivités territoriales et leurs groupements veilleront à porter à connaissance dans les documents d'urbanisme et d'aménagement, les zones connues de prospection future pour la ressource en eau, et appliqueront le principe de précaution en cas d'aménagement de ces secteurs.	+++	Selon l'analyse de l'État Initial de l'Environnement les volumes captés d'eau potable suffisent à alimenter la population de la CCT2C. Pour certaines communes subissant une plus forte demande d'eau potable lors de la fréquentation estivale, des mesures d'entretien des canalisations et des points de captage secondaires sont mis en place. Néanmoins, l'augmentation de la population sur le territoire de la CCT2C, (tel que prévue par la projection des besoins en logements à l'horizon 2034) va entraîner la recherche de nouveau captage d'eau potable. Les différents Syndicats chargés de la distribution de l'eau potable sur le territoire mettent en place des mesures de sécurisation de l'approvisionnement, d'entretien et de réparation des canalisations pour répondre à l'accroissement de la consommation d'eau potable dans les années à venir. Les plans SUP-IOD sont mis à jour le cas échéant, avec les nouveaux aménagements effectués pour l'amélioration du réseau de distribution d'eau potable. Aujourd'hui, il n'y a pas de nouveau captage en projet sur le territoire de la CCT2C.

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
M168 : Les décisions des collectivités territoriales et des autorités compétentes contribuent à limiter les risques microbiologiques en zone littorale et à prendre toutes les dispositions nécessaires pour fortement réduire voire supprimer les transferts de polluants microbiologiques dans le cadre notamment de l'exploitation des systèmes d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales.	+-	Il est prévu que la compétence assainissement incombe à la Communauté de Communes à l'horizon 2020. L'ensemble des eaux usées produites par les communes de la CCT2C sont traitées via un assainissement collectif, à l'exception des communes d'Hervelinghen et d'Offrethun où il existe un SPANC. Les projets de logements prévus dans ces communes intègrent une infiltration des eaux usées à la parcelle. Sur le territoire, certains groupes d'habitations isolées fonctionnent avec un assainissement autonome. Les boues issues des différentes stations d'épuration implantées sur le territoire sont valorisées pour l'épandage agricole.
M169 : Les collectivités territoriales et leurs groupements veilleront à actualiser leurs profils de baignade et à mettre en œuvre les travaux de résorption de la pollution impactant les plages et les zones conchyliques, tels que définis dans le plan d'action du profil de vulnérabilité.	+++	La méthode et l'analyse des résultats de la qualité des eaux de baignade et des zones conchyliques est décrite dans l'État Initial de l'Environnement. La qualité des eaux de baignade de l'ensemble des plages est conforme aux normes européennes pour les trois dernières saisons balnéaires. Les plages d'Audinghen, d'Audresselles et d'Ambleteuse montrent une tendance à l'amélioration de la qualité de leurs eaux de baignade. Concernant les relevés effectués pour les zones conchyliques, il n'apparaît pas de tendance significative de la contamination bactérienne sur une période de 10 ans. La surveillance de la qualité des eaux de baignade sur la CCT2C est à la mesure de l'enjeu touristique et de santé publique qu'elle représente ; elle est un objectif du PADD
M176 : Les collectivités territoriales et leurs groupements, ainsi que les autorités compétentes veilleront également à la mise en place des mesures édictées dans les Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPR Falaises, PPR Côtes basses meubles...) et à l'intégration des zonages et règlements définis dans ces PPR dans les documents d'urbanisme. Ils veilleront également à la réalisation prioritaire des travaux à court terme définis sur les ouvrages de défense contre la mer (perrés, digues ou cordons dunaires naturels), dans le respect des réglementations existantes et à la prise en compte du risque de submersion marine. Les collectivités territoriales et leurs groupements veilleront à rédiger leurs Plans Communaux de Sauvegarde (P.C.S), qu'un PPRN soit approuvé ou non, dans le but de mieux gérer les situations de crise. Des exercices périodiques de simulation de crise seront également mis en œuvre afin d'entretenir la mémoire du risque et rendre le plan communal de sauvegarde opérationnel.	+++	Les risques naturels sont présentés dans l'État Initial de l'Environnement. S'agissant des PPRi (vallée du Wimereux, et pieds des coteaux des Wateringues) et du PPRL, les aléas sont reportés sur le Plan réglementaire C. La carte du PPR Falaises est présente en Annexes du PLUi.

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
M177 : Les décisions d'aménagement des collectivités territoriales, de leurs groupements et des aménageurs prendront en compte la capacité de collecte et de traitement de la pollution domestique de la commune littorale en comparaison avec l'apport supplémentaire de population prévu dans le projet d'aménagement et d'extension de l'urbanisation.	+++	Un des objectifs du PADD vise l'accompagnement des communes littorales à la gestion de leurs polluants, notamment ceux risquant de se déverser en mer, via la mise en place du plan POLMAR. Un recours à des sites terrestres de stockage des polluants est privilégié. L'Etat Initial de l'Environnement dresse la liste des communes littorales ayant recours à la technique de lagunage où d'épandage agricole de rejets domestiques. La capacité des communes à gérer les rejets de polluants domestiques, est systématiquement évaluée au regard des projets urbains lors de leur autorisation. Enfin, le classement ICPE figurant au Règlement, identifie toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions.
M178 : Les collectivités territoriales et leurs groupements veilleront à mettre en place des campagnes de sensibilisation de la population aux risques de submersion marine. interdites, ...). Le règlement rappelle en préambule les règles s'appliquant pour les zones concernées par le risque inondation et / ou ruissellement	+++	Sur le territoire de la CCT2C, le PPR du littoral (aléa submersion marine) concerne les communes d'Ambleteuse, d'Audresselles, d'Audinghen, de Tardingen et de Wissant. Dans ces communes, il est obligatoire de respecter les dispositions du PPR (risques et inconstructibilité), reportés au Plan Réglementaire C.
M186 : Les autorités compétentes, les pétitionnaires et la CLE veilleront à ce que soient pris en compte, dans les projets d'aménagement, la valeur de la pluie centennale et le débit de fuite de 2L/s/ha pour le calcul de dimensionnement des ouvrages de tamponnement des eaux pluviales. Les autorités compétentes veilleront également à ce que des techniques alternatives des eaux pluviales soient mises en œuvre dans les projets, dans la mesure du possible compte tenu des contraintes liées à la nature des sols.	+++	Le PADD fixe dans son orientation 2.1.3 « 1.3 - Réguler la pression du développement urbain sur la ressource en eau » d' « encourager les habitants de la terre des 2 caps à un usage plus économe de l'eau, en favorisant notamment la récupération des eaux pluviales de manière individuelle ou collective. » Au sein du règlement, l'article 4 « Réseaux » de chaque zonage oblige tout projet à permettre et à assurer l'infiltration des eaux pluviales. En cas de difficulté de mise en place de ce type d'aménagement, l'obligation d'une solution alternative et adaptée demeure. La gestion des eaux pluviales peut également être mise en place via la végétalisation des espaces libres (Article 12 de chaque zonage). Enfin, l'Article 11 de chaque zonage préconise que 50% de la surface d'une aire de stationnement soit réalisée avec des matériaux perméables.
M191 : Les pétitionnaires et les autorités compétentes veilleront à prendre en considération la totalité du bassin versant situé en amont d'un projet d'aménagement urbain futur pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Une mention dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, carte communale...) relatant cette nécessité sera précisée par les collectivités territoriales et leurs groupements.	+++	L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par l'urbanisation devront être quantifiés et définis selon les dispositions du SAGE du Boulonnais (2l/s/ha). L'objectif de gestion des eaux pluviales passe également par des mesures et aménagements spécifiques, contenu dans les OAP pour la gestion des eaux amonts (fossés, haies,...) le tamponnement et le rejet maîtrisé au milieu naturel (volet « Environnement et Paysage »).

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
M192 : Les collectivités territoriales et leurs groupe-ments veillent à consulter la CLE (ou son représentant) lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme afin de répondre à la préoccupation de compatibilité de ces documents avec le SAGE du Boulonnais. Ils veilleront également à ce que les documents d'urbanisme préconisent l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.	+++	
M195 : Les collectivités territoriales, leurs groupements et les aménageurs viseront à mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales quelle que soit l'échelle d'intervention (parcelle, zone d'activités, milieu urbain...), notamment en suivant les prescriptions indiquées dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales réalisé pour les communes de Boulognesur-Mer, Saint Martin Boulogne, Outreau et Le Portel, en priorité sur la partie amont pour limiter les conséquences de débordements et de pollutions à l'aval.	+++	
M204 : Les collectivités territoriales et leurs groupe-ments veilleront à prendre en compte dans leur document d'urbanisme tous les éléments du paysage ayant un rôle vis-à-vis du ruissellement (haies, diguettes, fossés...) et à préserver ceux dont l'efficacité aura été prouvée en concertation avec les acteurs locaux	+++	Le PADD fixe comme objectif la préservation des cours d'eau et de leur ripisylve, des haies, des zones humides et écosystèmes aquatiques afin de préserver la fonctionnalité des continuités écologiques. Ces éléments participent à la lutte contre les inondations et le ruissellement. Ils sont protégées par un inventaire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et identifiés au plan réglementaire B. Les prescriptions des OAP permettent par ailleurs la prise en compte de la Trame verte et bleue concerneront la plantation des haies, fossés ou espaces participants à la gestion de l'eau.
M215 : Les collectivités territoriales et leurs groupe-ments inscriront dans leurs documents d'urbanisme les prescriptions définies dans les PPR sur les zones à risques.	+++	Les risques naturels sont présentés dans l'état initial de l'environnement ainsi que les documents existants (PPR risques littoraux, PPRI du Wimereux en cours d'élaboration et PPRI Pieds de coteaux et waterings en cours d'élaboration). Les zones d'aléas sont reportées au plan réglementaire C avec des dispositions particulières (constructions interdites, ...). Le PPRL est mis en annexe tout comme le porté à connaissance des 2 PPRI en cours d'élaboration

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
M239 : Proscrire tout comblement de carrières avec des matériaux, autres que ceux dits inertes, conformément à la liste en annexe 2	+++	L'OAP Plan Paysage du Bassin Carrier encadre, avec l'arbitrage du Comité de Suivi des Carrières, l'évolution de la zone d'exploitation des carrières. La renaturation progressive du Bassin Carrier s'appuie sur une série de dépôts destinés à accueillir des boisements. A cette fin ces zones de dépôts sont classées Nd au Règlement et ne peuvent être constitués que de matériaux stériles (« matériaux inertes issu des activités du BTP » cf. Article 2 de la zone Nd).
M244 : Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets de création ou d'extension de carrières	+++	Les zonages Ac, Nc et Nd correspondant à l'activité d'extraction et de dépôts des entreprises des carrières, intègrent à l'Article 4 « Réseaux » les problématiques liées aux eaux pluviales. Cet article cadre la gestion de l'assainissement (réseau collectif/non collectif) et des eaux de ruissellement par infiltration naturelle ou aidée d'un système alternatif. Enfin, les surfaces dédiées au stationnement doivent être constituées à 50 % de matériaux perméables. Les ruisseaux du Blancourt et du Crembreux, traversant actuellement la zone des carrières, sont repris à l'OAP. Leurs fonctions écologiques seront préservées.

5.4 - Compatibilité avec le PGRI du bassin Artois-Picardie 2016-2021

Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Artois-Picardie 2016-2021.

Le PGRI a été approuvé le 19 novembre 2015.

Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions (il n'est pas opposable aux tiers). Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme et les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau. En application des articles L. 111-1-1, L. 122-1-13, L.123-1-10, L. 124-2, L. 141-1 du code de l'urbanisme et L.4433-7 du code général des collectivités territoriales, les SCOT, ou à défaut les PLU, et les Schémas d'Aménagement Régionaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs du PGRI et les orientations fondamentales et dispositions prises en application des paragraphes 1° (orientations fondamentales du SDAGE) et 3° (réduction de la vulnérabilité, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment des mesures pour la maîtrise de l'urbanisation) de l'article L. 566-7 du code de l'environnement.

Le PGRI poursuit 5 objectifs principaux :

- Aménager durablement les territoires et réduire la vulnérabilité des enjeux exposés aux inondations ;
- Favoriser le ralentissement des écoulements en cohérence avec la préservation des milieux aquatiques ;
- Améliorer la connaissance des risques d'inondation et le partage de l'information, pour éclairer les décisions et responsabiliser les acteurs ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Mettre en place une gouvernance des risques d'inondation instaurant une solidarité entre les territoires.

Bien que le SCOT approuvé doit être rendu compatible avec les objectifs et orientations du PGRI (dans un délai de 3 ans.) et faire écran entre le PLUi et le PGRI, la compatibilité du PLUi

est présenté dans le tableau ci-après. L

Le territoire de la CCT2C ne fait pas parti des 11 TRI (territoire à risque d'inondation) du Bassin Artois-Picardie ; de ce fait, la CCT2C n'est pas concernée par l'ensemble des dispositions du PGRI. D'après le document « aide à la déclinaison du PGRI 2016-2021 dans les documents d'urbanisme, bassin Artois-Picardie » (source : préfet coordonnateur de bassin Artois-Picardie avec la collaboration ou la participation de la DREAL Nord – Pas de Calais – Picardie, la DDTM du Pas-de-Calais et la DDTM de la Somme), les documents d'urbanisme doivent intégrer plus particulièrement certaines dispositions du PGRI telles que « orienter l'urbanisation des territoires en dehors des zones inondables », « stopper la disparition et la dégradation des zones humides et naturelles littorales » ou encore « favoriser le maintien des éléments du paysage participant à la maîtrise du ruissellement et de l'érosion ».

Conclusion de la grille d'analyse de compatibilité avec le PGRI Artois-Picardie :

Le risque inondation est repris dans les 2 PPRi en cours d'élaboration (Wimereux et Pieds de coteaux et waterings). Ces 2 documents ne sont pas encore approuvés, cependant le plan C reprend les zones d'aléas.

Par ailleurs, le PLUi favorise le maintien d'éléments semi naturels (fossés, haies, zones humides,...) participant à la maîtrise du ruissellement et de l'érosion.

De manière générale, le PLUi est compatible avec les dispositions du PGRI le concernant.

Annexe 1 : Les dispositions communes PGRI-SDAGE

Les dispositions communes sont indiquées :

- dans le PGRI par le logo  (9 dispositions concernées)
- Dans le SDAGE par le repère  (12 dispositions concernées)

Disposition du SDAGE	Disposition du PGRI
Disposition A-2.1 : Gérer les eaux pluviales	Disposition 12 : Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales dans les nouveaux projets d'aménagements urbains
Disposition A-2.2 : Réaliser les ouvrages pluviaux	
Disposition A-4.2 : Gérer les fossés	Disposition 10 : Préserver les capacités hydrauliques des fossés
Disposition A-4.3 : Veiller à éviter le retournement des prairies et préserver/restaurer les éléments fixes du paysage	Disposition 13 : Favoriser le maintien des éléments du paysage participant à la maîtrise du ruissellement et de l'érosion, et mettre en œuvre des programmes d'action adaptés dans les zones à risque.
Disposition A-5.3 : Réaliser un entretien léger des milieux aquatiques	
Disposition A-5.4 : Mettre en œuvre des plans pluriannuels de gestion et d'entretien des cours d'eau.	Disposition 9 : Mettre en œuvre des plans de gestion et d'entretien saisonnier des cours d'eau, permettant de concilier objectifs hydrauliques et environnementaux
Disposition A-9.2 : Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme.	Disposition 8 : Stopper la disparition et la dégradation des zones humides et naturelles littorales - Préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité
Disposition A-9.3 : Préciser la consigne « éviter, réduire, compenser » sur les dossiers zones humides au sens de la police de l'eau	
Disposition C-1.1 : Préserver le caractère inondable de zones pré-définies	Disposition 2 : Orienter l'urbanisation des territoires en dehors des zones inondables et assurer un suivi de l'évolution des enjeux exposés dans les documents d'urbanisme
Disposition C-1.2 : Préserver et restaurer les Zones Naturelles d'Expansion de Crues	Disposition 6 : Préserver et restaurer les zones naturelles d'expansion de crues
Disposition C-2.1 : Ne pas aggraver les risques d'inondation	Disposition 1 : Respecter les principes de prévention du risque dans l'aménagement du territoire et d'inconstructibilité dans les zones les plus exposées.
	Disposition 2 : Orienter l'urbanisation des territoires en dehors des zones inondables et assurer un suivi de l'évaluation des enjeux exposés dans les documents d'urbanisme.
	Disposition 13 : Favoriser le maintien des éléments du paysage participant à la maîtrise du ruissellement et de l'érosion, et mettre en œuvre des programmes d'action adaptés dans les zones à risque
Disposition C-3.1 : Privilégier le ralentissement dynamique des inondations par la préservation des milieux en l'amont des bassins versant	Disposition 8 : Stopper la disparition et la dégradation des zones humides et naturelles littorales - Préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.
	Disposition 13 : Favoriser le maintien des éléments du paysage participant à la maîtrise du ruissellement et de l'érosion, et mettre en œuvre des programmes d'action adaptés dans les zones à risque.
	Disposition 14 : Privilégier les aménagements à double fonction, qui visent à remobiliser les zones d'expansion des crues et à reconnecter les annexes alluviales
Disposition C-4.1 : Préserver le caractère naturel des annexes hydrauliques dans les documents d'urbanisme.	Disposition 14 : Privilégier les aménagements à double fonction, qui visent à remobiliser les zones d'expansion des crues et à reconnecter les annexes alluviales
Disposition D-3.1 : Prendre en compte la protection du littoral dans tout projet d'aménagement	Disposition 1 : Respecter les principes de prévention du risque dans l'aménagement du territoire et d'inconstructibilité dans les zones les plus exposées.

Tableau compatibilité du PGRI

+++ compatibilité totale

+ - compatibilité partielle

- absence de compatibilité

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
Disposition 1 : Respecter les principes de prévention du risque dans l'aménagement du territoire et d'inconstructibilité dans les zones les plus exposées.	+++	<u>Disposition SDAGE C-2.1</u> - Reprise aux Plan C des aléas des PPRI de la vallée du Wimereux et des pieds de coteaux des Wateringues - Objectif 1.2.3 du PADD sur le maintien et la préservation des milieux écologiques (humides, forestiers...) <u>Disposition SDAGE D-3.1</u> - Objectif PADD de protection des espaces littoraux - Zonage NI et classement espaces remarquables (Articles L121-13 et L122-23 du Code de l'Urbanisme) - PPR Falaises et zone d'inconstructibilité
Disposition 2 : Orienter l'urbanisation des territoires en dehors des zones inondables et assurer un suivi de l'évaluation des enjeux exposés dans les documents d'urbanisme.	+++	<u>Disposition SDAGE C-1.1 & C-2.1</u> - Reprise aux Plan C des aléas des PPRI de la vallée du Wimereux et des pieds de coteaux des Wateringues - Objectif 1.2.3 du PADD sur le maintien et la préservation des milieux écologiques (humides, forestiers...)
Disposition 8 : Stopper la disparition et la dégradation des zones humides et naturelles littorales – Préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité	+ -	<u>Disposition SDAGE A-9.2</u> - ZHE du SAGE : 57 % Azh et 18 % NI, 1 % en zone U - ZDH du SDAGE : 23ha en zone U soit 1,4 % de la surface totale, et 0,05 % en AU
Disposition 12 : Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales dans les nouveaux projets d'aménagements urbains	+++	<u>Disposition SDAGE A-2.1 & A-2.2</u> - Problématique des ruissellements prise en compte dans l'orientation 2.1.1 du PADD - Article 4 « Réseaux » du Règlement écrit pour chaque zonage - Gestions des eaux pluviales dans chaque OAP, volet « Environnement et Paysage
Disposition 13 : Favoriser le maintien des éléments du paysage participant à la maîtrise du ruissellement et de l'érosion, et mettre en œuvre des programmes d'action adaptés dans les zones à risque	+++	<u>Disposition SDAGE A-4.3 & C-2.1</u> - Objectif 1.2.1 à 1.2.3 du PADD, protection des espaces structurant de la TVB et la limitation/interdiction des constructions. (Objectifs du PADD 1.2.1 à 1.2.3) - Identification et protection au Plan Règlementaire B (Article 151-19 du CU, zonage NI et Azh) - Protection d'espaces naturels de gestion des ruissellements au volet « Environnement et Paysage » des OAP. - Reprise aux Plan C des aléas des PPRI de la vallée du Wimereux et des pieds de coteaux des Wateringues - Objectif 1.2.3 du PADD sur le maintien et la préservation des milieux écologiques (humides, forestiers...)

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
Disposition 14 : Privilégier les aménagements à double fonction, qui visent à remobiliser les zones d'expansion des crues et à reconnecter les annexes alluviales.	+-	<u>Disposition SDAGE C-4.1</u> - Reprise aux Plan C des aléas des PPRI de la vallée du Wimereux et des pieds de coteaux des Wateringues - Objectif 1.2.3 du PADD sur le maintien et la préservation des milieux écologiques (humides, forestiers...) - Solution de gestion des eaux innovantes dans le volet « Environnement et Paysage » des OAP.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

Dans le cadre de la révision n°1 du PLUi prescrite en mars 2020, la compatibilité du document avec le nouveau PGRI 2022-2027 a été de nouveau analysée. Les éléments sont disponibles dans l'Evaluation Environnementale du document (Chapitre VI - Ressource en eau).

5.5 - Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional

La Charte du PNR des Caps et Marais d'OPALE 2013-2025

Le label Parc Naturel Régional est attribué par le Ministère chargé de l'environnement, pour une durée de 12 ans, à des territoires remarquables pour leur patrimoine naturel, culturel et paysager, sur la base d'un projet de développement durable approuvé par l'ensemble des acteurs concernés : la charte du Parc

La création ou le renouvellement d'un PNR se fait à l'initiative des Régions, dans le cadre de leurs compétences en matière d'aménagement du territoire.

La Charte du PNR des Caps et marais d'Opale 2013-2025 a été adoptée en décembre 2013, après 4 années de concertation. Elle se compose de 18 orientations et de 57 mesures regroupées en 5 vocations :

- Vocation 1 : un territoire qui prend à cœur la biodiversité ;
- Vocation 2 : un territoire soucieux de la qualité de son environnement ;
- Vocation 3 : un territoire qui valorise ses potentiels économiques ;
- Vocation 4 : un territoire aux valeurs partagées ;
- Vocation 5 : un territoire qui aménage pour valoriser ses richesses patrimoniales et paysagères.

Conclusion de la grille d'analyse de compatibilité avec la Charte PNR :

Les différents engagements des EPCI signataires de la Charte du PNRCMO se retrouvent de manière transversale dans le PLUi de la terre des 2 caps. L'identification et la mise en valeur de la Trame verte et bleue, la volonté de préserver et garantir les ressources naturelles, la lutte contre le changement climatique, la valorisation des filières locales, la préservation du patrimoine bâti sont ainsi des objectifs du PADD.

Le PLUi est, de manière générale, compatible avec la Charte du PNR

Tableau compatibilité du PGRI

+++ compatibilité totale

+- compatibilité partielle

- absence de compatibilité

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
Orientation 1 : agir pour le renforcement de la biodiversité et la mise en œuvre exemplaire de la Trame verte et bleue régionale Les EPCI s'engagent notamment : - En fonction de leurs compétences, à favoriser l'intégration des préoccupations de maintien et de restauration de la biodiversité dans leurs démarches d'aménagement du territoire et leurs documents d'urbanisme réglementaire, tout particulièrement pour les coeurs de biodiversité et les corridors écologiques - À mobiliser les dispositifs de protection réglementaire pour la trame écologique - À favoriser le développement de la biodiversité locale dans les espaces verts collectifs	+++	L'état initial de l'environnement présente les continuités écologiques d'intérêt régional. Par ailleurs le PNRCMO fut associé à l'élaboration du PLUi de la CCT2C. Ce partenariat (étude TVB du PNRCMO, 2015) a permis d'identifier les éléments du paysage participant aux continuités écologiques (zones humides, haies, prairies) et de les reporter aux documents graphiques. Le PADD affirme la volonté de la CCT2C de préserver et mettre en valeur les continuités écologiques notamment au travers de son premier axe « Prôner une gestion spatiale de qualité paysagère, à haute qualité environnementale pour le développement durable du territoire –garantir les continuités écologiques ». 8 zones de reconquête de la biodiversité ont également été mises en évidence par le travail avec le PNRCMO. Ces zones font l'objet d'une OAP sectorielle prescrivant la création de mares, la plantation ou le maintien de haies,
Orientation 2 : connaître et préserver la biodiversité Les EPCI s'engagent notamment à soutenir les interventions et les plans de lutte contre les espèces invasives envahissantes	+-	<u>PADD</u> Cette disposition est prise en compte dans le PADD via la protection des espaces structurant de la TVB et la limitation/interdiction des constructions. (Objectifs du PADD 1.2.1 à 1.2.3) (« Etablir un cadre de protection stricte des coeurs de biodiversité du territoire, notamment en y évitant toute nouvelle forme d'urbanisation susceptible d'en affecter directement ou indirectement leur intégrité. S'assurer de la conservation des éléments naturels constituant le milieu bocager (haies, mares, arbres têtards, prairies), en particulier dans les espaces bocagers à haute fonctionnalité écologique. ») <u>REGLEMENT</u> Le PLAN B du Règlement graphique identifie et protège ces éléments au titre de l'article 151-19 du CU. Le règlement précise les conditions très limitées et spécifiques pour l'arrachage des haies et bandes boisées à préserver. Au PLAN A, les zones humides du SAGE bénéficient d'un zonage Azh ou NI (plus restrictif) qui garantit leur protection. ces espaces/éléments bénéficient des zonages NI et Azh. <u>OAP</u> Des objectifs de gestion / protection de ce type d'espaces naturels sont exprimés systématiquement dans la section « Environnement et Paysage » de chaque OAP, quand un projet d'aménagement se situe dans leur proximité.

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
Orientation 3 : impliquer les habitants dans la préservation de la biodiversité	+++	L'État Initial de l'Environnement décrit l'ensemble des fonctionnalités écologiques des cours d'eau au chapitre « Contexte du bassin Boulonnais ». Les phénomènes pouvant impacter la qualité écologique y sont également décrits
Orientation 4 : assurer une gestion durable de l'eau Les EPCI s'engagent notamment directement ou au travers des syndicats qu'ils ont constitué (SmageAa, Symsageb, Symvahem, Syndicats d'alimentation en eau et d'assainissement, ...), à mettre en oeuvre les dispositions des SAGE et à soutenir les projets d'innovation ou d'expérimentation visant à améliorer la connaissance sur les masses d'eau du territoire	+++	L'objectif 2.7.2 du PADD « Soutenir les activités liés aux carrières » renvoi toute ouverture et extension à l'approbation du Comité de Suivi du Bassin carrier. Le référentiel du Comité de Suivi pour l'évolution des carrières est l'OAP « Plan Paysage du Bassin Carrier de Marquise ». Cette OAP donne les orientations pour chaque zone de dépôt et d'exploitation sur les 30 années à venir, en vue de leur renaturation progressive.
Orientation 5 : lutter contre le changement climatique Les EPCI s'engagent notamment à prendre part, en fonction de leurs compétences, à l'élaboration, la mise en oeuvre et l'évaluation des actions qui seront conduites dans le cadre des Plans Climat Territoriaux, et à mettre en oeuvre leurs PCET, lorsqu'elles y sont conduites par la loi.	+++	L'état initial de l'environnement présente le Plan climat air, énergie du Pays Boulonnais au sein d'un chapitre sur la pollution de l'air, le changement climatique et le bilan énergétique. Il s'appuie d'ailleurs sur les chiffres et analyses de ce document pour déterminer les enjeux locaux concernant cette thématique ; Le PADD fixe comme objectif la diversification du bouquet énergétique (recours aux énergies renouvelables: méthanisation, filière bois ...).
Orientation 6 : prévenir, anticiper et accompagner sur les questions environnementales Les EPCI s'engagent notamment directement ou au sein des structures créées pour gérer les déchets, à poursuivre et à amplifier les politiques visant la limitation des volumes de déchets et à l'accroissement de leur valorisation.	+++	La question de la valorisation des déchets est évoquée de manière transversale au sein du PADD notamment au travers de l'orientation 1.3.4 « Diversifier le bouquet énergétique » et l'orientation 2.1.2 « Accompagner le développement urbain par la limitation voire la réduction des nuisances et des pollutions sur la population et les milieux naturels »
Orientation 7 : faire de l'excellence environnementale un thème structurant du développement territorial Les EPCI s'engagent notamment dans l'exercice de leurs compétences, à prendre en compte cette orientation dans leurs démarches d'accompagnement du développement économique de leur territoire.	+++	Le développement durable fait partie intégrante du PLUi de la CCT2C. Le PADD le confirme à travers l'axe transversal « Se développer en sauvegardant l'esprit des lieux », le volet « développement » du projet en s'inscrivant dans une perspective « durable ». Le document affirme la volonté de la CCT2C de réduire les consommations en eau et d'énergie, de limiter l'imperméabilisation des espaces et la consommation foncière, de favoriser l'économie locale, développer la filière bois, de prôner un habitat durable, de préserver l'environnement, etc.

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUi
Orientation 8 : conforter l'économie résidentielle	+++	La CCT2C affirme au travers de son PADD la volonté d'accompagner le développement d'un volet économique permettant de maintenir durablement l'emploi et l'attractivité du territoire communautaire (orientation 2.7.1 à 2.7.4).
Orientation 9 : renforcer la place de l'agriculture durable dans l'économie locale	+++	En instaurant un zonage A sur les bâtiments agricoles, le PLUi de la CCT2C favorise la viabilité des sièges et des bâtiments d'exploitation ainsi que leur développement. Le PADD affirme par ailleurs l'objectif de conserver une agriculture traditionnelle et diversifiée qui s'adapte aux évolutions structurelles.
Orientation 10 : s'approprier les valeurs du territoire Les EPCI s'engagent notamment : - A rendre accessibles à tous les équipements qui leur incombent, ainsi que l'espace public et les transports, et à engager des démarches en vue de l'élaboration d'un schéma de cohérence de la prise en compte du handicap, de type « Agenda 22 » - A encourager les pratiques culturelles fondées sur les patrimoines matériels et immatériels (langues, traditions festives...)	-	La valorisation des valeurs du territoire se traduit au travers des l'axe transversal du PADD : « Se développer en sauvegardant l'esprit des lieux » : le parti pris central du document est de « se rapprocher davantage des valeurs essentielles du territoire, celles des lieux, des espaces et des hommes qui le composent et l'occupent pour y puiser son potentiel d'avenir. »
Orientation 11 : sauvegarder le patrimoine bâti et construire les patrimoines de demain Les EPCI s'engagent notamment : - A réaliser des inventaires du patrimoine bâti lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme - A intégrer dans ces documents des mesures de protection du patrimoine bâti remarquable - A instaurer une procédure de « permis de démolir », pour les communes qui n'y sont pas soumises	+++	Un travail du patrimoine bâti identitaire a été réalisé sur le territoire de la CCT2C. Près de 1 200 éléments ont été identifiés. Porteurs des architectures identitaires du Boulonnais, ils font l'objet d'un règlement spécifique destiné à les préserver.
Orientation 12 : rendre les habitants éco-citoyens et acteurs de leur territoire	+++	Le PADD explicite la volonté de rendre les habitants acteurs de leur territoire : programme de sensibilisation sur la biodiversité urbaine auprès des habitants, des publics scolaires et des agents publics d'entretien des espaces verts ; encourager les habitants, les entreprises et les collectivités de la Terre des 2 Caps à un usage plus économe de l'eau ...

DISPOSITION	COMPATIBILITE	COMMENTAIRE / LIEN AVEC LE PLUI
Orientation 13 : Planifier l'aménagement du territoire en assurant une gestion économe de l'espace Les EPCI s'engagent notamment : - A mettre en oeuvre une approche paysagère, environnementale et patrimoniale approfondie, et à en intégrer les résultats et préconisations dans leurs documents d'urbanisme ; - A prendre en compte et assurer la préservation des coeurs de biodiversité et des corridors écologiques dans les documents d'urbanisme. Sur les franges des coeurs de biodiversité (en particulier les lisières forestières) et aux passages des corridors écologiques tel qu'indiqués sur le plan de Parc, des expertises écologiques seront réalisées ; A classer en zone agricole ou naturelle les coeurs de biodiversité en l'associant à une règle de constructibilité limitée ; - A fixer au plus près les besoins en termes de développement économique, d'habitat, d'équipements et à favoriser, sur la base d'un diagnostic précis, le renouvellement urbain et la reconversion des bâtiments existants, quelle que soit l'échelle de la commune ; - A regrouper les nouveaux développements dans le coeur ou en continuité du bâti existant, en abandonnant l'urbanisation linéaire le long des voiries, en visant un habitat groupé, plus dense, de qualité environnementale, favorisant les écomatériaux, l'économie d'énergie, les techniques alternatives. L'habitat sera diversifié, permettant la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. Y seront intégrés des espaces publics paysagers de qualité adaptés au contexte local. Les liaisons douces seront présentes et développées; - A associer dès l'amont le Syndicat mixte du Parc aux démarches correspondantes et à favoriser le recours à une équipe pluridisciplinaire (urbaniste, paysagiste, architecte, écologue, VRD, géomètre...) pour tout aménagement urbain.	+++	Le PADD de la CCT2C poursuit les objectifs du SCoT de la T2C en matière de consommation foncière. Au-delà, le PNRCMO a identifié des continuités écologiques faisant l'objet d'un zonage spécifique au sein du PLUi La réhabilitation du bâti existant, la reconversion des friches, le développement d'un habitat durable et le renouvellement urbain sont également favorisés au travers du PADD.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX



Communauté de Communes de La Terre des 2 caps
Le Canto - BP 60 - 82250 MARQUISE
tél : 03 21 87 57 57 - Fax : 03 21 87 04 05
contact@leterredes2caps.com
www.leterredes2caps.fr



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

Agence d'attractivité, d'urbanisme
et de développement économique
2 bis, Bd Dumas- BP 611 - 82321 BOULOGNE-MER
tél : 03 21 00 44 50 - Fax : 03 21 98 44 40
bdco@boulogne-developpement.com
www.boulogne-developpement.com