Communauté de Communes de Desvres-Samer

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal



Vu pour être annexé à la délibération du 27 novembre 2025

Le Président

Claude PRUDHOMME

Rapport de Présentation

4 - JUSTIFICATION DES CHOIX

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

APPROBATION LE 14 NOVEMBRE 2019
EVOLUTION DU PLUi n°1 : APPROBATION LE 21 OCTOBRE 2021
EVOLUTION DU PLUi n°2 : APPROBATION LE 08 JUILLET 2024
EVOLUTION DU PLUi n°4 : APPROBATION LE 01 OCTOBRE 2025
EVOLUTION DU PLUi n°3 : APPROBATION LE 27 NOVEMBRE 2025

Communauté de Communes de Desvres-Samer

PREAMBULE METHODOLOGIQUE....6
1 - MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES....8
1.1- Donner une direction volontariste au projet de territoire : «le projet partagé dès 2010»....9
1.2- Un projet intercommunal qui s'inscrit dans le prolongement du SCoT du Boulonnais.et affirme ses particularités....13
1.3- Troix axes pour exprimer un projet à horizon 2026....15
1.3.1- Axe 1 - Prendre une gestion spatiale de qualité paysagère, à haute qualité environnementale pour le développement durable du territoire....15
1.3.2- Axe 2 - Adapter le développement du territoire par un meilleur cadre de vie assurant un équilibre de la pyramide des âges....15
1.3.3- Axe 3 - Affirmer l'attractivité agricole comme composante économique majeure garante de l'environnement et des paysages....15
1.4- Choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national....16

2 - EXPOSÉ DES CHOIX MÉTHODOLOGIQUES....20
2.1- Organsation de la démarche d'élaboration du PLUi....21
2.1.1- Les études menées en parallèle pour alimenter les PLUi....21
2.1.2- Travail technique et gouvernance....24
2.1.3- Concertation....25
2.2- Cadre de défInition des dispositions règlementaires, des prescriptions complémentaires et des orientations d'aménagement : Le choix de la pertinence territoriale....40
2.2.1- Qualifier les espaces en s'inscrivant dans la cohérence géographique du Territoire....40
2.2.2- Echelle communautaire et échelle paysagère : définir le cadre stratégique d'aménagement et de développement....40
2.2.3- Echelle communale : prendre en compte la dimension singulière des enjeux villageois pour mieux traduire le projet communautaire....41
2.3- Indicateurs de suivi....42

3 - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES, PROGRAMMATIQUES ET PRÉ-OPÉRATIONNELLES AU REGARD DES CHOIX STRATÉGIQUES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT....44
3.1- Prise en compte conjointe des objectifs de réponse aux besoins en développement et de limitation de la consommation d'espace dans la définition des dispositions règlementaires....46
3.1.1- ETAPE 1 : Détermination des surfaces nécessaires pour répondre aux besoins en logements, équipements et développement économique et touristique....46
3.1.2- ETAPE 2 : Estimation du potentiel net en densification des espaces urbanisables....47

3.1.3- ETAPE 3 : Répartition des besoins en surface entre densification et extension urbaine 51
3.1.4- ETAPE 4 : Bilan de consommation foncière à l'échéance du PLUi 56
3.1.5- Anticiper le développement par la stratégie foncière : Secteur de potentiel de développement futur 59
3.2- Disponibilité des réseaux en lien avec les secteurs de projets 63
3.3- Déclinaison des choix stratégiques à l'échelle communale et intra-communale 69
3.3.1- Alincthun (secteur Nord) 69
3.3.2- Belle et Houllefort (secteur Nord) 73
3.3.3- Bellebrune (Secteur Nord) 76
3.3.4- Bournonville (secteur Porte du Bocage - Fond de la Boulonnière) 81
3.3.5- Brunembert (secteur Porte du Bocage - Fond de la Boulonnière) 85
3.3.6- Carly (secteur Clos et Basse Vallée de la Liane) 89
3.3.7- Colembert (secteur Nord) 94
3.3.8- Courset (secteur Plateau et Vallée de la Course) 100
3.3.9- Cremarest (secteur Clos et Basse Vallée de la Liane) 104
3.3.10- Desvres (secteur Coeur) 107
3.3.11- Doudeauville (secteur Plateau et Vallée de la Course) 119
3.3.12 - Halinghen (secteur Plateau et Vallée de la Course) 126
3.3.13- Henneveux (Secteur Nord) 130
3.3.14- Lacres (secteur Plateau et Vallée de la Course) 133
3.3.15- Le Wast (secteur Nord) 137
3.3.16 - Longfossé (secteur Coeur) 141
3.3.17- Longueville (secteur Nord) 150
3.3.18- Lottinghen (secteur Porte du Bocage - Fond de la Boulonnière) 153
3.3.19- Menneville (secteur Coeur) 157
3.3.20- Nabringhen (secteur Nord) 163
3.3.21- Quesques (secteur Porte du Bocage - Fond de la Boulonnière) 167
3.3.22- Questrecques (secteur Clos et Basse Vallée de la Liane) 171
3.3.23- Samer (seceur Coeur) 176
3.3.24- Selles (secteur Porte du Bocage - Fond de la Boulonnière) 190
3.3.25- Senlecques (secteur Plateau et Vallée de la Course) 194
3.3.26- St Martin Choquel (secteur Porte du Bocage - Fond de la Boulonnière) 198

3.3.27- Tingry (secteur Clos et Basse Vallée de la Liane) 202
3.3.28- Verlincthun (secteur Clos et Basse Vallée de la Liane) 206
3.3.29- Vieil Moutier (secteur Porte du Bocage - Fond de la Boulonnière) 211
3.3.30- Wierre-au-Bois (secteur Coeur) 216
3.3.31- Wirwignes (secteur Clos et Basse Vallée de la Liane) 219
3.4- Dispositions règlementaires du zonage : Présentation et explication 226
3.4.1- Justifications des titres I et II du règlement 228
3.4.2- Dispositions applicables aux zones urbaines 231
3.4.3- Dispositions applicables aux zones à urbaniser 247
3.4.4- Zones agricoles et zones naturelles (A et N) 250
3.4.5- Modification du règlement dans le cadre des procédures d'évolution du PLUi 265
3.4.6- Zoom sur les emplacements réservés 280
3.4.7- Zoom sur la prise en compte de la TVB dans le zonage 282
3.4.8- La prise en compte de l'eau et des zones humides (ZDH du SDAGE et ZHE des SAGE dont majoritairement celui du Boulonnais) 292
3.5- Prescriptions complémentaires : Présentation et explications 308
3.5.1- Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan règlementaire A 308
3.5.2- Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan règlementaire B 309
3.5.3- Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan règlementaire C 311
3.6- Orientations d'aménagement et de programmation 312
3.6.1- Intégration dans le dossier de PLUi 312
3.6.2- OAP habitat : Maîtrise et volonté d'un urbanisme de qualité adapté au territoire 312
3.6.3- OAP aménagement : développement économique et les équipements structurants : une approche qualitative de l'aménagement des espaces d'activités 315
3.6.4- OAP Cadre de vie : renforcer et développer la qualité de vie 315
3.6.5- OAP TVB : concilier développement du territoire et mise en valeur de sa qualité environnementale 316
3.6.6- OAP Patrimoine : maintenir la qualité architecturale vernaculaire 319

4 - BILAN DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET PRÉ-OPÉRATIONNELLES AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD 321

5 - ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR 325
5.1- Compatibilité du PLUI avec le SCOT..... 327

HISTORIQUE DES PROCEDURES: détaillé en 3.4.5 (p.265)

Evolution 1 - Mise en compatibilité - Moulin aux Draps : prescription le 13 mars 2020, approbation le 21 octobre 2021

Evolution 2 : Modification simplifiée n°1 - Tingry : prescription le 23 novembre 2023, approbation le 04 juillet 2024

Evolution 3 : Modification n°1 - Desvres, Longfossé, Alincthun, Wirwignes : prescription le 08 juillet 2025, approbation le 27 novembre 2025

Evolution 4 : DUP mise en compatibilité du PLUi Contournement de Samer : prescription le 13 mars 2020, approbation le 21 octobre 2025

Préambule Méthodogie

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 durbale, 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 règlementaires et pré-opérationelles (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 durable ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable 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.

1

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

1.1 Donner une direction volontariste au projet de territoire : le projet partagé dès 2010

◗ La confrontation des scénarios prospectifs

Trois scénarios prospectifs alternatifs ont été confrontés pour amener à valider le projet de PLUi actuel. Il est important de rappeler que l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal a suivi une dynamique d'échanges, de concertation, et de travaux entre la CCDS, l'autorité environnementale, les élus, les partenaires comme le PNRCMO et le SYMSAGEB ainsi que Biotope en charge de l'évaluation environnementale.

◗ Première période (colloque d'octobre 2010) : quel avenir pour notre territoire ?

En octobre 2010, s'est réalisé un colloque, auquel tous les élus des 31 communes ont été conviés, afin de proposer un cadre de développement conjoint. Lors de ce colloque, ont été présentés un scénario de développement « au fil de l'eau » et des scénarios alternatifs avec des croissances démographiques et d'emplois variées.

Trois scénarios d'évolutions démographiques ont ainsi été détaillés :

1) Le premier poursuit les tendances observées entre 1999 et 2006. Pour rappel, entre 1999 et 2006, la CCDS était sur un apport de 89 habitants/an. Entre 2006 et 2025, cet apport de population serait de 1 498 habitants, soit 79 hab. /an.
2) Le second scénario se base sur un apport de population de 2 530 habitants entre 2006 et 2025 soit 134 hab. /an et avec plus de 600 nouveaux actifs sur le territoire,
3) Le troisième scénario se base lui sur un apport de population de 3 900 habitants en plus d'ici 2025 soit 206 hab. /an, avec plus de 1 000 nouveaux actifs sur le territoire.

Le scénario 3 a été retenu avec plus de 3 900 nouveaux habitants entre 2006 et 2025, et avec plus de 1 000 nouveaux actifs sur le territoire. Avec ce scénario, il est prévu la création de 2 432 emplois sur le territoire soit 128 emplois/an. En termes de logements, il faudrait donc créer 2 351 logements sur cette période, soit 124 logements par an.

Le besoin foncier pour ces nouveaux logements s'est basé sur la consommation foncière observée entre 1999 et 2006 :

- 120 ha de terres cultivées ont disparu ;
- 360 ha de prairies ont également été perdues ;
- Au profit de surfaces artificialisées (130 ha) et d'espaces boisés (345 ha).

Le scénario démographique retenu, nécessitait donc un besoin en foncier économique compris entre 45 et 80 hectares et un besoin en foncier habitat compris entre 95 et 140 hectares, soit au total de 140 à 220 ha, en n'incluant pas les extensions services publics et infrastructures.

L'étude du BE Sites et Cités menée en parallèle a permis d'estimer le foncier disponible d'après l'analyse des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la CCDS :

- Potentiel en foncier économique estimé à 35 ha ;
- Potentiel en foncier habitat à 50 ha.
- Potentiel en foncier de vocation mixte/urbanisation compris entre 80 et 90 ha.

A la fin de ce colloque, trois grandes décisions ont été prises collégialement en assemblée :

1- Prescrire et mener un PLU intercommunal, malgré des démarches communales déjà lancées,

2- Avancer sur le territoire en reprenant les secteurs paysagers définis dans l'étude, et en acceptant un développement différencié entre ces 6 secteurs.

3 -Retenir le scénario le plus ambitieux de développement, quitte à le confronter à la réalité de l'évolution locale.

En décembre 2010, a été prescrit par délibération du Conseil Communautaire, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal afin de répondre aux enjeux démographiques et économiques du territoire.

Des grandes orientations ont alors été définies :

- Pérenniser l'attractivité résidentielle et les ressources économiques du territoire en préservant et valorisant ses espaces remarquables ;
- Renforcer l'armature urbaine du territoire en confortant les pôles existants, avec un secteur central équipé et vivant aux services de tous les habitants ;
- Faire des paysages les « leviers du développement » : un développement qui s'appuie sur les ressources spécifiques de chacun des secteurs ;
- Afficher le territoire : un fonctionnement à rendre lisible (entrées, parcours, accueil…) pour une valorisation touristique et résidentielle du territoire.

◗ Seconde période (2013) : un projet commun pour une ambition durable

Suite à la prescription du PLUi, un certain nombre d'études ont été menées afin de réaliser un état des lieux du territoire.

Parmi les principales études qui ont donné une vision plus réaliste de l'état du territoire, au-delà de son dynamisme réel et de son attractivité, sont à citer :

- **L'étude agricole exhaustive** : cette étude a donné à voir la consommation foncière agricole réelle et a justifié la poursuite de l'accompagnement économique de la filière et l'implication de la CCDS dans la démarche départementale de règlement de boisement ;
- **L'étude commerciale FISAC** qui a donné lieu à la création d'une entente commerciale intercommunale entre Desvres et Samer et à la définition de priorités spatiales d'intervention.
- **L'étude-diagnostic de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**. L'étude a notamment conduit à définir les priorités de logements et d'occupants ;
- **Les études de définition d'un Agenda 21**. Les travaux de réflexion de l'Agenda 21 ont abouti à la réalisation d'actions telles que les aires de covoiturage, le soutien des filières courtes, la Maison du Cheval Boulonnais, etc. ;
- **L'étude « Habiter Demain »** pour créer un nouveau modèle d'urbanisation. Cette étude a permis de proposer des projets de construction innovants et alternatifs en partant de terrain ou de bâtis posant questions aux élus ;
- **L'étude Santé** a alerté les élus, tant sur l'état sanitaire réel de leurs administrés que sur l'évolution probable des professionnels de santé et a orienté vers la création d'une Maison de Santé Rurale.
- **L'étude « Petit Patrimoine identitaire »**. Cette étude a été réalisée grâce à un inventaire participatif de bénévoles encadrés par le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale. Elle a permis de disposer, sur les 31 communes, d'un état des bâtis et édifices de toute sorte, de les localiser pour pouvoir les intégrer au PLUi. Une typologie des caractéristiques et un versement exhaustif des données à la Base nationale Mérimée ont aussi été réalisés.

Ces études ont mis en évidence les tendances et les fragilités du territoire en ce qui concerne le développement économique, l'agriculture, les services ou encore l'environnement. Les résultats ont permis d'aboutir à la définition d'un projet de territoire et à des orientations pour un premier PADD en 2013.

En parallèle de ces études, les scénarios d'évolution démographiques du territoire ont été revus par la CCDS lors d'un séminaire en 2013. En effet, au regard des projections démographiques, le scénario retenu en 2010 était déjà dépassé.

Ainsi, en 2012, la CCDS comptabilise 22 060 habitants soit 229 habitants de plus que le nombre envisagé en 2025. Entre 2006 et 2009, la CCDS a gagné 1 139 habitants soit 196 hab. /an et entre 2009 et 2012, la CCDS comptabilise 588 habitants supplémentaires.

Trois nouveaux scénarios d'évolution démographique ont donc été confrontés :

1) Scénario 1 : 240 habitants/an, +4 310 habitants de 2012 à 2025 ;
2) Scénario 2 : 320 habitants/an, +5 760 habitants de 2012 à 2030 ;
3) Scénario 3 : 410 habitants/an : + 7 380 habitants de 2012 à 2030.

Le second scénario a été retenu avec une évolution de 320 habitants/an (point de départ 2012) pour arriver à une augmentation de 5 760 habitants entre 2013 et 2030 sur le territoire. Par conséquent, le taux annuel de l'évolution de la population est de 1,86% , et 0,66% pour les emplois sur le territoire.

La tendance est ainsi inversée par rapport au scénario de 2010 qui prévoyait une évolution annuelle de la population de 1% et une évolution des emplois de 2,34%.

Les besoins en logement ont alors été estimés à une production moyenne de 137 logements /an d'ici à 2030 dont 13 % en extension, 79 % en gisement foncier et 8 % en renouvellement urbain. Ces perspectives sont réparties par secteurs paysagers.

Pour répondre à cette forte hausse démographique constatée lors du séminaire de 2013, plus de 36,7 ha sur 10 ans ont été identifiés en juin 2016 par la CCDS pour accueillir de nouveaux logements. La demande en extension s'établit alors à 9,7 ha pour des extensions parcellaires et 27 ha pour des extensions (chacune avec la mise en place d'une OAP), soit une consommation annuelle de 3,6 ha.

De fait, en juin 2016, l'objectif de consommation foncière du PLUi de la CCDS était bien au-dessus de l'objectif du SCOT limité à 12 hectares de consommation foncière sur 12 ans. A l'inverse, concernant la consommation foncière à vocation économique, le PLUi de la CCDS prévoyant 20,2 ha en extension, un objectif en deçà des 32 ha autorisés par le SCoT.

Le PADD débattu en 2013 d'après le second scénario démographique s'est construit autour de trois principaux défis à relever :

- **Gérer la proximité vis-à-vis de l'agglomération boulonnaise**.

  Cette proximité peut être gérée en positionnant le territoire de la CCDS comme une force de proposition complémentaire pour le développement artisanal, en valorisant les savoir-faire et les potentialités, en soutenant les nouvelles initiatives agricoles (diversification), en développant la filière économique émergente que constitue les loisirs, en proposant des logements pour tous les âges.

- **Répondre aux nouveaux besoins et comportements de la population en termeS d'évolution démographique, de services, d'animation culturelles et sportives afin d'éviter de devenir des villages-dortoir.**

  Le niveau des besoins en services de la population de la CCDS s'apparente à celui des citadins. L'amélioration de l'offre culturelle, sportive et de services est considérée comme un atout de développement économique et social majeur. En effet, le lien social et le développement solidaire du territoire sont perçus comme les éléments déterminants pour un territoire de vie et à vivre.

- **Réaliser du développement économique tout en sauvegardant, modernisant le cadre de vie.**

  Le territoire de la CCDS se situe au cœur du boulonnais. Réputé pour sa qualité paysagère, il est cependant sujet à des risques de banalisation du paysage par un phénomène de mitage. Le développement de l'habitat ne s'inscrit pas dans une cohérence urbanistique, on observe des implantations d'édifices dispersées au sein même des espaces naturels. Les nouvelles constructions ont des implantations et des matériaux stéréotypés, dissociés du terrain. En outre, le petit patrimoine rural, voire les bâtiments ayant un potentiel architectural n'ont pas fait l'objet de mesures ou de projets particuliers.

  Ce projet de territoire tient compte bien évidemment des lois Grenelle I et II, ainsi que celle de la modernisation de l'agriculture, du SRCAE approuvé le 24 octobre 2013. Il prend également en compte les objectifs du SCOT du Boulonnais approuvé en septembre 2013.

Troisième période (2017) : un projet commun pour une ambition durable (post loi ALUR)

En 2017, la CCDS compte environ 22 500 habitants (population municipale). L'apport de population est donc de 241 habitants/an entre 2010 et 2017, au-dessus des 206 habitants par an prévus dans le scénario retenu en 2010, mais en deçà des 320 habitants par an prévus dans le scénario de 2013.

En parallèle de cette évolution démographique, plusieurs constats sont observés sur le territoire par rapport à 2013 :

- Le vieillissement de la population persiste ;
- Moins de cadres s'installent sur le territoire, mais de nouveaux emplois sont créés localement ;
- Les zones économiques sont remplies ;
- L'effort de construction de nouveaux logements entre 2000 et 2015 a été de 120 logements par an, en cohérence avec les objectifs du SCOT.

Face à ces constats et aux récentes évolutions législatives, le PADD de la CCDS a de nouveau été débattu en Conseil communautaire le 6 avril 2017. Ce nouveau PADD intègre ainsi la loi ALUR avec notamment l'obligation de définir les objectifs prévisionnels de consommation des espaces agricoles et naturelles à 12 ans.

De fait, le projet politique de la CCDS a dû être revu pour répondre aux besoins de la population et à l'accueil de nouvelles populations tout en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels afin d'être en conformité avec les objectifs du SCOT :

L'objectif d'un hectare annuel en moyenne d'extension sur des terres agricoles, pour les opérations d'habitat, (soit 12 ha /12 ans)

L'objectif d'une consommation annuelle à vocation économique de 2,65 ha (soit environ 32 ha/ 12 ans),

L'objectif d'une consommation annuelle pour les services publics et infrastructures d'environ 1,5 ha (soit 18 ha/ 12 ans)

Le projet politique reprend ainsi les objectifs de densités minimales et les modalités données par le SCOT, répartie entre renouvellement urbain, utilisations des gisements fonciers dans les enveloppes urbaines et extensions.

Par ailleurs, ont également été définis les bourgs-centres les plus susceptibles d'accueillir des logements sociaux, en plus de Desvres et Samer. Les communes qui ont une dynamique de bassin d'emploi comme Alincthun, Colembert, Vieil Moutier, ou dans la proximité immédiate de Desvres et Samer (Longfossé, Menneville, Carly) sont prioritaires pour recevoir les opérations de logements sociaux en locatifs ou en accession.

➲ La philosophie du PADD débattu en 2017

L'organisation et la philosophie du PADD de 2017 restent les mêmes que celles du PADD débattu en 2013. Le projet de développement est établi sur 12 ans avec les objectifs de consommation foncière présentés précédemment.

Toutefois, en plus de réviser les objectifs de consommation foncière, le nouveau débat de PADD a permis d'intégrer au sein du nouveau document les travaux du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale sur la Trame Verte et Bleue. Les objectifs destinés à préserver les paysages du territoire (cuestas, bocage, milieux humides) et leur richesse écologique ont été confirmés et affirmés.

Ainsi, le PADD s'appuie sur la biodiversité et la qualité paysagère du territoire pour mener une réflexion globale sur l'avenir de l'aménagement du territoire. Les paysages sont considérés comme des « leviers pour les projets de demain ».

Il se décline en trois axes :

1. Prôner une gestion spatiale de qualité paysagère, à haute qualité environnementale pour le développement durable du territoire ;
2. Adapter le développement du territoire pour un meilleur cadre de vie assurant un équilibre de la pyramide des âges et des aménagements ;
3. Affirmer l'activité agricole comme composante économique majeure garante de l'environnement et des paysages.

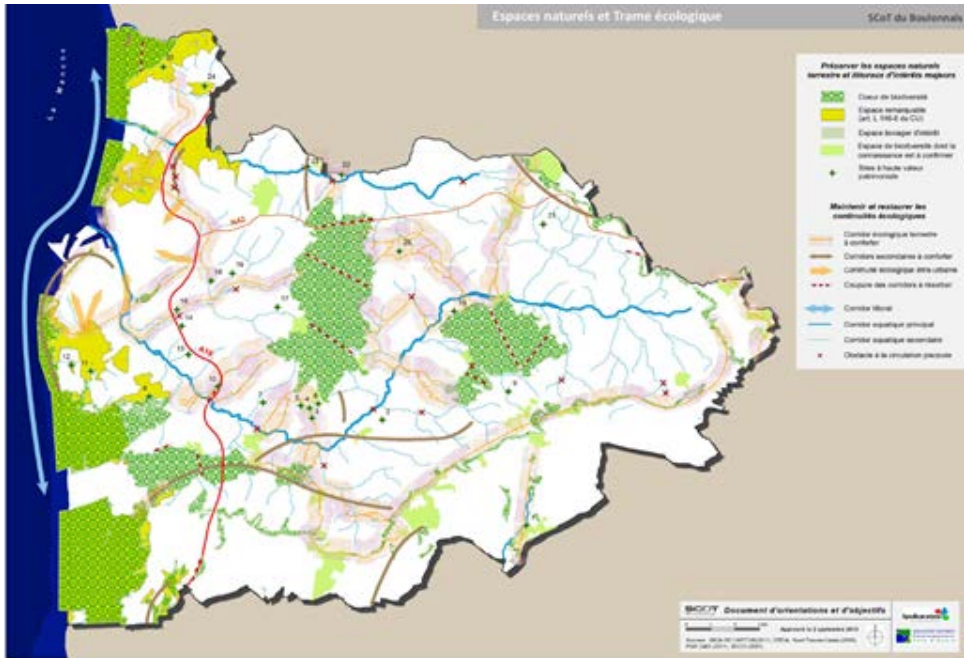
1.2 - Un projet intercommunal qui s'inscrit dans le prolongement du SCOT du Boulonnais et affime ses particularités

L'appropriation du SCOT approuvé s'est centrée sur les aspects prescriptifs, afin de sécuriser, au-delà d'une adhésion sur le fond, une compatibilité sur la forme littérale de ses plus grands enjeux.

Si la CCDS se trouve, de facto, éloignée de certains enjeux, propres au littoral, détaillés au SCOT, elle a par contre intégrer tous ceux relatifs :

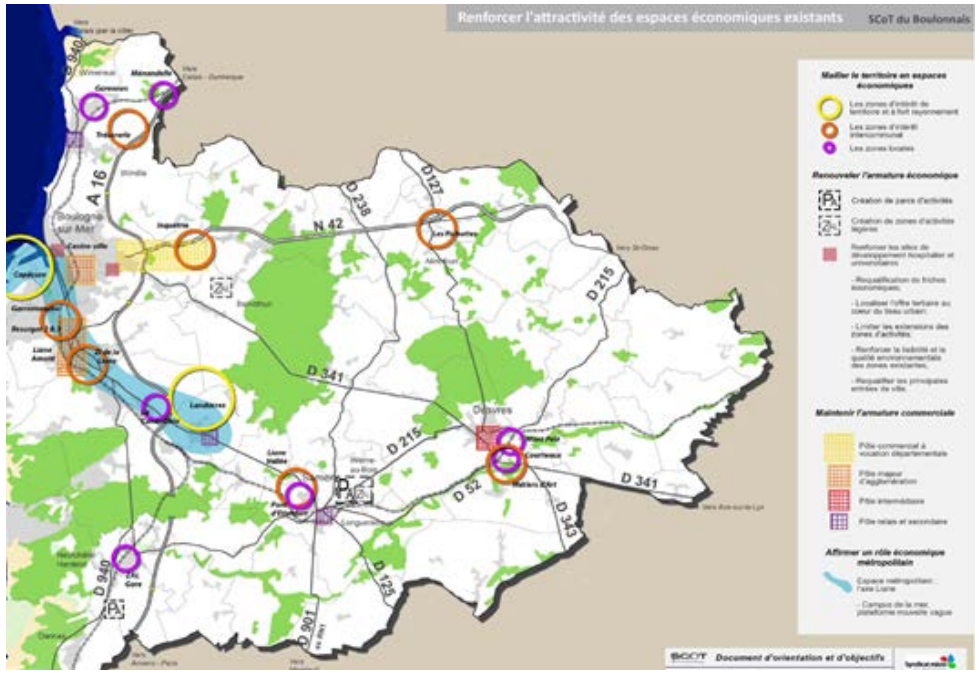
- A la consommation foncière et aux enveloppes urbaines définies précisément dans l'annexe 2 du SCOT ;
  - La CCDS a travaillé sur des cartes, par secteurs paysagers, intégrant le report exhaustif des enveloppes urbaines SCOT et les actualisant selon les définitions du SCOT édictées.

- A la préservation des Trames Verte et Bleue, en lien avec les déclinaisons du Schéma de Pays.



Le travail du PNR a permis de passer de positionnements « théoriques » des corridors biologiques, au 1/25 000ème, à un racé reporté au 1/5 000ème après le travail de terrain, comme exposé dans la méthodologie de la TVB.

- Aux pôles de développement économiques et commerciaux :



La CCDS a validé le « trépied » qui soutient le développement communautaire à partie du pôle nord (RN 42 : Alincthun / Colembert), du pôle samérien et du pôle desvrois. Le site de Novandie reste sans extension.

- Aux projections d'habitation et de mixité sociale ;
  - reprises au PADD, les prescriptions de densité par hectare, selon les diverses unités urbaines, le niveau de prescription de mixité sociale, les objectifs de nouvelles formes urbaines intermédiaires sont conformes aux demandes du SCOT.

- Au développement d'une agriculture protectrice des paysages ;
  - Ainsi une prescription SCOT demande à inventorier le patrimoine architectural. Chose faite avec l'étude « Patrimoine » co-financée avec le PNR.
  - Sur cette base, une traduction en prescription de réemploi, ou d'extension, annexée au Règlement a permis d'avoir les moyens de réutiliser les bâtiments agricoles identitaires ;
  - Enfin, une étude agricole exhaustive des exploitations a permis de localiser sur les plans du PLUi les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.
  - Sur un autre versant, la CCDS a soutenu les projets communaux de Règlement de boisement, seul outil à même d'éviter la disparition de cultures ou de prairies au bénéfice de micro-boisements, avec les pertes agronomiques et paysagères en découlant.

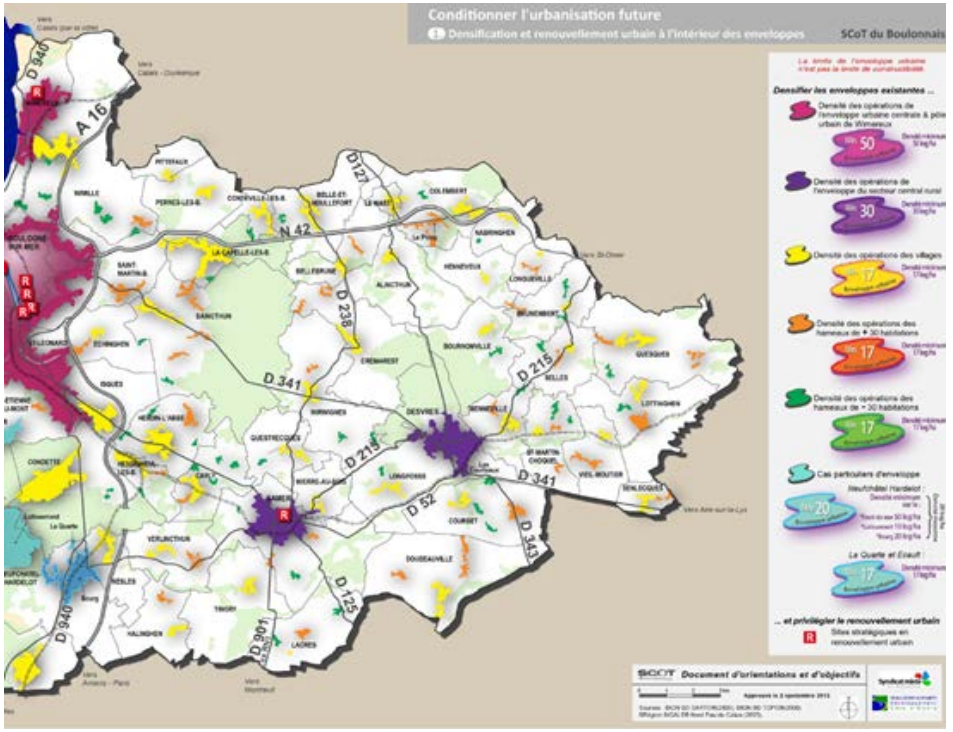
- Au soutien des diversifications agricoles :
  - il est répondu à cette prescription au travers des activités rendues possibles (énergies renouvelables, points de ventes en circuit court, activités touristiques en STECAL) par le Règlement.

- Sur les paysages agricoles et naturels, le SCOT prescrit d'identifier haies et boisements principaux, à protéger et renforcer.
  - Cette prescription a donné lieu au travail de repérage terrain sur les corridors biologiques, et dans les conseils municipaux, à l'examen des plans B «patrimoine » afin de compléter les données environnementales.

  Le titre II-4 du règlement a acté l'état du patrimoine naturel à la date d'arrêt du PLUi. afin de renforcer l'obligation de recréer en cas de disparition récente.

- Au soutien des services aux habitants.
  - Consciente du vieillissement et de la disparition de certains services, la CCDS a mené une étude Santé avec la MSA, posant un diagnostic très inquiétant, à moyen terme, pour le territoire, dans son accès aux soins ;
  - De même, pour la Mobilité, la CCDS a réalisé trois aires de co-voiturage, répondant aux migrations pendulaires auxquelles sont soumis plus de 60% des actifs du territoire

- Aux pôles urbains et à la question de l'arrêt de l'extension urbaine



Renforcée par les objectifs de consommation du SCOT, avec lesquels une forte compatibilité doit être prouvée, la CCDS est passée de plus de 32 ha en extension liée à l'habitation, à 17 ha dans l'actuel arrêt de projet.

Les pôles urbains centraux et les villages ont analysé les gisements fonciers pour se rassurer quant à la réalité du développement futur.

De fortes évolutions socio-économiques dans l'accession à la propriété ont aussi aidé à modérer les consommations foncières, dans des proportions jamais vues par rapport aux décennies précédentes.

1.3 Trois axes pour exprimer un projet à horizon 2026

Les trois axes du PADD de 2017 affirment la volonté de la CCDS d'intégrer la mise en valeur des paysages ainsi que la préservation de la biodiversité dans chaque dimension de son projet politique.

1.3.1 - AXE 1 - Proner une gestion spatiale de qualité paysagère, à haute qualité environnementale pour le développement durable du territoire

Ce premier axe pose les principes d'une nouvelle urbanisation, moins consommateur d'espaces agricoles et naturelles.

Le SCoT impose des objectifs de consommation foncière, de densité, sur 12 ans en matière d'habitat, d'activités économiques, ainsi que pour les services publics. Ces objectifs sont répartis entre le renouvellement urbain, l'utilisation des gisements fonciers tous deux dans les enveloppes urbaines, et les extensions hors de l'enveloppe urbaine SCOT, répartition que le PLUI doit respecter.

La CCDS possède un patrimoine naturel et paysager riche qu'il est nécessaire de préserver. Elle souhaite préserver les prairies, les haies bocagères, les zones humides, en mettant en valeur la nature et la biodiversité sur le territoire en prenant en compte la trame verte et bleue, tout en étant pleinement consciente que le PLUi n'est pas un outil de gestion des espaces remarquables, qui appellent également des conventions de gestion.

1.3.2 - AXE 2 - adapter le développement du territoire pour un meilleur cadre de vie assurant un équilibre de la pyramide des âges

L'axe 2 de ce PADD est le choix économique et de développement sur le territoire. Sur le volet habitat, il s'agit de répondre aux besoins de la population en adaptant les logements aux vieillissements de la population sur le territoire et offrir des logements locatifs ou en accession pour les jeunes et aussi aux plus âgées. Les communes les plus susceptibles d'accueillir les logements sociaux, en plus de Desvres et Samer, sont définies.

En matière de développement économique, le territoire souhaite redynamiser les centres bourgs et conforter le commerce de proximité dans les deux pôles que sont Desvres (pôle principal) et Samer (pôle secondaire), ainsi que le pôle Colembert / Alincthun dans le secteur Nord du territoire.

Sur les différentes zones d'activités du territoire, la CCDS souhaite développer ses zones d'activités en priorité par extension de celles existantes.

Le territoire souhaite répondre aux besoins de la population, renforcer le niveau d'équipements, de commerce et de services à la personne pour permettre de garder les jeunes actifs sur le territoire.

1.3.3 AXE 3 : affirmer l'activité agricole comme composante économique majeure garante de l'environnement et des paysages

L'axe 3 vise à soutenir l'activité agricole sur le territoire qui est importante et draine des emplois directs et indirects, bien que ces dernières années, une baisse du nombre d'agriculteurs et d'exploitations agricoles en fonctionnement est observée.

Le territoire souhaite préserver et faciliter le fonctionnement des exploitations agricoles et acteurs de la filière, et maintenir le poids économique du secteur, en favorisant les filières locales courtes, ainsi que la possibilité au sein des exploitations agricoles de diversifier les activités, et de proposer des hébergements touristiques. 75% du territoire est en zonage agricole.

1.4 Choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

Le PLUi, au travers de ses différentes pièces, doit répondre aux enjeux de Développement Durable précisés au cours des différents sommets internationaux, européens et nationaux, traitant tout particulièrement des problématiques environnementales.

Le tableau ci-après illustre, de façon synthétique, comment les choix du PLUi, notamment au travers du PADD, s'attachent à répondre aux objectifs de Développement Durable et ont le souci de s'inscrire dans les lignes directrices impulsées à l'échelle nationale et au-delà.

Rappel des choix du PADD au regard de textes et objectifs de protection de l'environnement

Principaux textes et objectifs de protection de l'environnement internationaux, communautaires ou nationaux	Rappel des choix du PADD au regard de ces objectifs
PAYSAGE La convention européenne sur les paysages de 2000, dite « Convention de Florence » La loi n°93-24 relative à la protection et la mise en valeur des paysages La loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages	Cinq secteurs paysagers ont été définis sur le territoire de la CCDS. Ils représentent une logique de cohérence physique et sociale, chacun possédant des enjeux spécifiques. Chaque secteur « paysager » porte des potentiels et des ressources propres à développer. Le premier axe du PADD est de prôner une gestion spatiale de qualité paysagère. Ainsi plusieurs objectifs ont pour objet la valorisation et la préservation des paysages : • Protéger les prairies, les haies bocagères, les milieux humides ou encore les cuestas qui sont autant de paysages identitaires et remarquables du territoire ; • Agir pour le maintien des exploitations agricoles, principales gestionnaires des paysages ruraux de la CCDS ; • Valoriser le patrimoine naturel et bâti avec le repérage de près de 400 éléments identitaire du patrimoine architectural, historique et culturel. Un règlement spécifique est associé à ce repérage ; • Appuyer la stratégie de développement du territoire sur ses qualités paysagères (limiter les boisements afin de conserver la multiplicité des paysages, conserver une agriculture fortement liée au système bocager, …) ; • Mettre en valeur les vues sur les paysages emblématiques et aménager les entrées paysagères ; • Garantir les continuités et qualités écologiques du territoire, etc.

BIODIVERSITE Les directives européennes dites « Habitats » et « Oiseaux », respectivement Directive n°92/43/CE du 21 mai 1992 et Directive n°79/409/CE du 2 avril 1979 La préservation de la biodiversité et la lutte contre son érosion, issues des Lois Grenelle de l'Environnement La loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages	Le PADD affirme la volonté intercommunale d'envisager son développement en fonction des enjeux environnementaux et paysagers. Les travaux engagés par le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale ont été intégrés de fait dans le PADD. La préservation de la biodiversité passe notamment par des objectifs spécifiques aux continuités écologiques ainsi qu'à la mise en valeur des paysages : • Protéger les haies bocagères, les prairies, les zones humides repérées à l'étude TVB 2015 du PNRCMO, maintenir la cuesta hors enfrichement ; • Protéger via les outils du PLUi les cœurs de biodiversité afin de rendre plus explicite leur caractère exceptionnel et leur fonctionnalité ; • Développer une prise en compte amont de la Trame verte et bleue sur les aménagements publics et privés (traduction à la parcelle, largeur minimum des corridors, …) ; Etc. Il convient de noter que la CCDS, en partenariat avec le PNRCMO, a identifié des zones de reconquête sur certains corridors écologiques. Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation composées de prescriptions favorables à la biodiversité : maintien et préservation des haies, talus, fossés, ripisylves ou encore milieux humides, prescriptions de plantations, intégration de bandes enherbées, réalisation de mares, zone non aedificandi…
RESSOURCES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES La réduction de la consommation d'espace issue des Lois « Grenelle de l'Environnement »	En préambule, le PADD rappelle que les enjeux d'aménagement des territoires doivent être traités à l'échelle intercommunale en particulier sur les aspects de moindre consommation du foncier agricole. Il indique que l'un des défis pour la CCDS ; conformément aux orientations du Grenelle 2, est de réduire la consommation du foncier tout en soutenant l'activité économique et agricole. De fait, le projet politique prévoit un objectif de consommation foncière, pour l'habitat compatible sur la période 2017-2029 aux objectifs du SCoT du Boulonnais (12ha) qui est un SCoT intégrateur. 72% de l'habitat serait alors construit au cœur des enveloppes urbaines. La compatibilité de cet objectif est détaillé au 3.1 du présent document.
EAU	En ce qui concerne la ressource en eau, l'un des objectifs du PADD (au travers de son axe 1) est d'articuler les cadres d'intervention eau / assainissement avec les priorités d'urbanisation : Garantir la pérennité et la qualité de la ressource eau eau (périmètres de captage immédiat et rapproché en zonage indicé) ; Mutualiser les accompagnements sur l'assainissement et soutenir la réalisation des zones d'assainissement ; Limiter l'imperméabilisation des sols pour limiter les ruissellements et définition de critères pour l'infiltration des eaux pluviales dans le règlement ; Renforcer les filières moins consommatrices d'eau et d'énergie. Par ailleurs, via les objectifs relatifs aux paysages et aux continuités écologiques, le PADD concourt à préserver la ressource en eau (intégration de bandes enherbées, préservation des milieux humides, ripisylves, …). Il prévoit également des servitudes de recul par rapport aux ruisseaux et interdit les exhaussements et affouillements dans un lit de rû dans les zones humides constatées. On peut également noter l'un des objectifs de l'axe 3 qui est de réfléchir aux nouvelles gestions de la ressource en eau en lien avec les compétences GEMAPI. Cette compétence est destinée à gérer les milieux aquatiques afin de préserver leur qualité et leur fonctionnalité participant alors, entre autres, à la gestion du risque inondation.
RISQUES La loi n°95-101 du 2 juillet 1995, dite « Loi Barnier », qui créé les PPR La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, dite « Loi Bachelot », relative à la prévention des risques technologiques et naturels	Le PADD affirme la volonté intercommunale ainsi que la nécessité de traduire la prévention des risques dans l'ensemble des zonages. Il prévoit ainsi de préserver le caractère inondable des zones concernées (zones inondées constatées, PPRI de la Liane) via un zonage indicé et un règlement interdisant les nouvelles constructions et extensions d'emprise au sol sur ces zones. Les prescriptions du SAGE du Boulonnais sont reprises en ce qui concerne les zones naturelles d'expansion de crues et zones humides constatées. Le PADD indique également que la gestion du risque inondation passe par la prise en compte des orientations du Plan de gestion du risque inondation Artois-Picardie approuvé en 2015 ainsi qu'en enclenchant un travail avec les syndicats idoines.

	Concernant les autres risques et nuisances, le PADD les prend en compte au travers de plusieurs objectifs : • Valoriser les énergies issues des déchets industriels et ménagers en prévoyant la méthanisation ; • Identifier les modalités d'aménagement et d'urbanisation à partir des axes générant des nuisances par des études « loi Barnier » qui permettront aux activités et aux habitations de s'implanter de manière qualitative ; • Poser un principe de recul réciproque de 100 mètres autour des exploitations agricoles pour limiter les atteintes à l'environnement et l'impact sur le voisinage.
AIR ENERGIE Conventions internationales sur les émissions de GES dont le Protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10) et la Conférence de Paris 2015, dite « COP21 » … …relayées au plan national par les axes du Grenelle de l'Environnement (réduction des émissions de GES et de la consommation énergétiques) … …et la n°2015-992 du 17 août 2015, relative à la Transition Energétique pour la Croissance Verte	Le PADD traite la question de l'énergie, de la qualité de l'air et de la lutte contre le changement climatique de manière transversale. Ainsi, au sein de son premier axe, le PADD fixe comme objectifs le renforcement des filières moins consommatrices d'eau et d'énergie ainsi que la valorisation des énergies issues des déchets ménagers et industriels en prévoyant la méthanisation. Ces objectifs se retrouvent également au travers de l'axe 3 avec le développement d'une économie verte liée à l'agriculture locale : études et développement d'énergies locales, dont la méthanisation, développer le recours aux énergies renouvelables, développer une filière bois. Le PADD a également pour objectif d'améliorer les conditions de logement en coût énergétique participant à réduire de fait les consommations et/ou déperditions énergétiques des logements. La qualité de l'air n'est pas explicitement évoquée. Elle est traitée de manière indirecte avec la volonté de l'intercommunalité de proposer des aires de covoiturage, d'imaginer des modes de transports alternatifs notamment en complétant l'offre en pistes cyclables et chemins de randonnées pédestres. Le PADD inscrit également pour objectif la réalisation d'un schéma de déplacements doux pour relier les villages et les différents sites attractifs. Ces différents objectifs concourent à limiter les gaz à effet de serre.

2

Exposé des choix méthodologiques

2.1 Organisation de la démarche d'élaboration du PLUi et présentation des modalités de concertation utilisées depuis le lancement politique de la démarche en octobre 2010

◗ **Introduction : Rappel des travaux 2012-2013**

CONCERTATION A L'ORIGINE DE LA PROCEDURE PLUI

Dans le cadre de sa compétence statutaire en matière d'aménagement de l'espace et de l'urbanisme règlementaire, la communauté de communes (constituée depuis moins de deux ans) a organisé un colloque, les 8 et 9 octobre 2010. Les 396 conseillers municipaux y étaient invités, ainsi que des Présidents des Communautés de Communes limitrophes. Plus de 90 élus étaient présents.

La présentation des travaux du Bureau d'études Sites et Cités donnait une vision du territoire en grandes tendances, démographiques, socio-économiques et sur les parcs de logements.

Trois scénarios distincts étaient pointés sur le devenir du territoire.

Suite à ces présentations, aux interventions de Personnes Publiques Associées (Etat – DDTM, PNR ; SM du SCOT) et de personnes expertes, les premiers échanges avec la salle se sont faits ; puis, un travail en 6 ateliers correspondant aux 6 secteurs paysagers détectés s'est déroulé en regroupant les communes concernées. Enfin, le résumé de l'ensemble des ateliers a été partagé, dans une trame classique de bilan « Atouts / Faiblesses / Menaces / Opportunités ».

Au final, l'intérêt d'une démarche d'urbanisme au niveau communautaire a été validé, sachant que plusieurs communes avaient enclenché des travaux pour un PLU communal.

Le scénario le plus ambitieux à atteindre (en nombre habitants, en emplois..) a aussi été retenu. Il en a été de même sur la pertinence de travailler avec une base de 6 secteurs paysagers aux potentiels distincts.

Les actes du colloque ont été rédigés et transmis à tous les élus invités et aux participants extérieurs.

Dans la continuité de ce colloque, **la CCDS a délibéré, le 9 décembre 2010 pour prescrire l'élaboration du PLUi.**

2.1.1 – Les études menées en parallèle pour alimenter les PLUi

Suite à cette définition du projet communautaire d'un PLUi, le marché public pour retenir un groupement de bureaux d'études, ainsi que de nombreuses études basées sur l'échelle géographique communautaire se sont enclenchés. Leur objectif était d'alimenter les réflexions, d'apporter une vision supra-communale de grandes tendances en cours ou à venir.

Pour cela, des diagnostics devaient être posés, à la suite d'études poussées et thématiques.

Sur le thème de la santé

Dans le but de constituer un groupe de professionnels de santé, moteur d'un projet de Maison de santé rurale, la MSA a animé un travail de questionnaires à la population et aux professionnels de santé. Dès juin 2012, un courrier aux 31 Maires, aux Présidents d'association, aux grandes entreprises du territoire lançait l'objectif et la méthode.

8 000 questionnaires distribués avec Trimestriel Terre de Cœur, mais aussi en porte-à-porte sur les marchés, et aux embauches des principales usines, ont permis de récolter plus de 800 réponses d'habitants.

Les réunions en face-à-face des professionnels santé et de la MSA ont aussi donné lieu à traitement, pour un rendu tant aux 31 Maires qu'aux professionnels.

Une réunion, le 28/11/2012, a quantifié et qualifié :

- Le diagnostic d'un état sanitaire particulièrement inquiétant de la population, en particulier des sur-mortalités par manque de dépistage / prévention et par retard d'accès aux soins ;
- Le diagnostic d'une disparition par départ à la retraite des médecins généralistes, qui allait impacter toute la chaine des prescriptions santé en aval ;
- la validation de l'intérêt majeur d'une Maison de santé rurale, sans que les professionnels cependant ne trouvent l'organisation idoine.

Sur le thème de l'HABITAT, la CCDS après avoir été retenu comme territoire éligible (diagnostic OPAH fait en interne) a enclenché la phase dite « pré-opérationnelle » de l'OPAH, avec le prestataire Citémétrie retenu au marché public.

Le 28/08/2012, les 31 maires étaient invités pour une information des méthodes d'enquête sur le terrain et des temps de travail à venir sur le trimestre suivant. Ils validaient également la liste des logements « catégorie 6 à 8 » c'est-à-dire potentiellement sous-équipés ou indignes, par commune.

En décembre 2012, une réunion voyait l'intervention du Président de la CC du canton d'Hucqueliers qui présentait les effets constatés d'une OPAH sur son propre territoire,

Finalement, au 7 février 2013, les 31 maires validaient l'intérêt d'une OPAH ambitieuse lancée pour 5 ans avec les modalités de la phase 3 « suivi animation ».

Toujours dans la thématique HABITAT, la démarche « Habiter demain » a associé à un travail opérationnel partenarial PNRCMO / Région / CCDS, les 31 Maires qui avaient fait remonter des situations de bâtis ou de foncier leur posant un problème dans le développement futur de leur commune.

Après sélection fin aout 2012, un site par secteur paysager a été retenu pour balayer et aborder les principaux enjeux de la démarche « Habiter demain » : permettre le plus grand potentiel de construction en secteur rural attractif, sans consommation de terres agricoles.

Les 6 communes (Alincthun, Carly, Courset, Crémarest, Desvres et Lottinghen), ont rencontré les bureaux d'étude retenus, lors de plusieurs réunions avec le Conseil municipal (3 à 4 selon les sites). Leur mission était d'apporter des réponses opérationnelles, chiffrées et traduites en éléments d'OAP, pour des thèmes comme :

- Le réemploi de bâtis de friches, commerciales, industrielles ou agricoles.
- L'usage de parcellaires étroits en centre-bourg.

Pour la commune de Courset, le travail portant sur le hameau de Sacriquier, un questionnaire avait été proposé aux habitants du hameau avant de faire une réunion publique sur les futurs aménagements urbains.

Cette réunion a permis de présenter le travail accompli en mettant en avant le changement actuel de modèle économique, ce qui pousse chaque commune à imaginer au mieux comment reconstruire ou densifier au sein de son enveloppe urbaine existante.

Sur la thématique Patrimoine :

La CCDS a travaillé avec le Parc Naturel, et co-financé une mission de repérage et qualification du patrimoine bâti des 31 communes. Comme indiqué dans la fiche technique de Mairie-Conseils ci-après, des équipes de bénévoles formés, ont apporté leur concours à ce recensement.

Suite à cela, les bâtiments dits « non dénaturés » ont été retenus et des prescriptions spécifiques portées au Règlement, par typologie de construction.

Illustration : L'association des élus et habitants à la thématique «patrimoine»: une démarche saluée par la presse professionnelle

Mairie-conseils
Informer et accompagner les élus locaux

21 septembre 2015

Urbanisme - Paysage

Inventaire participatif dans le cadre d'un PLUI : habitants sensibilisés à Desvres-Samer (62)

Soutenue par le parc naturel régional (PNR) des Caps et Marais d'Opale, la communauté de communes de Desvres-Samer a réalisé en 2014 un inventaire participatif de son patrimoine bâti avec une trentaine d'habitants. Un moyen original et efficace de sensibiliser la population au patrimoine local remarquable... qui devrait être bientôt protégé par le PLUi.

Après avoir mené plusieurs actions sur le patrimoine bâti, le PNR des Caps et Marais d'Opale veut aller plus loin, notamment en incitant les intercommunalités à élaborer des PLUi les plus qualitatifs possibles. "Depuis 2013, l'équipe urbanisme propose aux EPCI lançant un PLUi un accompagnement à la carte", indique la chargée de mission patrimoine culturel au PNR, Delphine Panossian.
Lorsque la communauté de communes de Desvres-Samer (Pas-de-Calais, 31 communes, 21.994 habitants) lance début 2013 son projet de PLUi, les élus s'interrogent : "Notre territoire abrite un bocage de grande qualité, nous souhaitons que le patrimoine bâti soit à la mesure de ce paysage bocager", explique le président de la communauté de communes de Desvres-Samer, Claude Prudhomme. Le PNR propose alors un accompagnement spécifique sur le volet patrimoine bâti.

Sensibiliser les habitants à l'existence d'un patrimoine remarquable

Le patrimoine bâti remarquable du territoire de Desvres-Samer, composé de fermes, maisons en torchis et manoirs, n'était pas identifié et reconnu comme tel par la population. "D'où l'idée de faire participer les habitants au recensement de ces richesses, afin de les mobiliser sur la question et ensuite les inciter à mieux les protéger", ajoute l'élu. Pour les accompagner à mener cet inventaire participatif, le PNR et la communauté de communes font appel à un bureau d'études spécialisé dans le patrimoine bâti, qui avait conduit une expérience similaire à Roubaix.

Un binôme de bénévoles sur chaque commune réalise un premier repérage

Après publications d'annonces dans la presse et le journal de l'EPCI, plus d'une trentaine d'habitants se portent volontaires. Au total sur les 31 communes, 7 seulement n'ont pas disposé de volontaires. Travaillant par binôme sur chaque commune, les bénévoles ont été formés durant une demi-journée par le bureau d'études. Chaque binôme réalisait l'inventaire en parcourant les rues de la commune et en photographiant les bâtiments les moins dénaturés par rapport à leur période de construction. Connaissant bien leur commune et ses habitants, les bénévoles ont pu pénétrer dans les habitations pour un repérage très précis.
"A partir de ce repérage photographique par commune, nous nous réunissions avec le bureau d'études et le binôme pour sélectionner les édifices à protéger, indique la chargée de mission. Chacun de ces édifices a fait ensuite l'objet d'une fiche de renseignements détaillée réalisée avec l'aide d'un stagiaire du parc." Celui-ci et le bureau d'études ont également réalisé le diagnostic sur les 7 communes sans bénévole. L'inventaire sur le terrain s'est déroulé sur 5 mois (février à juin 2014), complétée par la sélection et la finalisation des fiches qui s'est poursuivie jusqu'en fin d'année.

Mairie-conseils
Informer et accompagner les élus locaux

21 septembre 2015

Urbanisme - Paysage

Inventaire participatif dans le cadre d'un PLUi : habitants sensibilisés à Desvres-Samer (62)

Plus de 500 bâtiments proposés à la protection dans le cadre du PLUi

En 2015, la communauté de communes s'est attelée à rédiger le volet réglementaire du PLUi en partenariat étroit avec le PNR et les services de l'Etat dont la Drac. Pour le volet patrimoine, le texte en cours fait apparaître des suggestions sur les modes de réhabilitation, sur l'intérêt de préserver les matériaux traditionnels, et le bureau d'études propose de reprendre le plan d'aménagement d'ensemble (PADD) pour insérer un volet patrimoine plus musclé.
En outre, 540 bâtiments vont être proposés à la protection au titre de l'article L123-1-5-III-2° qui permet "d'identifier les éléments de paysage [...] immeubles, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique [...] et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation".
"Le fait de passer de l'inventaire à la protection réglementée n'est pas simple : les propriétaires concernés s'inquiètent parfois des contraintes futures. Mais le fait que l'inventaire ait été participatif nous apporte une réelle légitimité", indique le président de l'EPCI.

Incitation à mettre en valeur le patrimoine communal auprès des touristes

La démarche porte aussi des fruits à plus long terme. A la suite de l'inventaire, un maire a proposé une exposition sur le patrimoine bâti de sa commune, des bénévoles ont poursuivi l'inventaire sur le patrimoine arboricole de leur commune.

"Toutes ces initiatives ancrent la notion de patrimoine dans le territoire. Pour l'instant, nos équipes sont largement mobilisées sur le PLUi ; dans la foulée nous souhaitons mettre en valeur ces richesses au plan touristique en proposant des visites avec l'office de tourisme", conclut le président de la communauté de communes.

Initiative qui fait école

Désormais, le principe d'un inventaire participatif est proposé par le PNR des Caps et Marais d'Opale à toute communauté de communes du territoire lançant son PLUi, libre à elle d'en accepter le principe ou pas. Selon le contexte, la mise en œuvre est différente. Ainsi, la communauté de communes du Pays de Lumbres, seconde à mener l'inventaire sous cette forme, le réalisera avec les bénévoles d'une association patrimoine déjà structurée sur son territoire.

Éléments financiers :
Le budget de l'inventaire participatif s'est monté à 16.000 euros (frais de bureau d'études). Le PNR a pris à sa charge 11.000 euros, la DRAC 4.500 euros et la communauté de communes 4.500 euros. Le PNR a également financé en 2014 un stagiaire dédié à cette mission sur 5 mois et un stagiaire sur 3 mois a été recruté en 2015 pour finaliser la synthèse écrite de l'inventaire et des fiches bâtiments.

Claire Lelong pour la rubrique Expériences des sites www.mairie-conseils.net et www.localtis.info

CONTACTS

Sources : Claire Lelong pour la rubrique Expériences des sites

Sur le thème de la préservation des terres agricoles, l'étude agricole menée (Cf. Rapport de Présentation) auprès de tous les agriculteurs, avait mis fortement en exergue que la principale source de consommation état les transformations en boisements.

Aussi la CCDS a accompagné et co-financé avec les Maires volontaires les règlements de boisement, en particulier sur le secteur Boutonnière – Porte du Bocage, le plus touché par cette évolution.

La diffusion de l'étude, puis la finalisation de cinq règlements ont suscité d'autres volontaires sur d'autres secteurs paysagers de la CCDS.

Cet outil, il convient de toujours le rappeler, est le seul permettant d'intervenir sur les cultures.

Le règlement du PLUi ne peut en rien empêcher un propriétaire de boiser son bien.

Les études de terrain sur la Trame Verte et Bleue sont détaillées sur dans le diagnostic de territoire.

La méthodologie employée permet d'apporter une connaissance qualitative (essences et état) et quantitative (linéaire, nombre) de cette donnée, qui peut être reprise dans les prochaines cartographies, en tant que couche géoréférencées.

Cette démarche ouvre la porte à un « open data » participatif ; des habitants, des randonneurs ou des passionnés de nature peuvent aider aux suivis de ces données.

Plusieurs autres études se sont produites durant les travaux du PLUi, ces travaux ayant eux-mêmes connus plusieurs temps d'animation. Les concertations associées à ces études seront donc développées dans la chronologie d'avancement de la procédure PLUi.

2.1.2 - Travail technique et gouvernance

l'organisation du travail technique et la gouvernance ont été étroitement liés 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 Desvres/Samer. Impliqués à ces deux niveaux, les élus des 31 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.

INSTANCE	COMPOSITION	ROLE
Comité technique	partrimoine naturel et foncier de la CCDS/ PNR/ DDTM/ BDCO	Piloter les études et préparer les propositionstechniques
Personnes publiques associées	PPA et associations, il s'agit des associations qui ont fait la demande de participation	Contribuer à l'élaboration des documents en apportant des éclairages sur les différents thèmes
groupe des communes	Les communes réparties par secteur (entités paysagères)	Travailler sur les enjeux thématiques du PLUi
groupe de travail règlement	Services instructeurs et groupe d'élus référents pour chaque secteur	Travailler sur le règlement
Comité de pilotage / conférence intercommunale	groupe des 31 maires	valider les choix méthodologiques et stratégiques
Conseil Communautaire	Conseil CCDS	Débat sur les orientations du PADD. Arrêt de Projet. Approbation

2.1.3- Concertation

La concertation a été menée dans le respect de la délibération de prescriptions du PLU communautaire en date du 9 décembre 2010.

«La loi prévoit que la collectivité définisse, dès la prescription du projet de Plan Local d'Urbanisme, des modalités précises d'information et d'échanges avec les habitants et les diverses composantes du territoire, afin de permettre une expression de la démocratie participative.

Ces modalités seront évaluées en fin de procédure du PLU afin de vérifier le respect des engagements.

la concertation avec les habitants propose à minima :

- *des modalités d'information très renforcées, par l'implantation à chaque mairie d'un panneau d'affichage spécifique de la CCDS ;*
- *l'extension du site Internet présentant les actions des communes et de la CCDS ;*
- *au moins 1 réunion publique pour chacun des six secteurs et une s'adressant à l'ensemble du territoire ;*
- *une exposition itinérante allant à la rencontre des habitants sur leurs lieux de vie : collèges, centres commerciaux, cinémas, ….*
- *Des animations par thème. ».*

CONCERTATIONS AU LONG DES REUNIONS « CAZAL »

La méthodologie du PLU intercommunal a été présentée dans sa globalité, une fois retenu le groupement de Bureaux d'études (Chef de file CAZAL, comprenant Biotope pour l'Environnement, et Espacités pour l'Habitat).

L'attribution du marché s'est faite le 11/10/2012 et le lancement de la démarche par un Comité Pilotage regroupant les 31 Maires et les PPA s'est tenu le 24/01/2013.

Ce comité de Pilotage présentait la méthode et le calendrier et proposait l'élaboration de 7 schémas de Développement:

- Economique et TIC
- Cadre de Vie et Tourisme
- Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Développement Agricole
- Culture et Sports
- Développement Durable et Environnement
- Services de Proximité

Il a présenté la composition des membres de ces schémas, élus de la CCDS, avec l'association systématique de la DDTM Boulogne et du PNRCMO. Cette modalité impliquait toutes les commissions de la CCDS, élargie à l'ensemble des Maires pour toutes les réunions sur le volet Habitat ou faisant le bilan des travaux.

Il a aussi été créé une Commission Développement Agricole, qui n'existait pas encore, avec Thierry CAZIN comme Président, en lien avec l'étude agricole prospective.

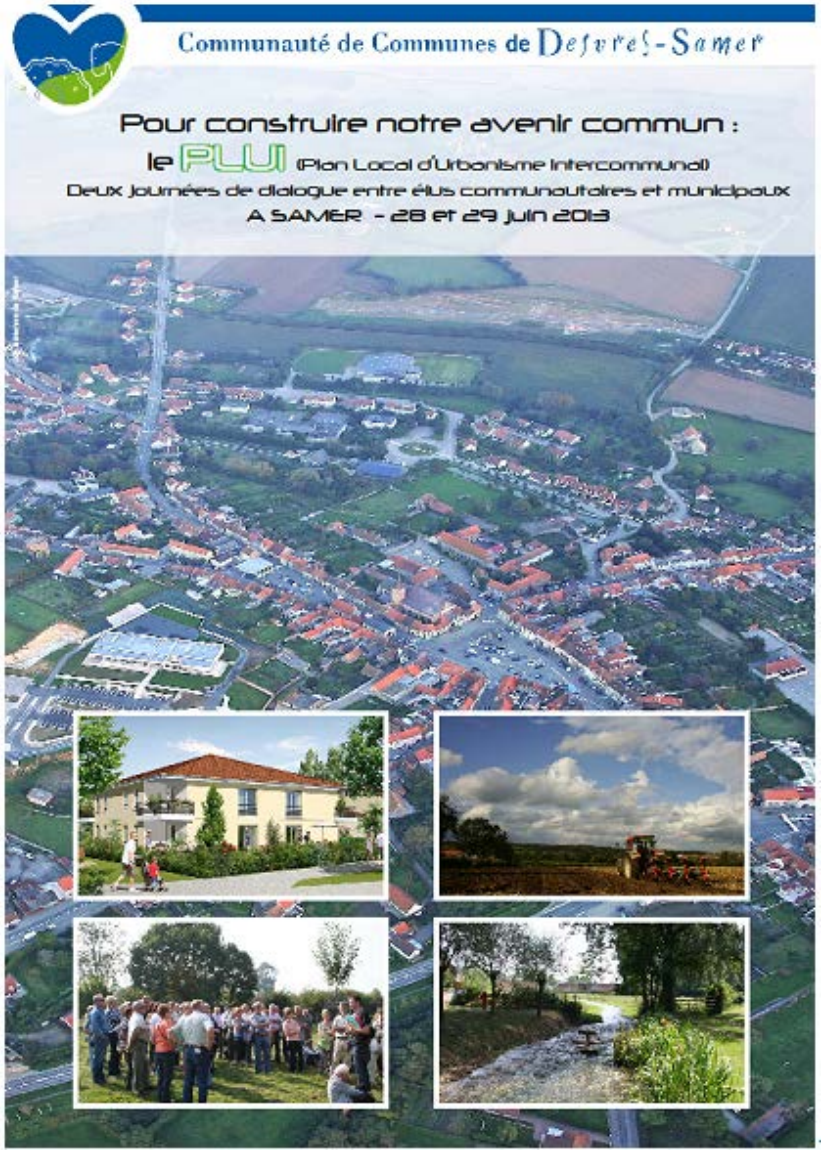
Ce schéma « Agriculture » fait en parallèle à l'animation CAZAL, a consisté en une étude lancée là encore de manière simultanée auprès de l'ensemble des exploitants agricoles et visant à donner des pistes de renforcement de tout ce secteur économique. Ce travail à la fois de terrain et de prospective sur le modèle économique pouvant garantir la pérennité des exploitations.

La diffusion de l'information se faisait donc au sein du Bureau Communautaire.

Pour les réunions « HABITAT », les 31 Maires ont systématiquement été conviés aux ateliers thématiques menées ou animés par le groupement Cazal, de janvier 2013 à mai 2013.

Les bilans de ces ateliers, et des deux réunions pour l'avancement des travaux de l'OPAH avec proposition de lancement de la phase opérationnelle ont été présentés aux 31 Maires sous le format « Conférences des Maires », format qui allait repris ensuite par la loi ALUR.

Il est alors apparu nécessaire de redonner les grandes tendances recensées, lors d'un nouveau colloque les 28 et 29 juin 2013, qui allait largement associer les élus des conseils municipaux, tous invités.



Un dossier de 8 pages (page de garde ci-dessus) redonnait aux élus communaux la synthèse des questions et des pistes de réponses

Chaque vice-Président de la CCDS présentaient les thèmes dont il était responsable et les objectifs politiques validés ont donné l'armature du futur PADD, débattu en décembre 2013

La procédure du PLUi a été expliquée aux élus, car seule la moitié à peine des communes était dotée d'un document d'urbanisme.

Pour les élus comme pour les habitants, les besoins de se projeter dans le temps étaient très importants.

L'étude agricole a donné lieu à deux Comités de Pilotage avec élus (les 11/12/2012 et 06/02/2013) permettant de rendre les travaux de terrain suivis lors de 8 comités techniques (15/11/2012, 10/12/2012, 10/01/2013, 20/03/2013, 27/05/2013, 13/06/2013, 15/10/2013 et 07/11/2013)

Un des points majeurs mis en exergue a été le chiffrage de la consommation foncière des terres agricoles avant tout par des boisements, ce qui a déclenché la démarche communautaire, pour accompagner les communes qui le souhaitaient dans une règlementation de boisement.

En début 2018, cinq communes ont achevé leurs démarches communales de Règlement de boisement, qui s'établissent après travaux en Commission paritaire et enquête publique. Ce sont les modalités de concertation internes à la procédure, avec parutions légales dans la presse, etc.…Neuf autres communes ont lancé leurs procédures pour ce Règlement de boisement.

Comme indiqué pour la thématique sur l'Habitat, un effort majeur du projet de territoire allait se porter sur la réhabilitation du parc ancien existant, au moyen en particulier d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Sur la thématique des Services, la loi ALUR est venue impulser une dynamique de finalisation d'un schéma de mutualisation, sur la mandature 2014 - 2020.

Le bilan aussi sur l'accompagnement par le BE CAZAL, lors de la première phase, a mis en évidence :

- Le besoin d'avoir une animation plus proche du terrain et d'apporter plus de souplesse aux réponses d'urbanisation, de services, d'habitat.
- Le besoin d'outiller toutes les communes de la connaissance des divers dispositifs que les Maires peuvent activer, pour le foncier, l'urbanisme, l'habitat, les services et les espaces publics, etc…
- La nécessité de rapprocher les conseils municipaux des réflexions communautaires, de sorte que le Maire, principal « agent de liaison » entre les deux niveaux, ne se retrouve pas seul ou en porte-à-faux avec son conseil lors des travaux du PLUi.
    - Un groupe d'élus, pour orienter le plan de communication. Ce groupe s'est finalement concentré sur le travail de formulation du Règlement du PLUi, incluant un Lexique, demandé par tous au regard de la complexité des notions, des sigles, etc…
    - Un groupe de travail avec les Secrétaires de Mairie et les DGS des grandes communes, pour permettre les échanges, en lien avec l'installation du service mutualisé en ADS.

  Celui-ci a été réuni deux fois.

◗ CONCERTATIONS LORS DES DEBATS DU PADD DE 2013

Le débat communautaire de décembre 2013 a approuvé trois grands axes comme objectifs du territoire sur les 12 prochaines années :

1- Prôner une gestion spatiale (qualité paysagère) à haute qualité environnementale pour le développement durable du territoire.

2- Adapter le développement du territoire pour un meilleur cadre de vie assurant un équilibre de la pyramide des âges et des aménagements.

3- Affirmer l'activité agricole comme composante économique majeure garante de l'environnement et des paysages.

Il est à noter que ce site, mis en service en novembre 2011, pouvait se prévaloir en mai 2012, de plus de 6 800 visiteurs, ce qui permet une bonne visibilité des actualités. Un onglet spécifique « Urbanisme » permet d'accéder aux informations légales, et à la consultation en ligne du cadastre et des PLU ou Cartes communales.

Les communes ont mené leurs propres débats en conseil Municipal. Sachant que la moitié étaient au RNU, la nouveauté du dossier « PLUi » et de sa composante PADD a pleinement justifié un accompagnement des conseils Municipaux lors de la reprise des enjeux et prospectives dans le débat local.

Il est à signaler également les réunions SCOT qui avaient précédé, ainsi que celles liées à la révision et à l'approbation de la Charte du Parc Naturel Régional, réunions qui validaient et martelaient auprès des élus, les grands principes d'économie des espaces agricoles et naturels.

Les débats communaux du PADD 2013 avant la loi ALUR, ont donné lieu à 25 retours de contenus et d'importances inégales, synthétisés ci-contre.

Illsutration : tableaux de synthèse des remarques par communes pour le débat PADD 2013

CCDS : état de la démarche Débat du PADD par commune (clos au 14 juin 2016)

Secteur paysager	Commune	Débat fait le :	Compte rendu reçu	Observations des communes
Seuil Nord	Alincthun	19/12/13	Oui	Les évolutions de boisement", les impositions locales sur terrains constructibles", souhait de la Mairie de développer autour de la ZAL des Pichottes.
	Bellebrune	16/12/13	Oui	Les conseillers pensent qu'il n'y a pas assez de parcelles sur les communes. Il faut laisser la liberté sur les aménagements d'anciennes maisons.
	Belle-et-Houllefort	16/10/14	Oui	Avis favorable sur les principes du PADD, avec souhait de garder une autonomie pour le développement villageois
	Colemberte	??	Non	Pas reçue à ce jour.
	Henneveux	06/12/13	Oui	Le vote CCDS est pris comme définitif. Les tendances sont contestées et les chiffres considérés comme trop anciens, ou erronés (pyramide des âges). Les objectifs sont ceux de la majorité politique et sont parfois contradictoires (développement agricole et conservation d'exploitations à l'identique). Sous couvert du respect des lois en vigueur, un projet de vie de quelques-uns est imposé à tous.
	Le Wast	19/11/13	Oui	Le PADD favorise certaines communes et en laissent d'autres à l'abandon. Toute extension de Le Wast, même raisonnable, paraît impossible en raison de l'absence de possibilité de construire dans le centre. Il faudrait assouplir les règles définissant les zones constructibles.
	Longueville	09/12/13	Oui	Observations sur l'urbanisation imposée, des dents creuses et craintes de ne plus pouvoir construire de grandes parcelles. Crainte sur la fiscalité et l'implantation de logement social «"à outrance"». demande de consultation des conseils Municipaux. Réflexion sur l'architecture contemporaine et l'identité.
	Nabringhen	06/12/13	Oui	Nombreuses remarques des Conseillers" : ils ne comprennent pas l'interdiction de construire en extension dans les hameaux de moins de 30 habitations, situées sur des voies principales desservies par les réseaux et services (ordures ménagères, Eau, EDF). Ils ne comprennent pas le fait d'être habitant et propriétaire sur la commune, et de ne pouvoir faire construire pour eux ou leurs enfants, et de favoriser la vente de terrain pour des personnes extérieures à la commune. Ils prennent acte du maintien des écoles en Zone rurale, mais préconisent le regroupement de plusieurs RPI ou écoles en un même lieu pour limiter les déplacements, ainsi qu'un meilleur accueil des enfants (Cantine, garderie) Ils s'interrogent sur le coût humain et financier de cette démarche.
Basse Vallée de la Liane / Clos du Territoire	Carly	10/12/13	Oui	Le débat s'est tenu. Pas d'observations.
	Crémarest	06/12/13	Oui	Le débat s'est tenu.
	Questrecques	22/09/14	Oui	Aucune observation du Conseil Municipal.
	Tingry	07/10/14	Non	Pas reçue à ce jour.
	Verlincthun	16/12/13	Oui	Le débat s'est tenu.
	Wirwignes	11/12/13	Oui	Nombreuses interrogations sur le devenir de la commune, du maintien de l'école. Même si l'agriculture est très dynamique il y a des menaces, dont le boisement. Demande de constructibilité sur les hameaux de Lombarderie et fin du Choquel. Maintien de l'habitat dispersé qui va avec le bocage. Inquiétude sur le devenir des zones non constructibles à 30 – 40 ans. Il est noté le peu de marge de manœuvre du fait des lois + SCOT + Charte.

Secteur paysager	Commune	Débat fait le :	Compte rendu reçu	Observations des communes
Porte du bocage	Bournonville	05/11/14	Oui	Avis favorable sous réserve de plus de possibilité de répartition logement. Demande d'un travail avec ONF sur valorisation Forêt de Desvres.
	Brunemberte	11/12/13	Oui	Prise en compte des cadrages et des objectifs. Craintes de déséquilibres spatiaux et des dynamiques des communes. Souhait d'obtenir des garanties de continuité.
	Lottinghen	29/11/13	Oui	Remarque sur le nombre insuffisant de constructions réalisées à ce jour et les risques futurs sur le nombre d'enfants scolarisés.
	Quesques	10/12/13	Oui	Pas de remarques sur la structure en secteurs paysagers. Rappel de la sur-consommation de terres par le boisement. Réserve sur la répartition de logements / an. La rareté du foncier peut conduire à renchérir son prix et exclure plus les jeunes. Les élus rappellent que leur PLU existe et il finalise un projet communal à prendre en compte au PLUi. En particulier la zone 1AU forme le futur pôle de centre.
	St-Martin-Choquel	09/12/13	Oui	En conclusion il a été dit que le projet avait les mêmes objectifs que la Charte du PNR, et que les restrictions auraient des conséquences sur les écoles et les finances. Trouver d'autres parcelles de terrain pour pouvoir étendre le village", adhésion à la démarche Règlement boisement.
	Selles	25/11/14	Non	Pas reçue à ce jour.
	Vieil-Moutier	?	Non	Pas reçue à ce jour.
Plateau ouvert + vallée de la Course	Courset	29/09/14	Oui	Reformulation des souhaits de préservation des services, habitats traditionnels et qualité environnementale.
	Doudeauville	14/12/13	Oui	4 propositions de rajout" entrée paysagère sur CD127", créer ou racheter des sentiers touristiques", Vallée de la Course en corridor écologique", indemnisation es agriculteurs en captage rapproché et éloignés des stations de pompage.
	Halinghen	23/10/14	Oui	Absence de dents creuses dans les enveloppes urbaines (seulement 2 possibilités repérées), il faut donc des extensions et des réhabilitations de corps de ferme. Incompréhension sur des refus actuels de permis, sur des terrains desservis.
	Lacres	06/11/14	Oui	Demande une extension du Hameau de Séquières vers Dalles ou Lacres afin de pouvoir réaliser 12 maisons, soit 1 maison / an, les enveloppes urbaines n'en proposent que 6.
	Senlecques	27/11/14	Non	Pas reçue à ce jour.

Secteur-paysager	Commune	Débat fait-le°	Compte-rendu reçu	Observations des communes
Cœur du territoire	Desvres	02/12/13	Oui	Pas de remarques
	Longfossé	10/12/13	Oui	De nombreuses remarques°: Pour la dynamique économique, la création de supermarchés ne fait que déplacer les emplois. Il faut que le centre bourg joue un rôle dynamique, par la création de commerces, de services et par ses activités. Il est soulevé le coût de l'accessibilité handicapé pour mises aux normes des commerces. L'assemblée est favorable à la construction de second rang qui permet de densifier le tissu urbain et ne pas prendre trop de terres agricoles. Sont soulevées les questions de°: - → la pose des panneaux solaires mal intégrée, de leur longevité, - → le manque de logement locatif, - → le covoiturage qui existe depuis longtemps, qui n'est pas connu, - → des horaires du transport scolaire pour les lycéens et des bienfaits du transport pour Boulogne à 1 €, - → des voitures écologiques, - → du maintien des écoles dans nos communes. En agriculture, si les vaches disparaissent, le paysage bocager changera et disparaitra, il faut intervenir rapidement. A relier au souci du boisement (et son exonération d'impôt), la difficulté d'entretenir les sentiers de découverte, la gestion des campings cars.
	Menneville	23/12/14	Oui	Nécessité de maintien des écoles dans les villages°, souhait de conserver un rythme de 4-5 maisons /an et de conserver au maximum le zonage du PLU.
	Samer	09/12/13	Oui	Pas de remarques particulières.
	Wierre-au-Bois	?	Non	Pas reçue à ce jour.
	Total sur 31	28 débats	25 CR reçus	

Les élections municipales de mars 2014 ont produit plusieurs changements de conseils et de Maires.

En effet, 10 communes sur les 31 ont vu le changement de leur premier magistrat et d'une partie de leur Conseil.

L'instauration de nouveaux conseils municipaux pour la mandature 2014-2020 a donné lieu à un temps aussi de présentation de la Communauté de Communes dans l'exercice de ses missions statutaires, le 2 juillet 2014. La partie Urbanisme règlementaire y était présentée ainsi que le projet de mutualisation d'un service Droits des sols.

NOUVELLE CONCERTATION SUR LE PADD 2017

Suite au Débat du PADD « post-loi ALUR », le 6 avril 2017, en Conseil Communautaire, l'ensemble des Conseils Municipaux ont représenté à leurs membres les données spécifiées, telles que les traductions au Règlement et les données de consommation foncière.

Au 02/10/2018 : l'état des retours de ces débats est le suivant :

CCDS°: état de la démarche, par commune, au 02/10/2018.

Secteur-paysager	Commune	Débat fait, le°	Compte-rendu reçu	Observations principales Remarques des communes
Seuil Nord	Alincthun	22/06/2017	Oui	Demande de retrait du projet Habiter demain. Demande d'extension possible sur les bâtiments hors enveloppe.
	Bellebrune	30/06/2017	Oui	La remarque principale porte sur le maintien des zones constructibles existantes à la Carte Communale.
	Belle-et-Houllefort	30/06/2017	Oui	Le débat porte sur les conditions de développement°: desserte numérique, maintien d'un commerce, quelques logements, évolution des corps de ferme désaffectés.
	Colemberte	04/07/2017	Oui	Les craintes portent sur la possibilité d'extension foncière dédiée à l'urbanisme, lors de travaux en concertation avec les communes.
	Henneveux	22/07/2017	Oui	Maintien des conclusions du débat de 2013. L'enveloppe urbaine est insuffisante, il aurait fallu inclure de l'entrée du village à sa sortie. Il faut aussi intégrer le hameau «°Les Communes°». Souhait de ne pas imposer de règlement sur les matériaux, la végétation, les clôtures, l'aspect. Interrogation sur la portée sur règlement architectural sur les bâtiments repérés identitaires. Intérêt de permettre aux agriculteurs de vendre les petites parcelles à l'intérieur du village. Crainte que le PLUi n'empêche plus qu'il ne facilite.
	Le Wast	26/01/2018	Oui	Demande du lieu-dit Coquillot rattaché au village°; ZAD sur A205, 209, 206 et 210 et caractère inondable à mettre sur tout centre.
	Longueville	15/05/2017	Oui	Crainte de ne pas peser sur le débat communautaire. Demande expresse d'intégrer 4 parcelles dans l'enveloppe urbaine, dont 2 appartenant à la commune et nécessaires à son développement.
	Nabringhen	22/06/2017	Oui	Crainte sur les densités, non adaptées aux villages°; incompréhension des choix de non constructibilité sur des écarts de moins de 10 logements. Crainte de ne pas peser sur le débat communautaire.

Secteur paysager	Commune	Débat fait, le :	Compte rendu reçu	Observations principales Remarques des communes
Basse Vallée de la Liane / Clos du Territoire	Carly	06/06/2017	Oui	Pas de remarque particulière
	Crémarest	14/04/2017	Oui	Plusieurs remarques opposées aux prises en compte de la TVB, au remplacement des haies 1 m pour 1 m, à la moyenne indicative de 137 logements / an
	Questrecques	06/06/2017	Non	Débat fait
	Tingry	15/02/2018	Oui	Débat et souhait de rajout de terrains
	Verlincthun	10/04/2017	Oui	Pas d'observations
	Wirwignes	12/07/2017	25/06/2018	Le rappel de la démarche est donné et les objectifs sont débattus ; le PLUi ne pouvant répondre seul aux problèmes de consommation des terres agricoles, le peu de constructibilité résultante est regretté
Porte du bocage	Bournonville	21/06/2017	Oui	Pas d'observations
	Brunemberts	16/06/2017	Oui	De nombreuses interrogations subsistent sur les moyens à mettre pour les réseaux, face à l'inflation foncière, le réemploi des corps de ferme désaffectés, la capacité à garder les caractéristiques traditionnels des villages, le maintien des écoles, et l'accueil de jeunes ménages avec du logement locatif, le respect des milieux naturels, l'emploi et l'activité économique sur le territoire
	Lottinghen	02/06/2017	Oui	Les remarques sont sur la réciprocité Habitat / exploitation, à appliquer lors d'une extension ou lors d'une reconstruction après sinistre
	Questques	27/06/2017	Oui	Le conseil émet une réserve sur la densification des terrains et les constructions en second plan. Il souhaite que les 137 habitations / an restent purement indicatives
	St-Martin-Choquel	24/05/2017	Oui	Les principales remarques portent sur les densités et les hauteurs. Le devenir des hameaux « SCOT » dépassant 30 habitations au futur est aussi posé. Plusieurs remarques appuient un règlement pour les clôtures. Le conseil ne souhaite pas que trop de contraintes architecturales pèsent sur les bâtis identitaires. Il y a abandon d'un projet de « STECAL » en zone agricole
	Selles	27/06/2017	Oui	Le Conseil s'interroge sur la profondeur autorisée d'implantation pour plusieurs bâtis sur une même parcelle et souhaite que les ZAL ne se fassent pas au détriment du commerce de proximité
	Vieil-Moutier	19/05/2017	Oui	Le conseil émet un avis favorable, mais réaffirme un désaccord sur la diminution de l'enveloppe urbaine par rapport à la Carte communale et souhaite disposer des plans et éléments joints
Plateau ouvert + vallée de la Course	Courset	15/06/2017	Oui	Face aux grands enjeux du territoire, le conseil émet un avis favorable, mais s'interroge sur les moyens à mettre pour le réemploi des corps de ferme désaffectés, la capacité à garder les caractéristiques traditionnels des villages, le maintien des écoles, et l'accueil de jeunes ménages avec du logement locatif, le respect des milieux naturels, l'emploi et l'activité économique sur le territoire
	Doudeauville	30/06/2017	Oui	OK
	Halinghen	08/01/2018	Oui	Refus des formes urbaines accolées et peur des « cas sociaux »
	Lacres	21/12/2017	Oui	Analyse en détail des parcelles urbaines ou agricoles
	Senlecques	08/06/2017	Oui	Avis favorable et peu d'observations hormis sur clôtures végétales et le souhait que les 137 habitations / an restent purement indicatives
Cœur du territoire	Desvres	23/06/2017	Oui	Délibération qui donne acte du débat
	Longfossé	23/06/2017	Oui	Des remarques portent sur les besoins de concertation et d'évaluation du PLUi
	Menneville	10/04/2017	Oui	Les observations portent sur le recul de 10 m du haut des berges qui peut rendre un terrain inconstructible ; et sur les hauteurs de constructions
	Samer	30/06/2017	Oui	Souhait de conserver des ZAL et de voir l'effort locatif social partagé. Crainte que les commerces en RdC, ne pouvant muter, deviennent vacants
	Wierre-au-Bois	18/04/2018	Oui	Présentation du cadre du SCOT et débats sur les terrains constructibles
Au 02/10/2018	Total sur 31 :	31 débats	31 Comptes-Rendus reçus	

ELABORATION PARTENARIALE AVEC LES PPA.

Conformément à la procédure règlementaire, la rencontre des Personnes Publiques Associées s'est faite à plusieurs reprises. La méthode de concertation retenue a été de convier systématiquement les 31 Maires, de sorte que les élus locaux puissent directement faire entende leurs difficultés ou leurs incompréhensions aux représentants institutionnels.

TROIS REUNIONS INSTITUTIONNELLES PPA

En novembre 2013, la réunion visant à confronter les scénarios de développement, économique et urbain, retenus par le territoire, et les schémas de rang supérieur en fin de finalisation (SCOT, Charte PNR, Schémas régionaux).

En juin 2015, la réunion visait à confronter les objectifs du PADD retenu, puis débattu au niveau communal, avec les attentes des PPA. Le besoin d'indicateurs d'évaluation, le thème central de la non-consommation de terres agricoles ont été des apports nets des PPA. Certains principes posés, dont la prise en compte majorée et l'accompagnement des exploitations agricoles, ont reçu un accueil très favorable.

En juillet 2016, le principal débat a tourné sur la consommation foncière. Celle à vocation Habitat approchait les 36 ha sur 10 ans ; celles à vocation économique et pour les équipements publics (hors déviation de Samer) étaient conformes au rythme donné dans le SCOT. Les représentants de l'Etat ont indiqué clairement que ce chiffre leur paraissait incompatible avec le SCOT approuvé et ne donnerait pas lieu à un avis favorable de l'Etat.

Les attentes des PPA abondaient sur la nécessite de préserver la grande qualité environnementale, de prendre en compte plus nettement toute la thématique Eau (PPRI et SAGE). Les services Etat insistaient sur la nécessité de réintégrer au PADD les éléments de la loi ALUR en termes de consommation foncière et de développer l'évaluation environnementale.

Cette réunion a lancé une phase de retour sur le terrain et auprès des élus sur 2016-2017, afin de ramener le compte foncier à un niveau compatible avec le rythme posé par le SCOT.

CONCERTATIONS MENEES DANS LES ATELIERS « SECTEUR PAYSAGER »

Cette seconde phase du travail PLUi de janvier 2014 à fin 2017, a vu un partenariat renforcé, pour l'animation des Ateliers, avec le PNR Caps et Marais d'Opale, le CAUE 62, et l'agence d'Urbanisme BDCO. La DDTM – Subdivision de Boulogne, était associée à toutes les réunions de Comités Techniques.

L'intervention de chaque partenaire est rappelée par Atelier.

ATELIERS ① DU PLU INTERCOMMUNAL DE LA CCDS : **FONCIER**

Sur le thème foncier, un enjeu était la constructibilité des entrées de communes concernées par des Voies de grande Circulation. Suite à une réunion, en 2013, des 19 communes concernées par les Voies de Grande Circulation, les Maires s'étaient positionnés sur les sites nécessitant une étude « Loi Barnier » pour déroger aux reculs d'urbanisation.

Trois comites techniques avec les services gestionnaires de voirie (DIR et CG62) avaient permis d'affiner la connaissance des caractéristiques de chaque. Cette donnée a été portée aux plans présentés aux Ateliers FONCIER.

Afin de produire le détail du dossier ci-dessous, plus de 5 Comités techniques ont permis de co-construire certains éléments, comme dans le dossier de l'Atelier Foncier ci-dessous.

La DDTM a fait la vérification juridique des 14 fiches « outils fonciers » donnés aux Maires.

Des conventions avec la SAFER, avec le prestataire SIG de la CCDS ont permis d'apporter les données par commune sur des patrimoines ou des marchés fonciers intéressant les élus.

Deux comités techniques avec PNR / DDTM et BDCO ont abouti aux cartes format A0 permettant de visionner en un seul plan la continuité d'un secteur paysager avec les données de voirie, d'enveloppes urbaines du SCOT, des captages d'eau, du passage de grandes servitudes, etc.…

Ces plans d'une longueur de plusieurs mètres a permis de travailler sur les dents creuses repérées et les extensions demandées, avec la présence de 3 élus par commune a minima.

EXEMPLE DU DOSSIER FONCIER FOURNI AUX 31 COMMUNES ACCOMPAGNANT LE TRAVAIL SUR CARTE

Marché foncier

1. Données SAFER 2011-2014 du secteur et par commune
2. Etat des propriétés publiques du secteur et par commune

Outils Fonciers

1. Schéma des outils fonciers d'intervention d'une commune
2. 14 fiches des outils d'intervention pour une stratégie foncière

Expériences foncières Habiter Demain

1. CREMAREST : comment densifier un bourg et lui redonner une densité ?
2. COURSET : quels nouveaux usages du bâti agricole désaffecté ?
3. ALINCTHUN : comment passer de la réhabilitation d'un bâtiment public vacant au développement communal ?

Eléments fondateurs du PLUi et PADD

1. Colloque « Quel avenir pour notre territoire ? » - octobre 2010
2. Séminaire « Vers un projet de territoire » - juin 2013
3. Synthèse de l'étude agricole prospective sur la CCDS
4. Extrait de la restitution « Enjeux Secteur Nord »
5. Extrait du PADD 2013 « Foncier »

Contraintes pour les reculs ICPEa

1. Schéma des reculs selon les productions et les bâtiments agricoles

ATELIERS ② DU PLU INTERCOMMUNAL DE LA CCDS : **HABITAT**

Cet Atelier a nécessité plus de cinq comités techniques en amont.

Le PNR a finalisé une partie du diaporama sur la densité des constructions, point nodal dans nombre de discussions. Certains élus considèrent que l'attente des habitants est sur de vastes terrains (a minima 1 000m²) et il importait de monter que le tissu urbain et la trame bâtie des villages présentaient une densité plutôt du double.

De plus, le travail partenarial avec « Habiter Demain » a été repris pour montrer les méthodes de réemploi de friches. Cet atelier développait les nouvelles pistes en Habitat durable (auto-réhabilitation, construction partagée), alternatives à la seule construction en habitat individuel isolé.

BDCO a utilisé son expérience, au titre des démarches du SCOT et des PLUI accompagné sur la CAB et la Terre des Deux Caps, pour alimenter toutes les données SIG, et foncières, et commencer à relier les besoins aux contenus des futures OAP Habitat.

Les élus présents lors de la précédente mandature avaient déjà beaucoup approfondi ce thème lors de deux réunions avec le BE Cazal, mais le cœur de la discussion portait sur la possibilité réelle de construire le même nombre de logements que sur la décennie précédente, dans un contexte foncier totalement bouleversé.

La thématique du logement social devait aussi être abordée pour être dédramatisée. L'expérience à Belle-et-Houllefort (remise en état d'un logement de fonction vacant pour faire un logement conventionné avec Prêt PALULOS) a été mise en exergue pour favoriser la création d'habitat social à travers toutes les communes.

Le dossier pour chaque commune montrait aussi le parallèle des niveaux de revenus entre PO accompagnés par l'OPAH, et locataires relevant du logement conventionné.

Enfin, le diagnostic PLH, affiné par secteur paysager, était fourni à ces Ateliers.

ATELIER ③ DU PLU INTERCOMMUNAL DE LA CCDS : **ENVIRONNEMENT**

Le PNR est tout particulièrement intervenu en amont de l'Atelier « Environnement », par l'étude TVB sur les corridors biologiques et l'OAP TVB, étude détaillée au Rapport de Présentation.

L'accompagnement méthodologique a justifié plus de 10 Comités techniques relatifs à la thématique de la Trame Verte et Bleue.

De plus, le PNR et le Symsageb avaient aussi posé, avec 3 comités techniques sur 2013-2015, le cadre de la prise en compte de l'eau dans les PLUi, aboutissant à la création de l'outil OSAPI mis à disposition des collectivités et des porteurs de projet.

Au regard de la spécificité de la Trame Verte et Bleue, fondée sur la continuité d'écosystèmes, il est apparu artificiel de répartir en cinq ateliers. Une seule réunion de tous les élus communaux délégués au PLUi s'est donc tenue le 7 juillet 2015.

Les résultats de l'étude TVB dans les corridors biologiques et les huit zones de coupure (zone de reconquête TVB) par des espaces urbains ont été détaillés et validés. Les expériences locales (Courset, Wirwignes) de renforcement de la TVB ont été présentées par leurs propres auteurs, élus locaux également ou particuliers.

ATELIERS ④ DU PLU INTERCOMMUNAL DE LA CCDS : **CADRE DE VIE**

En amont de ces cinq Ateliers, l'instauration d'un partenariat avec le CAUE 62 a permis de trouver la méthode de travail sur les espaces publics lors de deux comités techniques.

Les cinq Ateliers ont présenté aux élus PLUi les grands axes de qualification des espaces publics, avec des exemples concrets ; puis ils les ont fait définir puis travailler sur les parties communales sur lesquelles ils souhaitaient à terme améliorer fortement le cadre de vie.

Suite à ces ateliers, et deux nouveaux comités techniques, le PLUi se trouve complété d'une OAP thématique « Cadre de vie » et de 31 schémas de requalification des espaces publics, servant d'appui aux projets ultérieurs des communes.

ATELIERS ⑤ DU PLU INTERCOMMUNAL DE LA CCDS : **PATRIMOINE**

Cet Atelier s'est déroulé sous une forme de Conférence des Maires. Une étude encadrée par le PNRCMO et un bureau d'études avait donné lieu à une première présentation aux élus en 2013, comme détaillé précédemment.

Puis, un partenariat DRAC / CCDS / PNRCMO a donné lieu à la proposition de traduction dans le PLUi des prescriptions permettant de maintenir et valoriser les diverses typologies de bâtiments identitaires du territoire. La méthode de leur positionnement dans les plans associés au règlement était aussi à finaliser.

Après un travail étalé sur 6 comités techniques, la Conférences des Maires a pu avoir une présentation complète par le bureau d'architecte Ad'Auc, en co-animation avec le service ADS de la CCDS pour montrer les avantages / inconvénients du cadre règlementaire.

Ad'Auc a pointé les enjeux sur chaque type de bâti (rareté, fragilité, ..) avant d'installer le travail des élus réfléchissant sur le positionnement du curseur règlementaire.

ATELIERS ⑥ DU PLU INTERCOMMUNAL DE LA CCDS : **AGRICULTURE**

Fin 2017, et suite à trois réunions successives de préparations avec les services de la Chambre d'Agriculture, un courrier avec les logos associés de la CCDS et de la Chambre d'Agriculture a été transmis individuellement à quelques 280 exploitants.

Les réunions se sont tenues par secteur paysager, les Maires des communes du secteur étaient aussi invités.

Ce fonctionnement par la proximité , accompagné de relances téléphoniques par la Chambre d'agriculture, a permis d'avoir un échange avec plus de cent agriculteurs (soit plus d'un tiers). L'objectif visé était l'adéquation du pré-zonage avec les projets d'extension et les besoins d'accès des exploitations.

De plus, la réunion a détaillé les principaux points du Règlement sur le zonage agricole et les potentiels de changement de destination dans les cas d'arrêt d'exploitation.

Exemple de travail en atelier des élus, par typologie.

Atelier "Patrimoine bâti" – 03/03/2016

LES BÂTIMENTS AGRICOLES (GRANGES, CHARTILS, ETABLES)

Animateur = Hélène Flipo (CCDS) / Rapporteur = M. Debove (St Martin Choquel)

	Sur l'existant	Extension
VOLUMES		
A conserver, dans quelles conditions ?	A conserver	Autorisées
A agrandir, dans quelles conditions : emplacement ; visibilité de la rue ; forme ; proportion; continuité des lignes horizontales	Dans le respect du caractère patrimonial du bâtiment et des proportions *Question des réhausses ?*	En continuité, avec insertion dans la pente ; En T ou en L
NOUVEAUX PERCEMENTS		
Autorisés ?	Oui	Oui
A quelles conditions ? - dans les baies existantes - dans le respect de l'ossature structurelle - en pignon	Tous les cas de figure sont possibles	Tous les cas de figure sont possibles
ASPECT		
Respect des matériaux		
A quelles conditions ? - torchis : mur concerné ou totalité ? - pierre / brique : enduit chaux ? - matériaux bruts apparents ? - menuiseries : bois ? - en toiture ?	Aspect fini proche de l'existant Bardage autorisé	
DECOR		
Faïence		
Essentage / bardage		
Volets roulants / battants		
Modénature		
COULEUR	Proche de l'existant	Proche de l'existant

Chaque commune se voyait aussi dotée de ses fiches patrimoniales avec la possibilité de rajouter certains éléments omis lors de l'enquête terrain.

◗ Concertation avec les habitants et acteurs du territoire

La concertation a été menée dans le respect de la délibération de prescription du PLUi en date du 9 décembre 2010.

Ces panneaux ont accompagné aussi, sur site, les 12 réunions relatives au PADD de 2013 :

- 5 réunions spécifiques aux élus municipaux, une par secteur paysager, secteurs dont le nombre avait été ramené de 6 à 5 par regroupement de deux d'entre eux.
- 2 réunions ouvertes à l'ensemble des particuliers et habitants, à la CCDS à Desvres;
- 5 réunions aux habitants, proposée aussi une sur chacun des 5 secteurs paysagers.

Ces réunions ont fait l'objet de parutions dans la presse et d'affichage dans les communes et sur les sites Internet.

Le déroulement de ces réunions démarrait d'une présentation en diaporama des enjeux, des contraintes et des dangers majeurs détectés sur ce territoire rural très spécifique. Après cela, les discussions se déroulaient avec le message principal sur la nécessité de modifier le mode d'urbanisation récent, le pavillonnaire en linéaire le long des grands axes.

1/ EXPOSITION ET REUNIONS PUBLIQUES

LES PANNEAUX D EXPOSITION PUBLIQUE 2013 – 2014

Communauté de Communes de Desvres-Samer

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal Mode d'emploi



Le PLUi comporte 6 documents :

- **Le rapport de présentation** : ensemble de diagnostics (habitat, population, économie, environnement...) qui justifie les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) *c'est le projet du territoire, défini par les élus. Il apporte les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le territoire. Il est finalisé lors d'un débat spécifique des élus*
- **Le règlement** explique selon les différentes zones du Plan (zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les zones naturelles et forestières (N), et agricoles (A) les règles applicables. A titre d'exemple, il peut :
  - *Interdire tel ou tel type de construction ou les soumettre à certaines conditions*
  - *Déterminer la hauteur maximale des constructions, leurs aspects extérieurs, leurs implantations et leurs volumes...*
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) qui, soit par thème, soit par quartier, viennent compléter le cadre du règlement par un programme de réalisations à venir
- **Un ensemble de documents graphiques** de délimitation et de localisation des différentes zones, des servitudes, des réseaux...
- **Les annexes** concernant les servitudes d'utilité publique (conduites de gaz, d'eau...), les risques, les espaces naturels protégés...



Communauté de Communes de Desvres-Samer

Notre territoire : la Communauté de Communes de Desvres-Samer (CCDS)

22 000 habitants

31 communes

24 490 hectares

SITUATION GEOGRAPHIQUE :
Inclus dans le périmètre du Pays Boulonnais et du parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale.
Territoire à dominante rurale, particulièrement attractif pour les agglomérations de Boulogne, Calais et Saint-Omer.

L'URBANISME SUR LE TERRITOIRE :
15 communes disposent de documents d'urbanisme au niveau local : 6 cartes communales et 9 Plans Locaux d'Urbanisme plus ou moins anciens.
Les autres communes n'ont aucun document d'urbanisme : on ne peut donc y construire que dans l'espace déjà urbanisé.





UNE OBLIGATION D'AGIR AVEC LA LOI GRENELLE II DE 2010 :
Cette loi a profondément touché le domaine de la construction et de l'urbanisme en rendant obligatoire l'économie d'espace et d'énergie.

L'ENGAGEMENT DE LA CCDS :
Les élus de la CCDS ont voulu anticiper toutes les conséquences de cette loi. Ils travaillent depuis plusieurs années sur un projet capital pour le futur du territoire : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

L'urbanisme nous concerne tous ! L'urbanisme, c'est le logement, les transports, les commerces, l'emploi, les services à la population, les loisirs, l'environnement... Cette exposition montre à quel point vous êtes concerné...

À quoi ressemblera notre territoire dans 15 ans ?

Communauté de Communes de Desvres-Samer

Préparer notre Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

À QUOI SERT UN PLUi ?
Un PLUi fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol à l'échelon intercommunal.
C'est un ensemble de documents de planification urbaine, au service du développement des communes, et donc de notre territoire.



COMMENT ÉLABORER UN PLUi ?

étape 1
- lancement du projet PLUi
- information des Personnes Publiques Associées (PPA) : État, Conseil Général, Conseil Régional, parc naturel régional, chambre d'Agriculture, chambre du Commerce et de l'Industrie, chambre des Métiers, Syndicat Mixte du SCOT

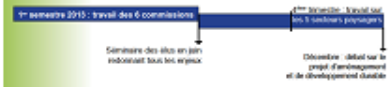
étape 2
- 6 études sur les évolutions de la population, de l'emploi, des formes d'activités, des infrastructures liées au transport, à l'eau, à l'assainissement, à la desserte numérique...
- projection de ces données sur 10 à 15 ans
- évaluation de divers scenarios de développement possible pour le territoire

6 études pour imaginer l'avenir du territoire :

études Agriculture
études Habitat
études Économie
études Tourisme, culture et sport
études Environnement
études Services

→ travaux de la commission concernée → synthèse des enjeux

2013 : année charnière pour l'élaboration du PLUi



2014 : concertation avec PPA et élus pour définir zonage et règlement

2015 : arrêt du projet et enquête publique pour recueillir l'avis des habitants

Communauté de Communes de Desvres-Samer

L'emploi dans 15 ans

Quelques chiffres :

- *De 1999 à 2006* : **83 emplois / an créés sur la CCDS**
- *De 2006 à 2009* : **37 emplois créés / an = Forte rupture**
- *En 2007* : **5 704 emplois présents sur la CCDS**
- *En 2009* : **75% des actifs travaillent sur une autre commune** que celle de leur résidence

La CCDS aimerait atteindre ces objectifs :

- Création de 128 emplois en moyenne par an de 2006 à 2025
- Renforcer les Zones d'Activités actuelles (déjà notées dans le ScoT)
- Soutenir Desvres et Samer comme pôles commerciaux



Les défis à relever :

Comment doter le rural d'atouts concurrentiels face aux agglomérations ?

Comment lutter contre les déplacements travail / domicile, coûteux et polluants ?

Comment faire face aux évolutions rapides (e-commerce, volatilité des clientèles...)?

Comment améliorer l'emploi sur le territoire ?

COMMERCE
- Créer de nouvelles activités à partir des savoir-faire locaux, dont métiers d'art
- Bâtir une centralité autour de la bipolarité Desvres-Samer, pour rééquilibrer l'armature de Boulogne en redonner à la CCDS une échelle de territoire de proximité (moins de 1 time)
- Conforter le commerce de proximité dans les centres villes, et centres-bourgs.
- Développer l'armature commerciale actuelle

INDUSTRIE
- Optimiser les disponibilités foncières des ZA constituées et privilégier les projets d'extension
- Optimiser l'occupation des sols, (division des parcelles, démolition des bâtiments...)
- Valoriser le foncier mutable pour l'accueil de nouvelles activités économiques

NTIC (Nouvelles Technologies)
- S'inscrire dans le Schéma Régional d'aménagement numérique

Communauté de Communes de Desvres-Samer

L'Environnement dans 15 ans



Quelques chiffres actuels :

- Assainissement collectif pour les centres-bourgs
  > 2 stations d'épuration: Samer (4 000 e.h.) et Desvres (7 000 e.h.)
- Assainissement non collectif pour le reste du territoire :
- 22 captages d'eau = Ressource en eau majeure de l'agglomération Boulonnaise
- Plus de 70% du territoire en zone environnementale remarquable (ZNIEFF, Natura 2000, ...)
- Occupation du sol : 44% de terres agricoles, 34% de prairies, 13% forêts et fourrés
- Surface totale des zones humides CCDS : 87,4 ha, soit 0,3% territoire

La CCDS aimerait atteindre ces objectifs :

Garantir la pérennité et la qualité des eaux de surfaces (données SCOT)

- Maîtriser la qualité des effluents par la réalisation à court terme des zonages d'assainissement et en contrôlant la mise aux normes des systèmes d'assainissement autonomes
- Maîtriser l'urbanisation aux abords du réseau hydrographique
- Lutter contre les pollutions agricoles diffuses génératrices d'impact sur les systèmes hydrologiques en incitant à l'évolution des pratiques agricoles (fin du drainage des zones humides, usage intensif d'intrants)
- Conditionner l'urbanisation nouvelle à l'adaptation des systèmes d'épuration

Valoriser les énergies et la chaleur issues des déchets industriels et ménagers

Les défis à relever :

Comment maintenir des paysages variés, des richesses de biodiversité et de ressource Eau, face aux risques de banalisation, de fragmentation des milieux et de pollutions diverses ?



Quelques pistes et orientations :

1. Maîtriser la péri-urbanisation
2. Préserver les zones humides
3. Améliorer la continuité écologique des cours d'eau (trame bleue)
4. Protéger la cuesta, particularité du territoire
5. Garantir le maintien des paysages bocagers par l'utilité agricole et économique
6. Pérenniser l'agriculture durable

Communauté de Communes de Desvres-Samer

L'agriculture dans 15 ans

Quelques chiffres actuels :

- 248 sièges d'exploitation (dont 70 % dans la production laitière)
- 21% des actifs locaux travaillent dans un domaine lié à l'agriculture
- 800 hectares de terres agricoles perdues entre 1998 et 2009
  > 250 hectares ont été utilisés pour l'urbanisation
  > 550 hectares ont été utilisés pour le boisement
- 3 exploitations sur 4 ont disparu depuis 1979



La CCDS aimerait atteindre ces objectifs :

stabiliser le nombre d'actifs du secteur agricole

développer une filière «bois» (en lien avec le Pays Boulonnais)

Les défis à relever :

Comment soutenir l'économie rurale ?

Comment concilier souhaits de boisement et besoins en terres agricoles ?

Comment consolider l'existence des exploitations ?

Comment améliorer l'agriculture sur le territoire ?

1 en utilisant les résultats donnés par l'étude agricole lancée en 2013
2 en ayant une stratégie foncière (SAFER, Groupement Foncier Agricole...)
3 en expérimentant avec le Conseil Général les réglementations de boisement
4 en diversifiant les productions et les circuits de consommation
5 en réfléchissant à une dynamique agro-alimentaire au-delà du territoire



Communauté de Communes de Desvres-Samer

L'habitat dans 15 ans

Quelques chiffres :

- 8 508 logements sur le territoire (dont 72 % de propriétaires occupants)
- 7 % de logements HLM (alors que 80 % des habitants peuvent y prétendre)
- 1 logement sur 3 date d'avant 1914 (peu performant pour économiser l'énergie)

La CCDS aimerait atteindre ces objectifs :

créer d'une moyenne de 137 logements par an
(dont 30 locatifs conventionnés - données SCOT)

s'engager pour de nouvelles formes d'urbanisation
(qui ne consommeraient pas + de 3 % de nouvelles terres)



3 défis à relever :

DÉFI SOCIAL Le territoire n'attire pas les ballieurs sociaux
DÉFI FINANCIER Les financements de l'accès à la propriété sont revus à la baisse
DÉFI FONCIER Il faut créer une politique foncière, les communes ayant peu de patrimoine

Comment améliorer l'habitat sur le territoire ?

1 en maintenant notre capacité d'accueil de nouvelles populations
- définir les lieux d'urbanisation stratégique pour chaque secteur paysager
- définir des orientations chiffrées (en lien avec le SCOT) sur le nombre de logements à construire
- favoriser une nouvelle urbanisation (conserver l'esprit de l'architecture locale, comme la longère, mais aussi innover et rechercher des formes d'habitat plus denses que les pavillons l'un à côté de l'autre)

2 en améliorant le confort des habitants en place
- utiliser les outils existants (OPAH avec propriétaires privés, chantier d'insertion pour les bâtiments publics)
- accompagner la reconversion de bâtiments vides ou désaffectés
- réutiliser les friches industrielles et commerciales





Communauté de Communes de Desvres-Samer

Les services (aux habitants, aux communes) dans 15 ans

Quelques chiffres actuels :

8 catégories de services

Petite Enfance, Enfance et Jeunesse / Parentalité, Délinquance, Sécurité
Services publics, Culture, Sport, Assistance / Santé, Action sociale
Personnes âgées, Personnes handicapées / Transport
Services de mutualisation entre communes
Communication, Réseau numérique

De grands contrastes :

Service Personnes âgées : 3 établissements sur le territoire alors que le service Petite Enfance est bien représenté





La CCDS aimerait atteindre ces objectifs :

santé : s'assurer du suivi total et coordonné entre professionnels
utiliser les nouvelles technologies pour diagnostics et soins à distance

transports : conserver l'axe ferroviaire
faire un shéma de co-voiturage





5 défis à relever :

DÉFI SCOLARITÉ Temps scolaires qui s'imposent aux collectivités
Maintien des écoles primaires en milieu rural
DÉFI SANTÉ Population très vieillissante, surmortalité à tous âges
Départ en retraite des professionnels de santé
DÉFI SOCIAL Augmentation de la précarité (800 bénéficiaires minima sociaux)
DÉFI JEUNESSE Implantation et gestion d'équipements en milieu rural
DÉFI TRANSPORTS Solutions alternatives mêlant voiture et transport collectif

Quelques pistes et orientations

- favoriser les formations et les achats groupés entre communes
- développer des démarches collectives (pour les déchets par exemple)
- réfléchir sur les niveaux de mutualisation en interventions sociales
- se servir des grands projets (piscine intercommunale par exemple) pour mettre en réseau les équipements Jeunesse, Petite Enfance...
- avancer sur le projet «maison de santé»
- créer des aides co-voiturage et des navettes collectives





Ces 10 panneaux d'exposition publique ont accompagné les réunions 2013 et sont restés dans le Hall d'accueil de la CCDS durant une année.

2/ INFORMATION EN LIGNE SUR LE SITE DE LA CCDS



Le site internet de la CCDS mettait aussi en avant les travaux et réflexions en cours

3/ REUNIONS PUBLIQUES



◗ BILAN DES CONCERTATIONS

Les dernières concertations à tous les élus délégués au PLUi se sont faites sur la présentation des zonages et des comptes fonciers, assortis des OAP Habitat et économique permettant d'utiliser au mieux les terrains retenus sur des extensions.

Le total des réunions et temps de travail par commune est plus que consistant (cf tableau ci-contre) :

Le tableau ci-contre vise à montrer les apports lors de réunions de diverses natures, pouvant se limiter au Maire, jusqu'aux réunions publiques, pour chaque commune, lors des divers temps de concertation du PLUi.

(Cf. en annexe : liste des dates par communes et colonnes.)

Dans la colonne « Autres réunions », se trouvent regroupées les réunions par secteur avec les agriculteurs, auxquelles les Maires étaient aussi conviés.

A noter aussi des travaux très spécifiques, comme le Béguinage sur Wirwignes, qui a donné lieu à un nombre conséquent de réunions aboutissant, en 2018, au dépôt du permis par un bailleur social.

◗ LES CONCERTATIONS ENCORE A VENIR (au 12/10/2018)

Sur les étapes de validation restant à obtenir :

- Délibérations CCDS
- Retour des avis PPA sur le projet d'arrêt sous 3 mois;
- Délibérations des 31 communes sur le projet sous 3 mois;
- Mise en enquête publique, avec tenue de réunions publiques, d'exposition à réactualiser.
- Conférence des Maires de conclusions / réajustement suite aux avis de la Commission d'enquête.
- Délibération CCDS d'approbation du PLUi.

Tableau récapitulatif des réunions de concertation pour l'élaboration du PLUI

Secteur paysager	Réunion 2012 / 2019 par commune (Point au 05/11/2019)	12 Ateliers thématiques (Cazal) 7 avec les 31 Maires	7 ReunionS des secteurs paysagers (maire + 2 élus)	Travail Conseil ou commission communale	Rendez vous Maire	Travail Reglement 7 réunions des membres)	3 Séminaires tous élus	12 Conférences des Maires	5 Réunions Publiques	2 ConseilS CCDS	3 Réunions PPA	Autres réunions dont PPA thématiq	TOTAL
Boutonnière	BOURNONVILLE	7	7	5	1	0	3	12	5	2	3	1	46
Boutonnière	BRUNEMBERT	7	7	5	2	0	3	12	5	2	3	1	47
Boutonnière	LOTTINGHEN	7	7	10	1	0	3	12	5	2	3	1	51
Boutonnière	QUESQUES	7	7	4	4	0	3	12	5	2	3	2	49
Boutonnière	SAINT-MARTIN-CHOQUEL	7	7	5	4	7	3	12	5	2	3	1	56
Boutonnière	SELLES	7	7	5	3	7	3	12	5	2	3	1	55
Boutonnière	VIEIL-MOUTIER	7	7	5	3	7	3	12	5	2	3	1	55
Clos	CARLY	7	7	6	4	7	3	12	5	2	3	1	57
Clos	CREMAREST	7	7	6	1	0	3	12	5	2	3	1	47
Clos	QUESTRECQUES	7	7	3	3	0	3	12	5	2	3	1	46
Clos	TINGRY	7	7	5	3	0	3	12	5	2	3	1	48
Clos	VERLINCTHUN	7	7	4	4	7	3	12	5	2	3	1	55
Clos	WIRWIGNES	7	7	6	1	0	3	12	5	2	3	13	59
Cœur	DESVRES	7	7	14	2	7	3	12	5	2	3	1	63
Cœur	LONGFOSSE	7	7	6	4	7	3	12	5	2	3	4	60
Cœur	MENNEVILLE	7	7	7	0	0	3	12	5	2	3	1	47
Cœur	SAMER	7	7	11	3	0	3	12	5	2	3	4	57
Cœur	WIERRE-AU-BOIS	7	7	1	0	0	3	12	5	2	3	1	41
Nord	ALINCHTUN	7	7	7	3	0	3	12	5	2	3	1	50
Nord	BELLEBRUNE	7	7	3	3	0	3	12	5	2	3	2	47
Nord	BELLE-ET-HOULLEFORT	7	7	5	2	7	3	12	5	2	3	1	54
Nord	COLEMBERT	7	7	4	1	0	3	12	5	2	3	2	46
Nord	HENNEVEUX	7	7	5	0	0	3	12	5	2	3	1	45
Nord	LE WAST	7	7	4	1	0	3	12	5	2	3	1	45
Nord	LONGUEVILLE	7	7	6	1	0	3	12	5	2	3	1	47
Nord	NABRINGHEN	7	7	4	3	0	3	12	5	2	3	1	47
Plateau + Course	COURSET	7	7	7	2	7	3	12	5	2	3	1	56
Plateau + Course	DOUDEAUVILLE	7	7	5	2	7	3	12	5	2	3	1	54
Plateau + Course	LACRES	7	7	3	0	0	3	12	5	2	3	1	43
Plateau + Course	HALINGHEN	7	7	3	1	0	3	12	5	2	3	2	45
Plateau + Course	SENLECQUES	7	7	5	2	0	3	12	5	2	3	1	47
				169	64							53	

2.2 Cadre de définition des dispositions réglementaires, 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 pour une partie des communes 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. Cette démarche communautaire s'appuie également principalement sur le travail réalisé à l'échelle des entités paysagères qui permet aux communes de partager des problématiques communes spécifiques en fonction du secteur d'appartenance. Cependant, il est apparu à plusieurs étapes de la démarche, que l'échelle communautaire et la notion d'appartenance à une entité paysagère n'assurait pas à elles seules la pertinence territoriale dans laquelle devait s'inscrire le PLUi de La Communauté de Communes Desvres-Samer. 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 infra communales qui ont pu émerger à l'occasion des ateliers par entité paysagère.

2.2.1 – Qualifier les espaces en s'inscrivant dans la cohérence géographique du territoire

De manière générale, le choix de la CCDS 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.

Disposition réglementaire du PLUi	Source / Document de référence
Nomenclature du zonage U	diagnostic du PLUi - Scot du Boulonnais
Nomenclature du zonage A et N	EIE du PLUi : occupation du sol, paysage du boulonnais, trame agricole
Prescription complémentaire	Schéma de trame verte et bleue du pays boulonnais

◗ Nomenclature du zonage U

Le Diagnostic du PLUi, en s'appuyant sur les typologies villageoises définies lors de l'élaboration du SCOT du Boulonnais (2008-2012), 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, cuesta du boulonnais, etc) mais également à l'histoire du peuplement du Boulonnais intimement liée aux activités économiques (agriculture, activités maritimes, activités artisanales, activités industrielles, carrières, etc).

Au final, le zonage U du PLUi de La CCDS 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 les trois EPCI du Pays Boulonnais.

◗ Prescriptions complémentaires

La part des prescriptions complémentaires du PLUi qui est issue de cette démarche avec le Pays Boulonnais correspond principalement aux prescriptions établies en vertu des articles L151-19 et L151-23 relatifs aux sites et espaces à protéger. Il s'agit de la traduction d'une partie des orientations du Schéma TVB du Pays Boulonnais, lui-même traduite dans le PADD du PLUi au travers des orientations relatives à la protection, préservation et mise en valeur de la trame naturelle et du patrimoine identitaire.

2.2.2 – Echelle communautaire et échelle paysagère : définir le cadre stratégique d'aménagement et de développement

C'est au niveau de l'échelle communautaire, en cohérence avec les orientations du SCoT du Boulonnais et du PADD du PLUi, que s'est élaborée la nomenclature du zonage AU, la définition des principes de localisation des zones AU et du cadre de définition des OAP.

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

2.2.3.1 L'entité paysagère : espace de dialogue et échelon intermédiaire entre vision communal et enjeux communautaires.

Le travail en entité paysagère a été privilégié à celui en communes afin d'encourager une démarche communautaire. Les ateliers par entité paysagère auront permis aux communes de partager leurs problématiques communales au sein d'un espace de travail adapté à leur environnement et situation (contexte paysager/environnemental, attractivité résidentielle, enjeux agricoles…). Par ailleurs, 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 par entité n'exclut en rien la prise en compte des projets de développements à l'échelle communautaire et la volonté d'une harmonisation des enjeux et orientations pour l'ensemble du territoire.

Organisés sous forme d'ateliers d'échanges par groupe de communes, le travail en entité paysagère répond à 2 objectifs :

- Identifier les enjeux proches 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 présentée dans la partie 3.3 du présent document au travers l'explicitation des choix stratégiques définis à l'échelle communale.

2.2.3.2 Modalité de prise en compte des enjeux communaux

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

- **Adapter la dimension prospective des enjeux communaux à la temporalité du PLUi.**

Les considérations suivantes complètent les éléments explicités dans le paragraphe (1.2 et 1.3) du présent document.

Il s'agit de mettre en exergue le caractère prospectif des 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 communaux, 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 (10 ans).

De ce fait, à l'issue des ateliers, une partie des réflexions d'aménagement trouve une traduction règlementaire ou opérationnelle dans le PLUi alors qu'une autre est identifiée sous la forme d'hypothèses (phasage des secteurs de développement et Zone d'aménagement différé). 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 le troisième chapitre de la partie III du présent document.

- **La prise en compte des enjeux communaux pour la définition des dispositions règlementaires :**

En premier lieu, les enjeux communaux ont permis 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.

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 contigüe. 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, autrement dit la localisation préférentielle des zones et leurs caractéristiques morphologiques et fonctionnelles (vocation principale, densité, intégration environnementale et paysagère).

NB : De manière générale, la première source d'information pour la délimitation des zonages et des sites à enjeux est le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal. L'ensemble des études d'aménagement réalisées sur la CCDS, principalement études paysagères et de requalification villageoise réalisées dans le cadre du partenariat CCDS et Parc Naturel Régional Caps et Marais d'Opale, sont pris en compte. L'ensemble des études a été remis à jour pour tenir compte des évolutions récentes du territoire (exploitations agricoles, activités économiques, constructions récentes,…)

- **La prise en compte des enjeux communaux pour la définition des prescriptions complémentaires :**

Les enjeux communaux 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 communaux pour la définition des orientations d'aménagement et de programmation Aménagement :**

Les OAP Aménagement et en particulier celles relatives à l'habitat, sont véritablement le fruit de cette réflexion sur les enjeux communaux, considérant que les conditions d'intégration des projets, tant sur le plan urbain, environnemental que paysager et patrimonial, ne peuvent être appréciables 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

2.3 INDICATEURS DE SUIVI

La CCDS est engagée par ailleurs dans de nombreuses actions contractuelles : EPF, Plan Climat, Territoire à énergie positive, Règlements de boisement, OPAH RR et OPAH RU, Requalification de centre-bourg,….).

Elle se doit d'apporter une évaluation précise sur les points majeurs d'aménagement inscrits dans son programme politique, le PADD.

En particulier, ce qui a trait au maintien des populations actives et des emplois, à la diversification et la mise aux normes du parc de logement, à l'accompagnement de toute la filière agricole.

Pour autant, il ne s'agit pas de multiplier les indicateurs, mais de voir dans la durée ce qui est pertinent et ce qui est d'un accès et d'une comparaison aisée pour les 10 à 12 années de « durée de vie » prévue pour le PLUi.

La CCDS utilisera les données partagées avec le suivi SCOT et le SM-SCOT, et l'animation technique assurée par l'Agence d'Urbanisme BDCO.

A cet égard, la CCDS disposant avec BDCO d'un fichier Excel des 31 000 parcelles de la CCDS, en enveloppe, en extension, en requalification, le suivi foncier peut se faire facilement et de manière collaborative.

En interne, ce suivi se cumule avec les données des permis et des autorisations d'urbanisme, le service ADS étant instructeur pour les 31 communes, avec le support d'un SIG également mutualisé.

Au final, reprenant les 3 objectifs du PADD, et se centrant sur les actions qui peuvent donner lieu à un suivi quantifié, le tableau ci-après parait suffisant pour permettre l'évaluation périodique, et à mi-parcours, du PLUi.

Objectifs du PADD	Indicateurs de suivi	Source de données	Fréquence	Acteurs	Observation
Objectif 1 Maitriser l'urbanisation et l'étalement urbain	Superficie des gisements fonciers dans les enveloppes urbaines, utilisés	CCDS, BDCO	1 an	CCDS, PNR, SMSCOT	par secteur paysager
Objectif 1 Maitriser l'urbanisation et l'étalement urbain	Superficie des zones AU ouvertes à l'urbanisation	CCDS, BDCO	1 an	CCDS, PNR, SMSCOT	par secteur paysager
Objectif 1 Améliorer la continuité écologique et les cours d'eau (Trame Verte et Bleue)	Nombre de PC ou DP, on périmètre d'OAP TVB, accordés avec prescriptions	CCDS, PNR	2 ans	CCDS, PNR, SMSCOT	
Objectif 1 Créer des espaces de loisirs relais pour valoriser la qualité paysagère	Nombre de lieux aménagés (notamment Lamirghan, Quesques, Questrecques,...)	CCDS, PNR, Office du Tourisme	2 ans	CCDS, PNR, Office du Tourisme	
Objectif 1 Valoriser le patrimoine bâti existant	Nombre de bâtis identitaire avec PC ou DP, accordés /refusés.	CCDS, PNR	1 an	CCDS, PNR, Office du Tourisme	
Objectif 2 Améliorer les conditions de logement en coût énergétique	Nombre de permis accordés (donc aux normes)	CCDS, PNR	1 an	CCDS, PNR, BDCO	par secteur paysager
Objectif 2 Améliorer les conditions de logement en coût énergétique	Nombre de logements avec un dossier ANAH (OPAH, PIG ou Diffus)	CCDS	1 an	CCDS, ANAH, CR, bailleurs	
Objectif 2 Accueil des publics spécifiques	Réalisation Aire Gens du Voyage. Modalités pour les bacs en hébergement d'urgence.	CCDS, Département	2 ans	CCDS, CD62, bailleurs, CCI.	
Objectif 2 Adapter les logements au vieillissement de la population	Nombre de logements créés ou réaménagés pour les personnes âgées	CCDS, Anah DDTM.	1 an	CCDS, CG, bailleurs	Dont suivi des publics accueillis dans les opérations Quesques et Wirwignes
Objectif 2 Offrir des logements locatifs pour la jeune population	Taux d'affectation des logements locatifs aux jeunes de 18 à 30 ans	CCDS, DDTM.	1 an	CCDS, bailleurs	
objectif 2 Articuler l'habitat et les activités (artisanat, libéral, ...)	Nombre de logements mixtes habitat /Activités	CCDS	2 ans	CCDS, bailleurs, CCI.	
Objectif 2 Recycler les bâtis vacants ou désaffectés	Nombre de friches traitées.	Bailleurs, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, CCI, CCDS	2 ans	CCDS, bailleurs, PNR	
Objectif 2 Redynamiser les centres bourg	Nombre des activités, nombres de commerces de proximité.	CCI, Chambre de Métiers et de l'Artisanat	3 ans	CCDS, CCI, Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Bilan spécifique à Desvres.
Objectif 2 Conforter l'armature commerciale	Nombre et localisation des commerces.	CCI	3 ans	CCDS, CCI	
Objectif 2 Développer les aménagements numériques	Débits des connexions, taux de couverture du territoire en G3 et G4.	Région, SEM, Opérateurs	2 ans	CCDS, CR, CD62.	
Objectif 2 Développer les zones d'activités en extension des zones existantes	Nombre, superficie et localisation des zones d'activités réalisées. Taux de remplissage.	CCDS	1 an	CCDS, CCI, Chambre de Métiers et de l'Artisanat	
	Taux de remplissage.				
Objectif 3 Maintenir le nombre des exploitations agricoles	Nombre des exploitations agricoles.	Chambre d'Agriculture	1 an	CCDS, Chambre d'Agriculture	par secteur paysager
Objectif 3 Créer des outils règlementaires pour sécuriser le foncier agricole	Nombre de Règlements de boisement parmi les 31 communes.	Chambre d'Agriculture	2 ans	CCDS, Chambre d'Agriculture	par secteur paysager
Objectif 3 Maintenir une zone tampon aux abords des zones agricoles	Suite à la zone d'information systématique au Plan A => Analyse des cas de PC /DP dans ce périmètre de recul	CCDS	2 ans	Chambre Agriculture, CCDS	
Objectif 3 Développer l'hébergement touristique au sein des exploitations agricoles	Réalisation des 7 STECAL prévus. Création de nouveaux STECAL.	Office du Tourisme	2 ans	CCDS, Chambre d'Agriculture	
Objectif 3 Favoriser les filières laitières pour garantir la qualité paysagère des sites	Nombre et surface des activités d'élevage pour la filière laitière.	Chambre d'Agriculture	2 ans	CCDS, CCI	
Objectif 3 Consolider les activités agricoles créatrices d'emploi	Nombre d'emploi lié à l'activité agricole.	Pôle emploi, URSSAF	2 ans	CCDS, Chambre d'Agriculture	
Objectif 3 Renforcer les filières moins consommatrices d'eau et d'énergie	Nombre de dossiers avec Energies Renouvelables.	Agence de l'eau, EDF, ADEME	2 ans	CCDS, Chambre d'Agriculture	
Objectif 3 Inciter l'innovation et le développement de l'agriculture biologique	Nombre et surface des exploitations agricoles bio.	Chambre d'Agriculture	2 ans	CCDS, Chambre d'Agriculture	

3

Justifications des dispositions règlementaires, programmatiques et pré-opérationnelles au regard des choix stratégiques d'aménagement et de développement

3- Justifications des dispositions règlementaires, programmatiques et pré-opérationnelles au regard des choix stratégiques d'aménagement

3- Justifications des dispositions règlementaires, programmatiques et pré-opérationnelles au regard des choix stratégiques d'aménagement et de développement

3.1- Prise en compte conjointe des objectifs de réponse aux besoins en développement et de limitation de la consommation d'espace dans la définition des dispositions réglementaires.

Le PADD du PLUi s'étant fait écho du SCoT quant à orienter le développement urbain du territoire vers une limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, il a été choisi de mettre en place une démarche répondant à cet objectif. Celle-ci encadre donc l'exercice de détermination des surfaces constructibles/ aménageables à mobiliser pour répondre aux différents besoins générateurs de développement urbain à l'échelle de l'agglomération et pour une période de 12 ans (2019-2030). Elle se déroule en 3 étapes :

1) déterminer les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins en logements, équipements et développement économique et touristique (affectations du sol) ;
2) estimer le potentiel net en densification et renouvellement urbain des espaces urbanisables (à partir de l'enveloppe SCOT du Boulonnais déterminée par commune en 2012 et mis à jour dans le cadre du PLUi) ;
3) répartir les besoins en surfaces sur le territoire intercommunal entre densification et en extension urbaine et, pour l'habitat, sur la base des objectifs territorialisés (communes et secteurs).

3.1.1 - ETAPE 1 : détermination des surfaces nécessaires pour répondre aux besoins en logements, équipements et développements économiques et touristique

En lien avec le SCoT du Boulonnais, le diagnostic du PLUi, au travers des différentes études et analyses, a permis d'évaluer les besoins en logements, équipements et développement économique. Cette évaluation est, réalisée pour les 3 thématiques avec un ajustement lié aux évolutions récentes du territoire.

La traduction de cette évaluation en surface a été indispensable pour prévoir une réponse adaptée aux besoins au travers du zonage règlementaire du PLUi et dans le cadre des objectifs du PADD, notamment en matière de limitation de la consommation foncière et de corrélation avec l'armature urbaine (polarités).

Néanmoins, il est important de considérer que cette traduction et son intégration dans le zonage ne constituent pas les seuls moyens à mobiliser pour répondre aux caractéristiques plus complexes des besoins recensés, en particulier sur le plan qualitatif. Les OAP Aménagement représentent à ce titre un moyen supplémentaire

RAPPEL DU SCOT : Objectifs chiffrés déclinés pour la CCDS

ESTIMATION DES BESOINS		ESTIMATION DES SURFACES A MOBILISER
Logements (résidences principales)	118 logements résidences principales / an (22% des besoins à l'échelle SCOT = 535 RP : an don 20% de logements sociaux)	12ha
Equipements collectifs	Equipement divers / routes	36 ha sans répartition CAB/CCDS
Développement économique	Renforcement des ZA existantes / création de ZAL - 5ha	32 ha (159 ha au SCOT)
Total des surfaces nécessaires		44 ha + surface équipements

- **Besoins en logements : Orientations 16 et 17 du SCOT déclinées sur le territoire CCDS**
  - Total SCOT (CAB+CCDS) = 535 RP/an
  - Répartition CCDS = 22% = 142 logements/an

- **Besoins en équipements collectifs :** le SCOT prend en compte les besoins en équipements d'envergure intercommunale (ex : route) et communale (ex : extension de cimetières, aires de stationnement, chaufferies collectives….)
  Le SCOT indique un besoin à l'échelle de son périmètre de 36 ha

- **Besoin en développement économique : orientation 89 du SCOT**

En cohérence avec le SCOT, il est ici chiffré le besoin en foncier supplémentaire par rapport au foncier actuellement affecté spécifiquement aux activités économiques (zonage PLUi UE et UI). Ne sont pas pris en compte les espaces économiques en friche qui font l'objet de programme de requalification et renouvellement (ex : friche de la cimenterie desvres)

- TOTAL SCOT : 159 ha
- Répartition CCDS = 80 % = 32 ha

3.1.2 - ETAPE 2 : estimation du potentiel net de densification et renouvellement au sein des enveloppes urbaines

a) La définition du potentiel de renouvellement urbain et requalification est basée sur les enveloppes urbaines du SCOT.

Afin d'identifier les surfaces réellement mobilisables pour chacune des catégories de développement, il a été nécessaire d'affiner l'évaluation du potentiel en densification du territoire par rapport à l'estimation réalisé au cours de l'élaboration du SCOT du Boulonnais (61.8 ha).

Le travail de diagnostic permet le recensement du potentiel en densification (gisement foncier* et renouvellement urbain*) au sein des espaces urbanisés, autrement dit, à l'intérieur du périmètre des enveloppes urbaines du SCoT, telle qu'elles figurent en annexe du Diagnostic du SCoT.

b) Ce diagnostic mis à jour avec les espaces depuis bâtis permet de définir un premier potentiel :

➲ Potentiel brut de renouvellement urbain (Gisement + friches)

Un second travail a été réalisé afin de définir le potentiel réel.

Cette phase d'analyse s'appuie sur :

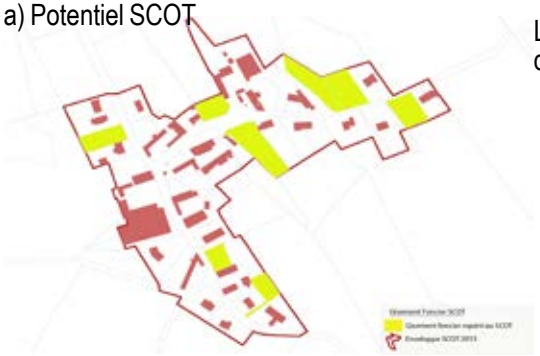
- les ateliers fonciers avec les élus du territoire
- une expertise de terrain par le groupe de travail technique du projet de PLUi (CCDS, PNR, Agence d'urbanisme Boulogne Développement Côte d'Opale).

c) Ce travail a ensuite était croisé avec les différentes dispositions règlementaires mises en place dans le PLUi,

- prescriptions complémentaires du Plan règlementaire B du PLUi (cf. sous-chapitre précédent), notamment celles relatives à la protection des espaces naturels et agricoles, du paysage et des continuités écologiques qu'il a fallu retirer du compte.
- données du Plan règlementaire C et notamment les aléas relatifs aux phénomènes à risque (ex. : inondations), en tenant compte de la connaissance de terrain des élus territoriaux mobilisés pour la relecture et validation de la donnée.

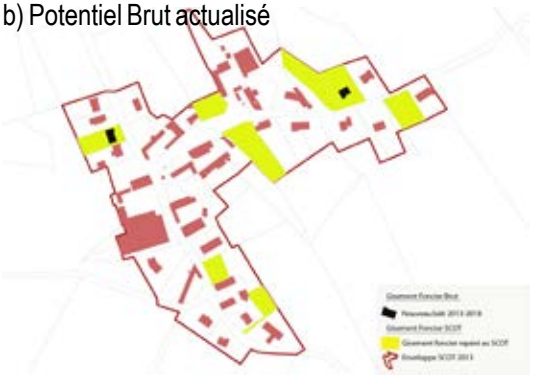
Le travail a été réalisé par commune.

a) Potentiel SCOT



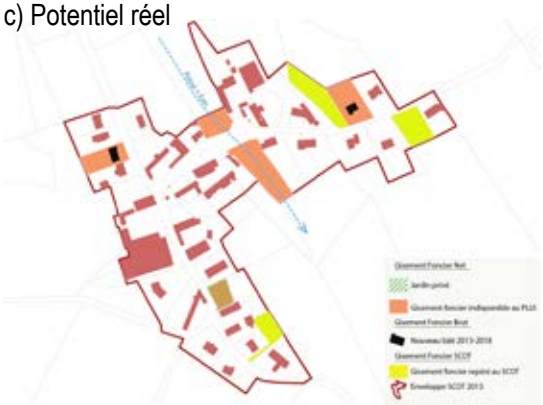
Le GF (non construit) à l'intérieur de l'enveloppe SCOT

b) Potentiel Brut actualisé



Actualisation du gisement foncier avec les surfaces bâties depuis l'approbation du SCOT (2013)

c) Potentiel réel

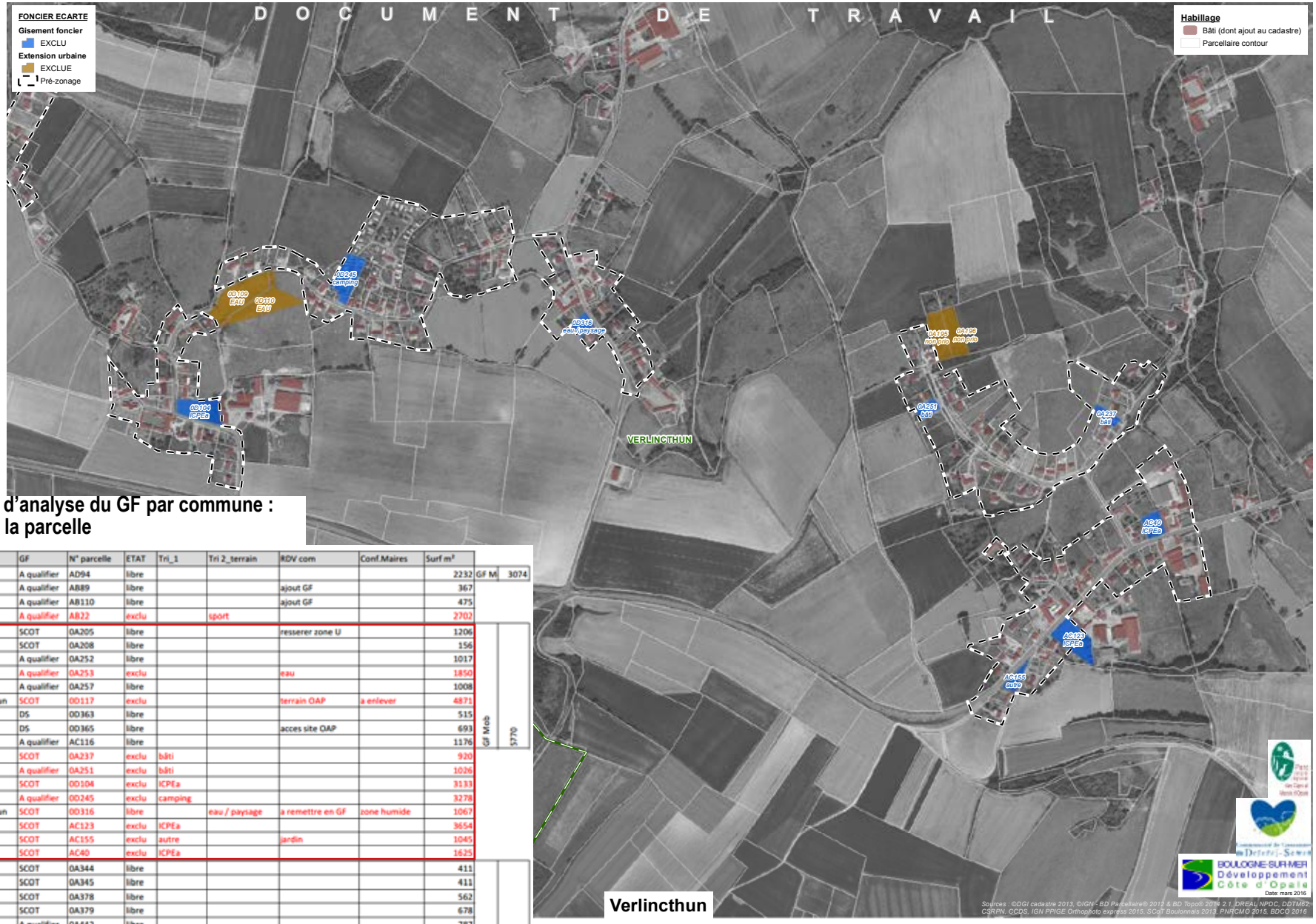


Le potentiel gisement foncier est croisé avec risques/ aléas / éléments à protéger

Potentiel RU/GF du PLUi

Cartes : potentiel renouvellement urbain





Extrait tableau d'analyse du GF par commune : analyse et tri à la parcelle

NOMCOM	EU	GF	N° parcelle	ETAT	Tri_1	Tri 2_terrain	RDV com	Conf.Maires	Surf m²		
TINGRY		A qualifier	AD94	libre					2232	GF M	3074
		A qualifier	AB89	libre			ajout GF		367		
		A qualifier	AB110	libre			ajout GF		475		
		A qualifier	AB22	exclu		sport			2702		
VERLINCTHUN	Menty	SCOT	0A205	libre			resserer zone U		1206		
	Menty	SCOT	0A208	libre					156		
		A qualifier	0A252	libre					1017		
		A qualifier	0A253	exclu			eau		1850		
		A qualifier	0A257	libre					1008		
	Verlincthun	SCOT	0D117	exclu			terrain OAP	a enlever	4871		
		DS	0D363	libre					515		
		DS	0D365	libre			acces site OAP		693	GF Mob	5770
		A qualifier	AC116	libre					1176		
		SCOT	0A237	exclu	bâti				920		
		A qualifier	0A251	exclu	bâti				1026		
		SCOT	0D104	exclu	ICPEa				3133		
		A qualifier	0D245	exclu	camping				3278		
	Verlincthun	SCOT	0D316	libre		eau / paysage	a remettre en GF	zone humide	1067		
		SCOT	AC123	exclu	ICPEa				3654		
		SCOT	AC155	exclu	autre		jardin		1045		
		SCOT	AC40	exclu	ICPEa				1625		
VIEIL-MOUTIER		SCOT	0A344	libre					411		
		SCOT	0A345	libre					411		
		SCOT	0A378	libre					562		
		SCOT	0A379	libre					678		
		A qualifier	0A442	libre					787		
		SCOT	0A517	libre					402		

Bâtis supplémentaires

Notons que sur les Plans règlementaires A, B et C, figure la donnée géographique « bâti ou groupe de bâtis supplémentaires » qui indique l'emplacement (approximativement sur la parcelle) d'une ou plusieurs constructions récentes (il peut s'agit d'un lotissement) ou ayant obtenu une autorisation de construire et dont l'emprise ne figurerait pas encore sur la base parcellaire du cadastre qui sert de fond de plan.

Evidemment, lorsque cette donnée concerne un ou plusieurs terrains recensés dans le potentiel en densification (le plus souvent en gisement foncier), Ces derniers sont également soustraits dans l'estimation du potentiel net.

A ce stade, les terrains retenus dans le potentiel net ont pu être caractérisés par la destination plus ou moins précise qui leur est affectée à partir du zonage règlementaire. Pour ce faire on s'est appuyé sur la nomenclature du zonage qui distingue, d'une part, les zones urbaines mixtes mais à vocation principale d'habitat (zones UA, UB) et, d'autre part, les zones urbaines spécialisées parmi lesquelles on retiendra les zones UG (équipements publics ou d'intérêt collectif) et la zone UE (activités économiques)

	Commune	(Surface GF SCOT (en ha	Surface GF net* (en ha)	Surface RU pour habitat (en ha)	Potentiel logements GF+RU
Clos du territoire, Basse Vallée de la Liane	Carly	4,5	1,5	2,3	64
	Tingry	0,49	0,3	0,0	5
	Verlincthun	3,8	0,6	0,0	10
	Crémarest	1,4	0,6	0,0	11
	Questrecques	0	0,0	0,0	0
	Wirwignes	1,23	1,1	0,0	19
Sous total CTBVL		11,42	4,1	2,3	76
Cœur du territoire	Desvres	4,4	2,5	2,3	144
	Longfossé	3,91	3,2	0,0	55
	Menneville	1,4	0,4	0,0	7
	Samer	10,6	12,3	0,0	368
	Wierre-au-Bois	0,33	0,3	0,0	6
Sous total CT		20,64	18,7	2,3	405
Plateau Ouest et Vallée de la Course	Courset	3	1,7	0,8	65
	Doudeauville	2,9	1,3	0,9	65
	Halinghen	1,8	0,7	0,7	42
	Lacres	1,2	0,7	0,0	20
	Senlecques	0,03	0,5	0,1	3
Sous total POVC		8,93	4,9	2,6	137
Fond de la boutonnière, Porte du bocage	Bournonville	2,3	0,5	0,7	20
	Brunembert	2	1,1	1,0	35
	Lottinghen	1,91	0,5	0,2	12
	Quesques	4,2	2,6	0,5	53
	Saint-Martin-Choquel	0,76	0,5	0,2	13
	Selles	1,13	0,5	0,0	9
	Vieil-Moutier	1,49	1,2	0,0	20
Sous total FBPB		13,79	7,0	2,6	114
Seuil Nord du territoire	Alincthun	1,37	2,0	0,0	34
	Bellebrune	0,3	0,2	0,0	3
	Belle-et-Houllefort	1,15	0,8	0,0	14
	Colembert	3,1	1,4	0,0	24
	Henneveux	0,35	0,0	0,0	0
	Le Wast	0,15	0,0	0,4	6
	Longueville	0,57	0,1	0,0	1
	Nabringhen	0	0,0	0,0	0
Sous total SNT		6,99	4,5	0,4	58
TOTAL CCDS		61,8	39,2	10,2	790

La capacité théorique du territoire à produire des logements au sein des enveloppes urbaines

hyp: densification 17 logts/ha + 30 logts/ha sur Desves et Samer + taux de rétention du foncier de 30%

A la lecture du tableau ci-avant, on peut dresser les constats suivants :

- Le potentiel net en densification (39,2ha) représente 63% du potentiel brut estimé au SCOT (61,8ha) ; cet écart étant dû à l'exclusion d'une partie du gisement foncier, essentiellement, et, dans une moindre mesure, du RU, des zonages règlementaires constructibles. Autrement dit, 1/3 du potentiel brut n'est pas mobilisable.

Comme cela est précisé dans le Diagnostic du PLUi (cf. Chapitre vII Diagnostic du PLUi), rappelons que le SCoT établi un lien direct entre la valeur totale du gisement foncier brut et les objectifs de réalisation de logements sur « les terrains non occupés » (Orientation 32 du SCoT). Donc, outre le fait qu'il n'anticipe pas sur une évidente minoration de cette estimation initiale liée à la transposition des enveloppes urbaines en zonage règlementaire, il considère que la totalité du gisement foncier est à destination d'habitat, alors même que certains terrains sont clairement situés en secteur d'activités économiques ou d'équipement public.

3.1.3- ETAPE 3 : répartition des besoins en surface entre densification et extension urbaine

Méthodologie du calcul de consommation foncière

- Le chiffre intégré dans les PLUi prend comme base de définition l'enveloppe urbaine définie dans le SCOT du boulonnais (année 2012)
- L'enveloppe est recalée sur la réalité de terrain à l'arrêt de projet PLUi (projet entre 2012 et arrêt de projet PLUi)
- Extension = toute consommation en dehors de l'enveloppe urbaine
- Renouvellement = constructibilité à l'intérieur de l'enveloppe d'un terrain déjà bâti

Estimation consommation SCOT - PLUi

- Base : tâche urbaine enveloppe SCOT 2012
- Analyse des PC (par ajout cadastre) en extension de la tâche urbaine : bâtis et parcelles qui ne croisent pas avec la tâche urbaine et dont la date est > ou = à 2012

Estimation consommation PLUi

- Base : enveloppe PLUi arrêt de projet
- Définition des terrains en dehors de l'enveloppe par commune (zonage U ou AU)



Enveloppe SCOT

Enveloppe PLUi

Méthode et base de données

Source : fichiers fonciers 2017 du CEREMA à l'aide des filtres suivants : période analysée 2013-2017

- Sélection des constructions > 2012 et prenant la valeur « construction neuve »
- Dans tous les cas, les dépendances sont exclues en ne retenant que les maisons, appartements et locaux d'activité
- Le nombre de logements ou de locaux d'activité est obtenu en sommant le nombre de locaux (ce qui correspond à l'échelle d'un logement ou d'un local d'activité) contenant des parties d'évaluation (pev = subdivision fiscale d'un local) de type habitat, commerce-bureau, industrie ou profession libérale

Calcul de consommation foncière

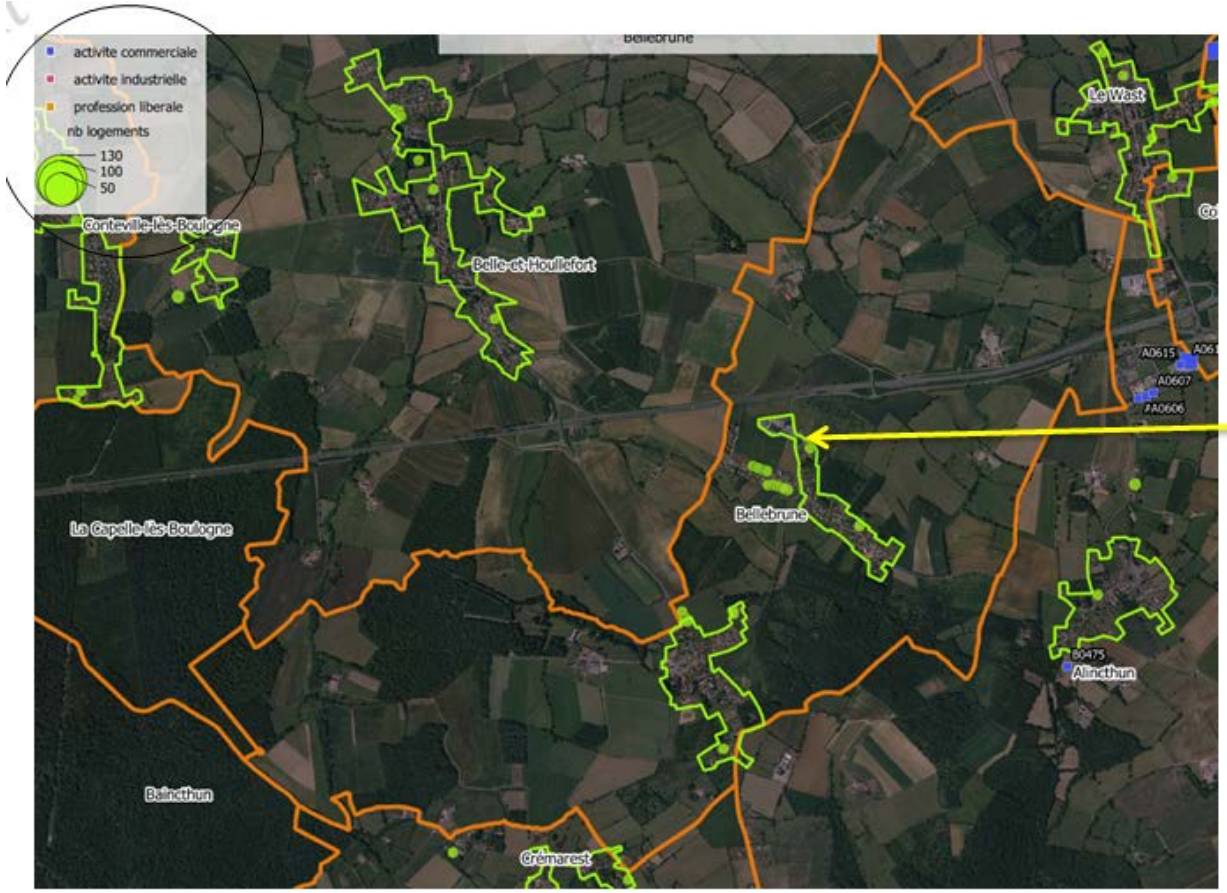
- La surface de consommation foncière est calculée grâce surfaces fiscales de référence (« suf ») :
  - parcelles dans les enveloppes SCOT : l'ensemble des surfaces artificialisées est considéré
  - parcelles hors des enveloppes, seule la surface réelle occupée par le bâti et les surfaces imperméabilisées est considérée, les jardins et terrains d'agrément ne sont pas pris en compte

Corrections manuelles fichier logement

- La définition des parcelles en renouvellement urbain
- Le complément des opérations par suivi de projets (pôle aménagement du territoire et observatoire BDCO) permettant de mettre à jour les erreurs principales repérées :
  - La construction récente est encore repérée en tant que « terrain à bâtir » au cadastre, la surface de terrain à bâtir est alors basculée en tant que surface bâtie
  - La construction récente est encore repérée en terrain agricole, un calcul manuel de surface est alors réalisé pour estimer la part de surface bâtie et de jardin

Résultats données 2013-2017

Information sur le type de construction



Identification des constructions en et hors enveloppe SCOT

+

Tri sur les extensions par typologie d'enveloppe SCOT (villes, villages, hameaux, …)

Les résultats observés sur la période 2013-2017

		surf_conso_foncière hors enveloppe (ha)
HABITAT		
	CC de Desvres-Samer	11,2
	TOTAL : moyenne /an	2,24
DEVELOPPEMENT ECO	CA du Boulonnais	/
	CC de Desvres-Samer	1,6 ha développement commercial (LECLERC SAMER) 0,5 ha ZAL Alincthun

◗ La surface nécessaire pour le développement de l'habitat

L'intention du SCoT sous-jacent l'objectif de répartition de l'habitat en 3 tiers est de s'assurer d'une mobilisation optimale dans le PLUi de ces potentiels en densification dans le but de limiter la part d'extension urbaine

Compte-tenu des éléments d'analyse précédents et afin de pouvoir répondre aux besoins recensés (voir étape 1 du présent sous-chapitre), il est clairement apparu que l'objectif de répartition prévu par le SCoT des logements à produire entre densification et extension urbaine serait difficile, voire impossible à tenir.

Il en est de même en ce qui concerne l'objectif du SCoT de limiter l'extension urbaine à 12 ha pour le territoire de la CCDS.

Les ratios de densité fixés par le SCoT servent de variable d'ajustement de la capacité d'une surface donnée, en densification ou en extension, à accueillir des logements. Cependant, cette variation ne peut être déconnectée du contexte urbain dans lequel elle est sensée se réaliser.

Il est également à considérer un taux de rétention foncière pour l'utilisation du foncier identifié en GF et RU.

De manière globale, on retient la répartition suivante :

	surfaces mobilisées (en ha)
Densification RU	39,2 10,2
Extension	17,4
TOTAL	**60,7**

En comparaison avec les besoins identifiés à la première étape de la démarche, on constate un écart d'environ 22,6ha du potentiel de densification. Celui-ci est directement lié aux considérations précédentes, à savoir, d'une part, l'augmentation de la part de logements réalisés en densification sur des ratios de densité globalement plus élevés que ceux de référence

A ce stade de l'explicitation on peut également constater que la surface mobilisée en extension urbaine pour l'habitat est estimée à 17.6ha alors que le SCoT a limité celle-ci à 12ha.

Cet écart est notamment lié au potentiel de densification bien inférieur à celui indiqué dans le SCOT

Avec une surface supérieure de 5% à l'objectif, on peut d'ores et déjà considérer que le PLUi est compatible avec le SCoT d'autant qu'il remplit les autres objectifs qui y sont liés (production de résidences principales, production de logements sociaux, de logements vacants, respect des densités prescriptives, etc).

Le calcul de l'extension urbaine prend en compte la notion de densité « nette » définie par le SCOT

extrait du DOO du SCoT – Orientation n°38 : « La densité nette intègre la surface utilisée par les espaces de desserte et de gestion relatifs à l'opération d'aménagement, c'est-à-dire les voiries douces et de circulation internes, les espaces de traitement des eaux pluviales (bassins de tamponnement), les espaces paysagers, espaces verts et publics aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace de l'opération.

Ne sont pas inclus dans la densité nette mais pris en compte dans la densité brute : les équipements publics (écoles, mairies), les voiries structurantes ayant une fonction de desserte communale, les espaces publics qui participent au fonctionnement et aux besoins de la population dans une échelle plus large, celle de la commune

Communauté de Communes de Desvres-Samer

Tableau de répartition par commune besoins en extension

	Communes	Résidence principale 2012	Objectifs théoriques logements neufs	Objectifs théoriques logements neufs par an	Surface GF net* (en ha)	Surface GF net* (en ha)	Surface RU pour habitat (en ha)	Potentiel logements GF+RU	Besoins en logements en Ext Urbaine	Besoins en surface en Ext Urbaine (ha)	EXTENSION URBAINE U + AU	Capacité Logements Extension urbaine
Clos du territoire, Basse Vallée de la Liane	Carly	201	27	2,7	4,5	1,5	2,3	64		0,0	0,0	0
	Tingry	118	16	1,6	0,49	0,3	0,0	5		0,6	1,0	18
	Verlincthun	145	20	2,00	3,8	0,6	0,0	10		0,6	0,9	16
	Crémarest	290	40	4,00	1,4	0,6	0,0	11		1,6	0,5	10
	Questrecques	125	17	1,7	0	0,0	0,0	0		0,9	0,9	17
	Wirwignes	291	40	4,0	1,23	1,1	0,0	19		1,1	1,1	20
Sous total CTBVL		*1170*	*160*	*16*	*11,42*	*4,1*	*2,3*	*76*	*84*	*4,7*	*4,4*	*80*
Cœur du territoire	Desvres	2111	250	22	4,4	2,5	2,3	144		5,9	3,6	64
	Longfossé	553	90	9	3,91	3,2	0,0	55		2,0	0,3	5
	Menneville	253	60	3	1,4	0,4	0,0	7		2,9	0,2	4
	Samer	1494	400	46	10,6	12,3	0,0	368		0,0	0,7	13
	Wierre-au-Bois	93	20	2	0,33	0,3	0,0	6		0,8	0,2	4
Sous total CT		*4504*	*820*	*82*	*20,64*	*18,7*	*2,3*	*405*	*415*	*23*	*5,0*	*90*
Plateau Ouest et Vallée de la Course	Courset	164	12	1,2	3	1,7	0,8	65		0,0	0,2	3
	Doudeauville	192	14	1,4	2,9	1,3	0,9	65		0,0	0,7	13
	Halinghen	121	9	0,9	1,8	0,7	0,7	42		0,0	0,6	11
	Lacres	90	7	0,7	1,2	0,7	0,0	20		0,0	0,0	0
	Senlecques	96	7	0,7	0,03	0,5	0,1	3		0,2	0,7	12
Sous total POVC		*663*	*50*	*5*	*8,93*	*4,9*	*2,6*	*137*	*0*	*0,0*	*2,1*	*38*
Fond de la boutonnière, Porte du bocage	Bounonville	83	6	0,6	2,3	0,5	0,7	20		0,0	0,3	5
	Brunemblert	135	10	1,0	2	1,1	1,0	35		0,0	0,7	12
	Lottinghen	194	15	1,5	1,91	0,5	0,2	12		0,0	0,4	8
	Quesques	228	17	1,7	4,2	2,6	0,5	53		0,0	0,2	3
	St Martin Choquel	160	12	1,2	0,76	0,5	0,2	13		0,0	0,0	0
	Selles	119	9	0,9	1,13	0,5	0,0	9		0,0	0,3	6
	Vieil-Moutier	146	11	1,1	1,49	1,2	0,0	20		0,0	0,5	10
Sous total FBPB		*1065*	*80*	*8*	*13,79*	*7*	*2,6*	*114*	*0*	*0,0*	*2,4*	*43*
Seuil Nord du territoire	Alincthun	130	33	3,3	1,37	2,0	0,0	34		0,0	0,3	6
	Bellebrune	123	31	3,1	0,3	0,2	0,0	3		1,6	0,9	17
	Belle-et-Houllefort	180	46	4,6	1,15	0,8	0,0	14		1,8	0,8	15
	Colembert	285	73	13	3,1	1,4	0,0	24		3,3	0,6	12
	Henneveux	103	26	2,6	0,35	0,0	0,0	0		1,5	0,5	10
	Le Wast	77	20	2,0	0,15	0,0	0,4	6		0,7	0,4	8
	Longueville	52	13	1,3	0,57	0,1	0,0	1		0,7	0,4	7
	Nabringhen	70	18	1,8	0,0	0,0	0,0	0		1,0	0,2	4
Sous total SNT		*1020*	*260*	*26*	*6,99*	*4,5*	*0,4*	*58*	*202*	*11,2*	*4,3*	*78*
TOTAL CCDS		8422	1370	137	61,8	39,2	10,2	790	580	32,2	17,4	328

L'objectif de production de logements pour le territoire

le besoin de logements en extension urbaine, du territoire pour répondre à ses objectifs de production de logements

La capacité du territoire à produire des logements au sein des enveloppes urbaines
hyp : densification 17logts/ha + 30logts/ha sur Desvres et Samer + taux de rétention 30%

ce que représente, en hectares, la production de 580 logts en extension (hyp densité moyenne : 18logts/ha)

De ce tableau on peut dresser les constats suivants :

- Pour un objectif total de production initiale de 1370 logements le zonage règlementaire du PLUi annonce 1018 logements, soit un bilan prévisionnel en dessous de l'objectif ; notons que le chiffre prévisionnel est déterminé essentiellement par l'approche surfacique de traduction de l'objectif, autrement dit sur la base d'une capacité (théorique) d'une surface à produire un certain nombre de logements, celui-ci étant variable selon le ratio de densité appliqué. Pour réussir à répondre à son document jusitification initial, le PLUi, de la CCDS, s'est doté d'un outil pour travailler par phase d'urbanisation : la zone d'aménagement diffère. Cet élément est explicité dans le présent rapport au 3.1.5.
- Point important de la compatibilité du PLUi avec le SCoT, la répartition de nombre de logements entre densification et extension ; celle-ci est de l'ordre de 57% logements en densification pour 43% en extension. Sur la base d'un objectif à 1370 logements :

Pour la surconsommation en habitat :

La CCDS ne peut atteindre son nombre de nouveaux logements / habitants accueillis sous les mêmes formes que la CAB. Rappelons que la ville de Boulogne affiche une densité de 4 000 habitants au km².

De ce fait, eu égard à son caractère péri-urbain et rural, la CCDS génère une consommation d'ha pour de l'habitat plus soutenue que l'agglomération.

Pour autant, la comparaison avec les taux de consommation antérieurs (2013-2018) fait valoir une forte baisse, puisque BDCO l'estime à environ de 11,5ha sur les 5 années de sept. 2013 à sept. 2018 en extension des enveloppes urbaines définies dans le SCOT.

De ce fait, le PLUi montre une forte évolution de l'impact de son mode d'urbanisation vis-à-vis de la période précédente. Si elle avait poursuivi le même rythme, la CCDS aurait inscrit 48 ha dans son PLUI.

Cet effort est perçu des Personnes Publiques Associées, et il est d'autant plus remarquable que la CCDS a retravaillé, entre juin 2016 et aout 2018, ses projets d'extension de manière à passer de 36 ha (ce qui aurait déjà constitué un mieux, avec une moyenne de 3ha/an) à ces 17,52 ha actuels, à l'arrêt de projet.

Il apparait que la CCDS se positionne désormais sur un taux de 1.4 ha par an contre 4.2 ha / an précédemment.
Il s'agit donc d'une réduction par trois de l'extension Habitat

Pour rappel, le SCoT pose l'objectif de 67,5% en densification et 32,5% en extension. Cependant, il a été démontré à plusieurs reprises, et indirectement dès le Diagnostic du PLUi avec le constat des écarts chiffrés sur le potentiel en densification, que cet objectif de répartition des logements ne pourrait être atteint. On peut affirmer que tous les moyens ont été mis en œuvre pour tendre au maximum vers cet objectif ce qui est assurément un facteur favorable pour la compatibilité du PLUi avec le SCoT, d'autant que l'objectif de limitation de la consommation foncière, qui en est le but final, a été respecté.

◗ La surface nécessaire pour le développement des équipements publics

Logiquement, l'essentiel des surfaces prévues pour le développement d'équipements publics est en extension de zone U. cela correspond le plus souvent à des terrains en limite d'enveloppe urbaine et en continuité de secteurs d'équipements déjà existants.

L'extension liée au développement des équipements publics est maîtrisée pour répondre aux objectifs SCOT

	Surfaces mobilisées (en ha)
Extension	13,72

Parmi les sites les plus importants en termes de surface on peut citer la zone AUa en entrée nord de Samer qui doit permettre l'implantation d'un nouveau groupe scolaire (collège) et viendra renforcer le pôle administratif à proximité du centre bourg. Autre exemple de surface importante en extension pour les services à équipements : l'emplacement prévu pour la STEP à le Wast.

Le projet de déviation de Samer constitue l'infrastructure la plus impactante en termes d'artificialisation des sols et représente plusieurs ha. Ce projet n'est pas comptabilisé dans les 13,72 ha indiqués en extension.

La surface nécessaire pour le développement de l'activité économique

Le développement économique du territoire s'appuie en priorité sur les pôles économiques existant à Desvres et Samer et sur l'infrastructure existante. Le choix de répartition vise en premier à conforter ces secteurs et à développer l'activité présente sur ce secteur avec le foncier disponible au sein des zones ou directement mobilisable via le renouvellement urbain. C'est notamment le cas pour la friche de la cimenterie à Desvres qui doit permettre un redéploiement de l'activité existante en limite nord du site par ARCELOR-MITTAL et le développement de nouvelles activités après traitement de la friche existante.

Dans un second temps des espaces d'extension économiques autour des activités existantes sont identifiés dans le PLUi. Il s'agit principalement du développement des espaces économiques en entrée nord et en entrée est de Samer (ZA longuerecque) et du développement de la ZAL d'Alincthun.

Il est a noté que le développement économique touristique est inscrit dans le PLUi via des projets d'hébergement touristiques (STECAL inscrits au PLUi) et par la requalification de la cimenterie de Lottinghen (étude Habiter Demain la CCDS, 2013).

	Surfaces mobilisées (en ha)
Total	35,87

La CCDS dépasse de 4 ha le chiffre théorique du SCOT. Il convient de voir là encore que les fortes qualités environnementales et les zones humides si présentes sur la Boutonnière du boulonnais conduisent à réaliser des ZAL avec des larges espaces dédiées à des préservations (doctrine E/ R / C), à la gestion des eaux pluviales, et que, souvent, ces aménagements appellent des compensations fonctionnelles à hauteur de 150% de l'espace touché.

Tous ces faits expliquent la demande de 35ha en extension.

Il est possible de poursuivre la comparaison sur les précédentes années (2013 / 2018), période durant laquelle cette même consommation a été très faible : un ha en 5 ans. Ce chiffre vient de l'usage, par la CCDS, des espaces sur Samer entièrement inclus dans l'enveloppe urbaine SCOT.

La CCDS a, de plus, réutilisé deux friches économiques : Gare de triage SNCF de Desvres, devenue la ZAL de la Houlette ; et friche Bic-Conté à Samer, réemployée en cellules de toutes tailles.

Ainsi, il n'est guère apparu d'extension économique, quand la territoire connaissait une forte progression de ses implantations. Cependant, ces réserves foncières sont épuisées, et la CCDS doit se projeter en extension des ZAL existantes elles-mêmes relevant des pôles validés au SCOT.

Les prochaines friches à utiliser sont notées au PLUi et la convention-cadre avec l'EPF les prend en compte.

3.1.4- ETAPE 4 : bilan de la consommation foncière à l'échéance du PLUi

	SURFACE DE DENSIFICATION MOBILISEE	SURFACE D'EXTENSION MOBILISEE	TOTAL
Habitat	39,2	17,52	56,72
Equipements collectifs (UG)	/	13,72	13,72
Développement économique	5	35,87	40,87
Total des surfaces nécessaires	44,2	67,11	111,31

Si l'on regarde les cumuls de zonages, pour les extensions hors enveloppes SCOT, les PLUi indiquent :

Résultats des PLUi approuvés ou en arrêt CAB : Période 2017-2029 CCDS : Période 2019-2031	Extension habitat 2 PLUi	Extension zone économique 2 PLUi	Extension équipements 2 PLUi	
CAB	106,1	39,7	20,1	165,9
CCDS	17,5	35,9	13,7	67,1
TOTAL EN HA	**123,6**	**75,6**	**33,8**	**233**
Soit 232,7 ha				

Lorsque que l'on compare entre le projet SCOT et le cumul des projets des deux PLUi, il apparait que les deux territoires ne se proposent de consommer que 75% de ce que le SCOT avait défini : 233 ha / 308 ha.

Le décalage se fait entre les « sous-postes de consommation », puisque les deux PLUi consomment :

- 109% des extensions Habitats ;
- 47% des extensions Economiques
- 93% des extensions Equipements publics.

Il en va de même dans le travail intératif à mener pour l'évaluation du SCOT et celle SCOT / PLUI.

Pour évaluer la compatibilité du PLUi de la CCDS avec le SCOT du Boulonnais, il convient aussi de voir comment dans le temps, les deux documents vont évoluer et être évalués.

Le SCOT définit la consommation d'ha sur la période de 2012-2024. Ses chiffres de consommation en sont les indicateurs les plus objectifs et les plus faciles à suivre. Pourtant, là encore les chiffres sont ceux de la donnée 2012, pour un document qui est devenu opposable aux PLUi en septembre 2013. Le travail sur les hameaux montre à quel point :

- De petites erreurs matérielles restaient, quant aux enveloppes urbaines.
- La constructibilité sur 2012-2018 a créé de nouvelles enveloppes, sans pour autant relever de l'extension (pour les hameaux : passage de moins de 10 à plus de 10 habitations ; pour les centres-bourgs : poursuite de la construction en tache d'huile ou linéaire).

Lorsque le SCOT fera son évaluation à mi-parcours, il devra constituer :

- un temps Zéro de son document 2012,
- un temps Zéro de son document devenu opposable aux PLUi et réactualisé de la réalité 2013.

en pointant le différentiel qui se fait déjà voir entre les deux.

De plus, il devra intégrer les résultats des PLUI, à partir du moment où ce PLUi est approuvé.

- Pour la CAB : cela donne une période de 2017-2029
- Pour la CCDS : cela donnera une période de (fin) 2019-2031

En effet, il n'est pas, en droit français, possible de rendre responsable un acte créateur de droit (loi, décret, délibération) alors même qu'il n'a pas été produit.

Dit autrement, le PLUi de la CCDS ne peut pas être rendu comptable des hectares consommés par les POS, PLU et Cartes Communales (en partant du principe que les communes au RNU n'ont quasi pas consommé) alors qu'il n'existait pas de PLUI s'imposant aux autorisations d'urbanisme.

De ce fait, la seule comparaison qui peut légitimement être faite est celle du rythme annuel sur une période de 12 ans :

- SCOT 12 ha / 12 ans= 1 ha / an pour l'extension « habitat » ;
- PLUI CCDS 17 ha / 12 ans = 1.4 ha / an pour l'extension « habitat » ;

Pour reprendre le comité PNR de novembre, 2014, y étaient aussi cités les objectifs du SCRAE en termes de consommation foncière (Pour mémoire, 500 hectares par an sur l'ensemble du territoire régional à l'horizon 2020). Les participants ont pointé que cet objectif correspond avant tout à diviser par 3 la dynamique observée entre 1998 et 2005 au niveau régional. Sachant que par la suite, l'ambition est d'aboutir à une non-artificialisation des sols.

C'est exactement ce qu'a fait la CCDS, de diminuer sa consommation de terres agricoles et naturelles dédiées à l'urbanisation par 3, en comparaison de la période de sept. 2013-2018.

L'ordre de grandeur compatible, et surtout, le taux de diminution par trois du rythme de consommation sont les deux points qui permettent d'affirmer que le PLUI de la CCDS est compatible aux objectifs du SCOT, à ceux du PNR et sans doute le seul de l'ex-Région Nord-Pas-de-Calais à être compatible au SRCAE.

En conclusion de cette analyse, il est important de regarder précisément comment les zonages du PLUi de la CCDS se proposent de qualifier les espaces qui le composent :

- Les terres agricoles en forment les trois quart (74.88%) [en pointant que les 7 STECAL ne représentent que 0.02% de cet espace agricoles, et 6 parcelles sur sept étant déjà bâties].
- Les espaces naturels composent un cinquième (19.36%)
- Les espaces à urbaniser, majoritairement donc les extensions, forment 0.22% du territoire

- Les espaces urbains, y compris industriels, économiques et services publics, aux périmètres tracés sur une actualisation de l'urbanisation à aout 2018, forment un vingtième de ce territoire (5.54%).

Le travail de sous analyse enlève de toute future artificialisation les espaces indicés i (40 ha de zones U) et montre que 95% du territoire relève bien d'une qualification agricole, naturelle ou de portée environnementale.

*** Chiffres actualisés suite à la procédure d'évolution du PLUi n°1**

ZONAGE	Superficie_ ha	%	Total par zones	19/09/2018 revu avec BDCO
A	15 444,90*	60,91%		
Ae	5,09*	0,02%		
Ai	790,37	3,18%		
Atvb	2 676,86*	10,77%	18617	74,88%
AUa	2,11	0,01%		
AUe	27,43	0,11%		
AUh	24,32	0,10%	54	0,22%
N	1 350,04	5,43%		
Nl	151,44	0,61%		
Ntvb	3263,50	13,13%		
Nzh	48,78	0,20%	4814	19,36%
UAb	324,41	1,30%		
UAbi	0,10	0,00%		
UAbtvb	3,95	0,02%	328	1,32%
UAd	291,20	1,17%		
UAdi	20,05	0,08%		
Uadtvb	50,05	0,20%	361	1,45%
UB	377,62	1,52%		
UBi	20,67	0,08%		
UBtvb	40,11	0,16%	438	1,76%
UE	110,72	0,45%		
UEf	5,04	0,02%	116	0,47%
UG	93,44	0,38%		
UGi	0,80	0,00%		
UGtvb	1,24	0,00%	95	0,38%
UI	39,05	0,16%	39	0,16%
TOTAL	24 863		24 863	100,00%
Tous les indices			983	4,00%
Tous les indices tvb			6 036	24,28%
Total indices "environnement"			7 068	28,43%
Total A+N+autres zones indicées environnement			23 568	94,79

3.1.5 - Anticiper le développement par la stratégie foncière : Secteur potentiel de développement futur

Les communes de la CCDS se sont en majorité retrouvées dépourvues face à la limitation stricte de toute extension, en particulier linéaire.

En effet, en interne dans les enveloppes urbaines rurales, les élus ont souvent une vision assez pessimiste des mutations foncières privées à venir : volonté des propriétaires de ne pas vendre, ou de conserver pour leurs enfants ; indivision ou succession bloquant des décisions, etc.

A ceci s'ajoute l'absence, pour la plupart, de foncier communal sur ces mêmes enveloppes. Les communes peuvent avoir des parcelles en zone Agricole ou Naturelle, voire sur d'autres communes ; pour autant, la majorité a peu à faire valoir pour un aménagement, en régie ou passé sous forme de bail emphytéotique.

Toutes les communes avaient reçu, lors des Ateliers « Foncier » par secteur paysager, la description des outils fonciers les plus efficaces, depuis les dons et legs jusque l'expropriation.

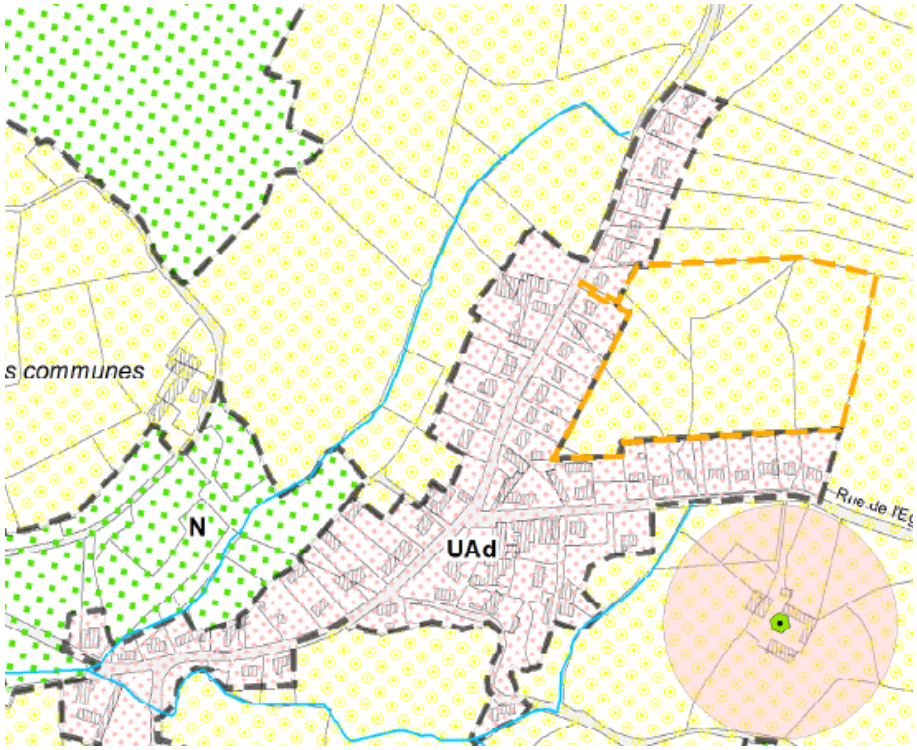
Aussi, 20 communes sur les 31 (dans la perspective de l'évaluation à mi-parcours du PLUi, soit 5-6 ans après l'approbation du PLUi) ont souhaité apposer des périmètres sur des parcelles particulièrement stratégiques pour le développement communal. Ces périmètres sont repris au plan A et identifiés en «secteur potentiel de développement futur». Ces périmètres sont repris à titre d'information comme secteurs «possibles» de développement des communes mais ne sont pas repris en zone urbaine ou à urbaniser au zonage PLUi. L'évolution future de ces périmètres est liée à la dynamique de territoire (besoin complémentaire) au choix des communes et à la révision du document d'urbanisme.

Exemple du centre-bourg de Longfossé :

le périmètre orange en tiret indique le secteur potentiel de développement futur

Son positionnement est conditionné par la topographie (vallons et rûs partout ailleurs) ,

la présence d'activité agricole (ici, au sud) et la proximité des équipements ; école, Mairie, salle des fêtes



Le tableau ci-dessous, avant la finalisation des zonages, cumule les parties des parcelles touchées en entier ou partiellement par ces périmètres d'information.

253 096m²	total habitat : (54,8%)
104 561m²	total économique (22,6%)
104 035m²	total équipement (22,6%)
461 692m²	**total sur la CCDS**

L'économique concerne 3 communes :

- Alincthun, pour l'extension, de valeur communautaire, de la ZAL des Pichottes, en mitoyenneté avec Alincthun.
- Samer, pour l'extension également des ZAL communautaires du Pont d'Etienfort, de Longuerecques, de la Rue de Carly.
  - La commune a aussi souhaité, en prévision de la connexion de la déviation sur la RD 901, apposé un périmètre sur deux parcelles toujours en développement économique.
- Desvres : avec la requalification de la ZAL « de la rue de la Gare » communautaire qui nécessitera des travaux d'aménagement et de densification et de la nécessité d'une extension pour conforter le rôle économique de cette entrée de ville. Par ailleurs, sur la sortie de Desvres en direction de Menneville sur la commune de Menneville en continuité du bâtiment économique « Régnier » en AUE

Les prévisions d'équipements et de services publics concernent 3 communes, confrontées à l'anticipation de besoins souvent médico-sociaux.

- Desvres, pour l'extension à l'arrière du Foyer Saint Antoine (personnes âgées) et aussi les extensions sportives (stade).
- Quesques, pour le futur développement de son centre, autour de l'école, le futur béguinage, dans une opération de mixités sociales et fonctionnelles ;
- Samer, pour finaliser les extensions MASS (personnes polyhandicapées), et d'autres équipements publics autour de la gendarmerie, de l'école de Musique, des nouvelles classes et une salle de sports sont prévues. Il est à noter que la première phase est déjà confortée par un périmètre AUa et une OAP Equipements.

Enfin, les secteurs potentiels de développement futur liés à des projets d'Habitat sont :

- pour sept d'entre elles, liées à des phases 2 d'une OAP Habitat : Bellebrune, Desvres, Questrecques, Samer, Senlecques, Tingry et Vieil Moutier.
- Pour les autres, ajustées en fonction d'un choix de la meilleure valorisation de future densité, de proximité aux équipements publics (souvent école / Mairie), et avec les meilleures topographies et orientations bioclimatiques :
  - Belle-et-Houllefort, face à la Mairie,
  - Bournonville, sur la dernière parcelle non inondable du village ;
  - Crémarest, en centre, derrière la Mairie,
  - Henneveux, derrière l'ensemble Mairie / école et à proximité de l'ER pour stationnement des voitures dissocié des manœuvres du bus scolaire ;
  - Le Wast, dans l'immédiate continuité du village tout en étant non inondable,
  - Longfossé, pour renforcer son centre-bourg d'une part, en second rang du tissu urbain devant la Mairie / école ;
  - Lottinghen, en renforcement du centre-bourg, derrière le presbytère communal,
  - Menneville, de part et d'autre de la RD qui coupe son centre-ville, pour recréer une place centrale et des équipements associés ;
  - St Martin Choquel, sur les franges ou dans l'épaisseur du centre-bourg et du hameau le plus proche.

Les secteurs potentiels de développement futur n'étant pas inscrits en U ou AU le détail des parcelles et la surface affichée ne peut etre considérée en consommation foncière : maintien en zone N ou A au PLUi.

commune	Superficie totale parcelle	id_parcelle	superficie développement potentiel	Motif principal
BELLE-ET-HOULLEFORT	37257	B0139	10479	urbanisation furture centre bourg
	75792	B0140		
BELLEBRUNE	10621	A0348	4447	OAP 1 HABITAT (phase 2)
	14361	A0132	3955	OAP 2 HABITAT (phase 2)
BOURNONVILLE	14098	A0231	7346	urbanisation furture
COLEMBERT	14475	B0003	16977	développement éco phase 2 ZAL
	3876	B0002		
CREMAREST	1535	B0244	9672	Urbanisation future - étude habiter demain
	5359	B0484		
	503	B0241		
	1593	B0243		
	2683	B0246		
	6043	A0498	5909	Parcelle stratégique Hameau + 30 habitations
DESVRES	14556	AD0313	16602	développement Equipements
	7840	AE0562		
	5366	AD0257	22273	OAP HABITAT PILBOIS (phase 2)
	19686	AD0255		
	498	AD0191	5776	urbanisation future route de Desvres
	2657	AD0189		
	888	AD0192		
	2220	AD0190		
HALINGHEN	2394	AB0138	8038	OAP HABITAT (phase 2)
	3529	ZD0009		
	8003	ZD0011		
HENNEVEUX	4504	B0086	2473	urbanisation future
LE WAST	7912	A0218	4006	urbanisation future
LONGFOSSE	938	AK0171	35637	urbanisation future
	8556	AK0256		
	693	AK0237		
	1035	AK0248		
	364	AK0246		
	1031	AK0249		
	199	AK0267		
	3567	AK0268		
	1028	AK0250		
	5744	AK0009		
	944	AK0238		
	119	AK0244		
	1363	AK0255		
	832	AK0251		
	5378	AK0245		
	9805	AK0253		

	1261	AD0276	10585	urbanisation future
	745	AD0229		
	1256	AD0169		
	240	AD0277		
	1225	AD0170		
	1908	AD0230		
	1264	AD0171		
	1384	AD0172		
	1304	AD0278		
	224	AD0279		
LONGUEVILLE	14767	A0050	7941	urbanisation future
LOTTINGHEN	6524	A0479	2563	urbanisation future
	3537	A0082		
	7486	A0348	3121	urbanisation future
MENNEVILLE	17034	A0435	10113	urbanisation future
	15420	A0180	18209	urbanisation future
	2788	A01023		
QUESQUES	1643	B0183	4544	equipements futurs
	1499	B0581		
	1402	B0582		
	4054	B0188	5649	urbanisation future
	6819	B0187		
QUESTRECQUES	14685	A0092	18997	OAP habitat phase 2
	1773	A0420		
	14001	A0519		
SAINT MARTIN CHOQUEL	5797	A0570	2343	équipement futur
	21202	A0234	1999	équipement futur
	20302	B0132	4324	urbanisation future
SAMER		A0046	16371	OAP frange nord - IME
		A0047		
	25189	A0187	64612	OAP frange nord - équipement
	50192	AC0007		
		C0034	28953	OAP Longuerecques ECO - phase 2
		C0271		
		C0270		
		C0269		
		C0267		
		C0289		
	16859	E0484	19546	développement futur ECO
	2686	E0485		
	15233	F0021	58639	OAP etienfort ECO phase 2
	22161	F0023		
	13320	F0024		
	12001	F0331		
	1195	F0332		
SENLECQUES	14352	A0043	8038	OAP habitat phase 2
TINGRY		AE0058	19673	OAP habitat phase 2
		AE0059		
		AE0060		
	3279	AE0061		
	3299	AE0062		
	3268	AE0063		
VERLINCTHUN	24224	D0363	8161	OAP habitat phase 2
VIEIL-MOUTIER	14538	A0218	5759	OAP habitat phase 2

TOTAL	243 145	habitat
	124 114	eco
	106472	équipement
	473 731	**47,4** Ha

Les communes pourront se saisir, au fur et à mesure de leurs besoins, d'autres outils fonciers, allant de la négociation (dation, échanges foncier) au soutien de démarches privées de remembrement, (AFU), toutes formes d'actions qui sont compatibles avec les marges budgétaires faibles de ces communes.

3-2 Disponibilité des réseaux en lien avec les secteurs de projet

◗ Rappel du contexte national : les transferts de compétences Eau Assainissement

Depuis 2014, et les projets de loi relatifs à l'Acte III de la décentralisation, la compétence assainissement des communes est supposée passée à court terme dans le bloc des compétences obligatoires des communautés de communes , pour renforcer la pertinence de l'échelle communautaire.

En 2014, la compétence "assainissement collectif et non collectif des eaux usées" relève d'une obligation communale, selon l'article L. 2224-8 du code de l'environnement. Les communes assurent le contrôle des raccordements au réseau d'égouts public, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées, et l'élimination des résidus de traitement ; ainsi que le contrôle des installations d'assainissement non collectif, c'est-à-dire non raccordées au réseau de collecte.

Les communes avaient déjà la possibilité de transférer leur compétence assainissement à un établissement public de coopération intercommunale dont elles sont membres, selon l'article L. 5211-17 du Code général des collectivités territoriales. Seules 26% des communes françaises ont déjà transféré cette compétence à une intercommunalité, contre 66% pour la gestion de l'eau potable.

74% des communes seraient donc concernées par cette obligation de transfert, dont les fondements reposent bien entendu sur le souci de rationaliser ce service public à caractère industriel et commercial, et de mutualiser les moyens. Mais au-delà, cette réforme vise un retour à la traditionnelle gestion conjointe de l'eau potable et de l'assainissement, dans le cadre du grand cycle de l'eau. Ce projet de l'eau évoque d'ailleurs un autre transfert obligatoire aux communautés de communes : la gestion des milieux aquatiques. Ces milieux fournissent la ressource en eau potable et reçoivent les eaux usées après traitement.

◗ Du transfert de compétence au transfert du service

En cas de transfert de la compétence assainissement à une communauté de communes, le maire conserve ses pouvoirs généraux de police : veiller à la salubrité publique en application de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales. Par contre, les pouvoirs de police spéciale «assainissement» du maire, exercés dans les cas graves de danger pour la santé publique ou l'environnement, sont transférés au président de l'EPCI. Et, si le maire s'y oppose – ce qu'autorise la loi de réforme des collectivités territoriales du 16 décembre 2010, l'exercice de cette compétence peut être partagé entre eux.

◗ Du transfert de compétence au transfert de contrats

Dans le cadre du transfert de compétence, l'intercommunalité récupère tous les contrats liés à la gestion des eaux usées des communes situées sur son territoire. La multiplicité des modes de gestion propres à chaque commune, et donc la variation tarifaire du service aux usagers des différents territoires communaux, implique quelques années d'adaptation en vue d'un «lissage tarifaire» suggérant une égalité du service rendu à l'usager sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Une échéance en pleine actualité

L'échéance du 1er janvier 2020 fixée par la loi Notre est la date à laquelle les compétences «eau» et «assainissement» deviendront des compétences obligatoires pour les intercommunalités.

La CCDS est, comme l'ensemble des EPCI, est en pleine étude des impacts, incidences, besoins techniques et financiers qui découlent de ces transferts.

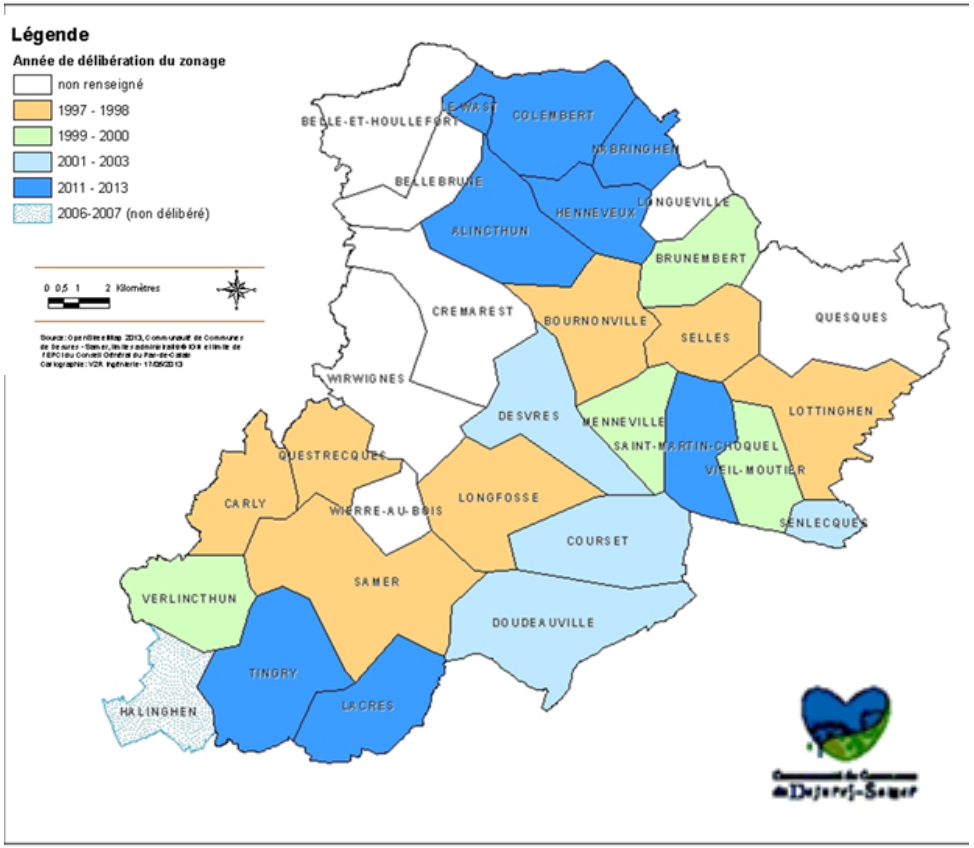
Sa situation actuelle est, sur le territoire qui comprend environ 23 000 habitants, avec 2 stations d'épuration existantes :

- Station d'épuration de Samer (4 000 équival. hab.*) : elle traite aujourd'hui les effluents de Samer et traitera les effluents de Tingry (réseaux à créer), rejet des eaux traitées dans un affluent de la Liane, valorisation agricole des boues
- Station d'épuration de Desvres (7 000 e.h.*): traite aujourd'hui les effluents de Desvres et d'une partie de Longfossé, rejet des eaux traitées dans un affluent de la Liane, valorisation agricole

Pour le reste du territoire : assainissement non collectif (soit à la parcelle, soit en mini stations à l'échelle de lotissements).

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Desvres-Samer

Année de délibération du zonage d'assainissement en vigueur



La situation des communes du territoire est très différente, au sein même parfois d'une commune, en particulier celles qui sont à la fois sur la boutonnière, argileuse, et sur le plateau calcaire.

Il convient de noter l'écrasante majorité de communes en ANC, en lien avec l'habitat dispersé et peu dense.

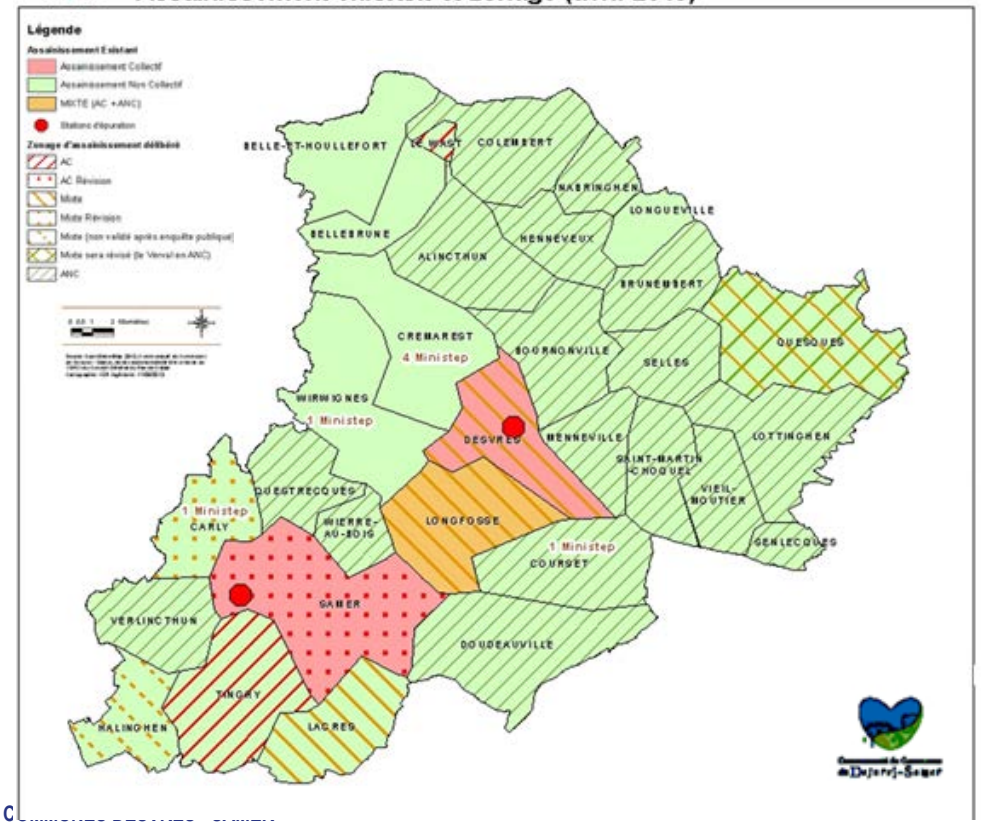
Pour autant, sur les secteurs d'aménagement, bénéficiant d'OAP Habitat, les autres systèmes d'assainissement sont réalisables, dont en semi-collectif (micro-station).

Il est à noter, en mai 2013, lors de l'Atelier « Risques / Nuisances », le ressenti relatif à l'ANC a pointé :

- Pas de problèmes spécifiques pour environ 1/3 des communes du territoire : Alincthun, Colembert, Henneveux, Quesques, Brunembert, Lottinghen, St-Martin-Choquel, Selles, Vieil-Moutier, Wierre-au-Bois ;
- Une part des installations ANC non-conformes (indiqué par Doudeauville, Lacres, Senlecques, Bournonville, Menneville, Carly, Halinghen, Verlincthun) ;
- Des terrains en contre-pente, avec de petites parcelles (notamment Route de Samer à Longfossé, Le Wast, Wirwignes mais micro station, Halinghen) ;
- Les terrains argileux : ils sont partout dans la Boutonnière du Boulonnais, mais évoqués par Courset, Nabringhen, Bournonville ;
- Les contraintes liées au périmètre de protection : Tingry, avec le captage d'eau potable au centre du village ;

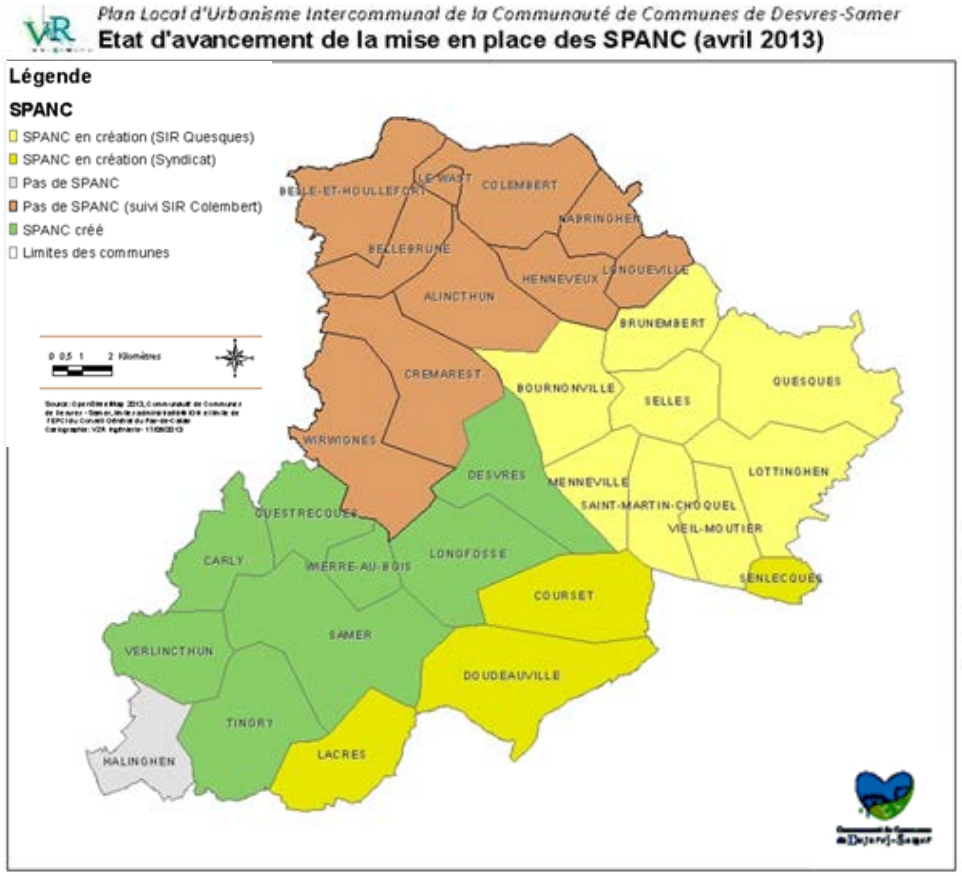
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Desvres-Samer

Assainissement existant et zonage (avril 2013)



Les communes sont motivées aussi à réaliser les zonages d'assainissement, car, pour l'obtention des aides de l'Agence de l'Eau, les conditions suivantes doivent être remplies :

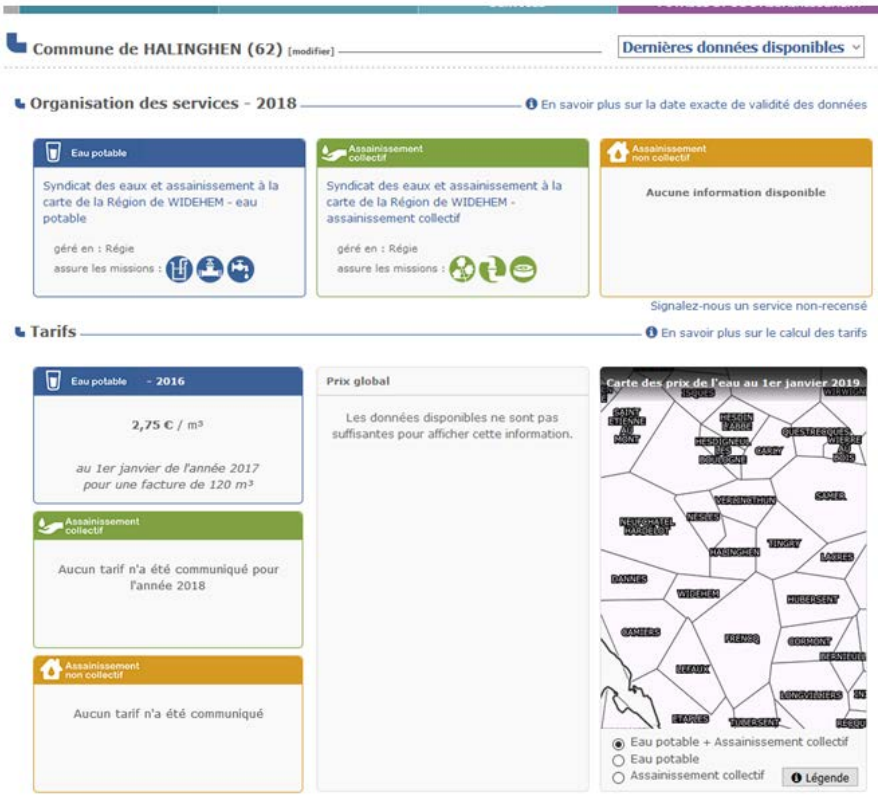
- Zonage d'assainissement approuvé,
- SPANC opérationnel.



Les Syndicats ont avancé sur l'ANC depuis 2013.

Le portail national « http://www.services.eaufrance.fr/donnees/commune/ » permet d'interroger par commune pour connaitre les données Eau, assainissement collectif et assainissement non collectif.

Comme pour toute base de données, leur niveau de renseignement ou de remontée d'information en fait toute la valeur. Il apparait à ce jour donc encore très perfectible.



Le niveau d'équipement du territoire se retrouve donc à mi-gué, entre les syndicats existants et donc les capacités de financement sont très différentes, avec des budgets, des taux d'endettement aussi divers, et il est en partie bloqué dans la perspective de transfert de plusieurs compétences, dont des pouvoirs de police spéciale, vers l'EPCI.

Les deux prochaines années 2019-2020 doivent permettre de trouver les nouveaux modes de fonctionnement, d'investissement et de mutualisation pour le territoire.

Pour autant, les projets par secteurs, en Habitat, conformément aux OAP Habitat, montrent des implantations tout à fait conformes aux capacités et modes de traitement eau et assainissement :

- Sur les communes de Desvres, Samer et Longfossé / Chaussée Brunehaut : les projets, allant de 12 à 50 logements en plusieurs phases, se connectent aux réseaux d'assainissement collectif et aux STEP existantes et dont le nombre en équivalent Habitant est toujours compatible avec l'accroissement démographique de ces communes.
- Sur les communes ayant des projets conséquents, allant de 10 à 30 logements, (Alincthun, Carly, Questrecques, Courset, Senlecques, Vieil Moutier), les tailles des parcelles concernées permettent un assainissement semi-collectif. Carly a même déjà une étude avec système alternatif et épuration en filtre planté avec roseaux.
- Sur les autres communes, la modestie des projets est compatible avec de l'assainissement individuel et du projet en semi-collectif.

Zoom sur le transfert de la compétence GEMAPI (GEstion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations)

Cadre : Loi de « modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles » du 27 janvier 2014 – articles 56 à 59.

Contexte de la réforme

La rénovation de la gouvernance en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations est d'intérêt général, au regard du nombre de victimes lors des inondations.

L'expérience illustre que la prévention des inondations (en bord de rivière, comme les récents évènements dans le Var) et de submersion (sur le littoral, comme les récents événements Xynthia) suppose de mettre en œuvre des programmes intégrés, couvrant aussi bien la gestion permanente des ouvrages hydrauliques que la maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées, la gestion intégrée des milieux aquatiques (entretien des cours d'eau, zones humides de stockage et d'expansion de crue etc.) et la sensibilisation des élus et de la population.

➲ La mise en œuvre de cette politique souffrait d'un défaut de structuration de la maîtrise d'ouvrage, alors qu'elle est essentielle à l'atteinte des objectifs de la Directive Cadre de l'Eau et de la Directive Inondations.

D'une compétence facultative et partagée à une compétence obligatoire et dévolue au bloc communal

Avant l'entrée en vigueur de la réforme :

- la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations est une compétence facultative, et partagée entre toutes les collectivités et leurs groupements, ce qui ne favorise pas la vision stratégique à l'échelle d'un bassin versant (article L.211-7 du code de l'environnement).
- La collectivité n'intervient pour l'entretien des milieux aquatiques que pour motif d'intérêt général ou de défaillance du propriétaire riverain, responsable de l'entretien du cours d'eau en contrepartie du droit d'usage de l'eau et du droit de pêche.
- La collectivité locale n'a aucune légitimité pour intervenir dans la mise en place des ouvrages de prévention des inondations des propriétés privés (article 33 de la loi du 16 septembre 1807).

La loi 2014-58 attribue aux communes une compétence ciblée et obligatoire relative à la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations. Cette compétence sera exercée par les communes ou, en lieu et place des communes, par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

La loi crée un bloc de compétences comprenant les missions relatives à la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations, définies aux 1°, 2°, 5° et 8° du I de l'article L.211-7 du code de l'environnement :

- Aménagement de bassin hydrographique ;
- Entretien et aménagement de cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau y compris leurs accès ;
- Défense contre les inondations et contre la mer (gestion des ouvrages de protection hydraulique);
- Protection et restauration des milieux aquatiques (sites, écosystèmes aquatiques et zones humides ainsi que formations boisées riveraines localisés sur des potentielles zones d'expansion de crue).

Entrée en vigueur de la compétence : 1er janvier 2016

Les dispositions créant la compétence de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations et l'attribuant au bloc communal entrent en vigueur le 1er janvier 2016.

Ce délai butoir est rapporté au 1er janvier 2018, n'est pas, à ce jour, finalisé pour la CCDS.

Les communes et EPCI-FP peuvent transférer la compétence à des groupements de collectivités

Les communes et EPCI-FP peuvent adhérer à des groupements de collectivités (syndicats de rivière, établissement public d'aménagement et de gestion de l'eau, établissement public territorial de bassin par exemple), et ce faisant, leur transférer la compétence de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations, permettant ainsi d'assurer les aménagements nécessaires à des échelles hydrographiques cohérentes.

Un EPCI-FP peut transférer toute compétence à un syndicat de communes ou un syndicat mixte sur tout ou partie de son territoire ou à plusieurs syndicats situés chacun sur des parties distinctes de son territoire (l'alinéa 2 de l'article 5211-61 du CGCT).

- **Gestion de la ressource en eau :**

Le territoire de la CCDS est particulièrement riche en captages, alimentant aussi l'agglomération boulonnaise.

La liste ci-contre est reprise dans les cartes A de zonage, par l'indiçage i apposé aux zones U, A ou N du territoire.

CAPTAGES EAU POTABLE TERRITOIRE DE LA CCDS (SEPT. 2015)				
NOM	Captages	DUP en cours / finalisée	Périmètre définis	Références cadastrales
Desvres	Nouveau forage Menneville	DUP en cours	Non	
Alincthun	Pas de captage	/	/	/
Bellebrune	Forage F4 indice 10-4x-0156 Forage F5 indice 0010-4x-158	DUP finalisée (AP 24/11/03) DUP finalisée (AP 25/06/12)	Oui Oui	A324 A173 et A30
Belle-et-Houllefort	Pas de captage	/	/	/
Bournonville	Pas de captage	/	/	/
Brunembert	Pas de captage	/	/	/
Carly	Forage Basse ville usine INDICE 0010-7X-0224/F Site de Carly indice 10.7.184	DUP finalisée (AP 09/07/10) DUP finalisée (AP 20/05/87)	Oui Oui	Parcelle AC38 Pas d'infos
Colembert	Captage	DUP finalisée (AP 30/06/85)	Oui	Secteur D2 Parcelle 244
Courset	Pas de captage	/	/	/
Crémarest	Forage F1 abandonné	/	/	/
Doudeauville	Puits indice 00115X0080/P1 Forage indice 00115x131/F	DUP en cours révision (AP 29/06/85)	Oui	Parcelle 000C177 Parcelle 000C212
Halinghen	Pas de captage	/	/	/
Henneveux	Pas de captage	/	/	/
Lacres	Pas de captage	/	/	/
Le Wast	Forage abandonné	/	/	/
Longfossé	Pas de captage	/	/	/
Longueville	Pas de captage	/	/	/
Lottinghen	Pas de captage	/	/	/
Menneville	Nouveau forage	DUP en cours	Non	
Nabringhen	Pas de captage	/	/	/
Quesques	Forage indice 00112x0053	DUP finalisée (AP 27/06/85)	Oui	OOOC339 et 000C340
Questrecques	Pas de captage	/	/	/
St Martin Choquel	Pas de captage	/	/	/
Samer	Galerie captante Le Molinet	DUP finalisée (AP 30/01/85)	Oui	B68, 69, 72, 73 (Le Molinet) et C169 (La Darrée)
Selles	Pas de captage	/	/	/
Senlecques	Pas de captage	/	/	/
Tingry	Captage indice 10-BX-0005	DUP finalisée (AP 24/11/03)	Oui	AH 43 à 59
Verlincthun	Pas de captage	/	/	/
Vieil Moutier	Pas de captage	/	/	/
Wierre-au-Bois	Pas de captage	/	/	/
Wirwignes	Pas de captage	/	/	/

Grâce au principe « entre deux règlements, ce sont les prescriptions les plus strictes qui s'appliquent », le Règlement PLUi vient donc se superposer aux règles présentes sur les périmètres de captage immédiat et rapproché, définies dans les arrêtés préfectoraux.

Le périmètre de captage immédiat, très restreint, est souvent de domanialité publique et a une totale interdiction d'aménagement autre.

Quant au périmètre de protection rapprochée : plus vaste (en général quelques hectares) pour lequel toute activité susceptible de provoquer une pollution est interdite ou est soumise à prescription particulière (construction, dépôts, rejets …), les règles des arrêtés viennent prévenir la migration des polluants vers l'ouvrage de captage.

La protection par ces deux modes est donc convergente et cohérente.

Concernant la consommation face aux productions de m3 des captages, la préoccupation nationale est d'abaisser le taux de perte en ligne dans les réseaux pour un état considéré comme satisfaisant quand il n'y a que 20% de perte.

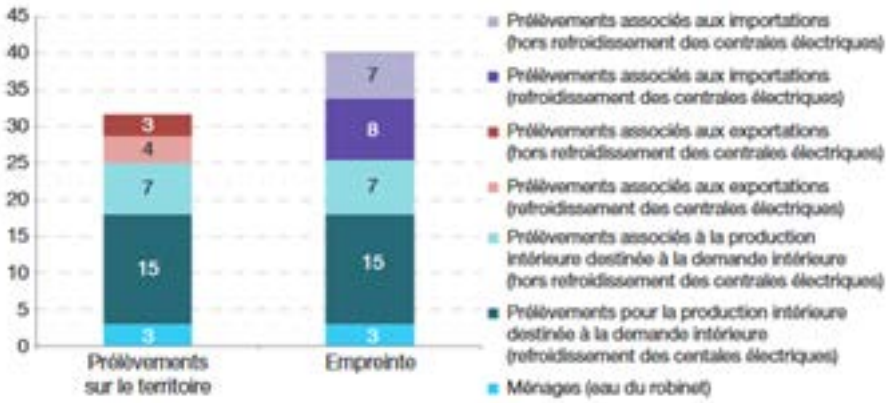
A ce jour, sur les réseaux locaux, le taux est plutôt de 30%. Les investissements et études techniques avec caméra sont centrés sur cette économie substantielle. Dès lors, plus le taux de perte baisse, plus la ressource eau est disponible pour un même agrément de mètres cube extraits.

Dit autrement, l'accroissement démographique modéré et les nouvelles activités s'implantant sont compatibles avec la production d'eau potable extraite.

Empreinte eau des ménages

LA COMPOSANTE « BLEUE » DE L'EMPREINTE EAU DES MÉNAGES ET L'EAU PRÉLEVÉE SUR LE TERRITOIRE EN 2007

En milliards de m³ d'eau



Note : empreinte de la demande intérieure comprenant la consommation des ménages, les services publics et les investissements.

***Sources :** agences de l'eau ; Douanes ; Eurostat ; Insee. Traitements : SDES*

L'étude 2017 « Ménages et Environnement » du Commissariat Général du Développement Durable » pointe que si la consommation des ménages est stable, c'est toujours dans un contexte national d'importation d'eau, au regard des besoins productifs et de refroidissement des centrales.

Plus localement, les études du SIR de Quesques ont montré que les nouveaux arrivants, dan une commune au RNU, sont plutôt sur des bâtiments déjà desservis par les réseaux et avec une consommation de m3 / par ménage qui tend à diminuer.

3.3- DECLINAISON DES CHOIX STRATEGIQUES A L'ECHELLE COMMUNALE ET INTRA-COMMUNALE

3.3.1 ALINCTHUN (secteur Nord)

◗ Scot et projet de développement communal

La commune a un centre-bourg très identifié, dominant les vallées alentour, comprenant les services de proximité Mairie, les écoles et la salle communale récemment refaites. Une autre partie urbanisée de part et d'autre de la RN42 est avec une vocation économique forte : la ZAL des Pichottes. Le reste du territoire est parsemé de plus d'une vingtaine d'écarts, souvent composés de fermes de belle tenue et de maisons fortes et châteaux.

Le SCOT a identifié l'enveloppe urbaine du bourg, une parcelle en continuité de Le Wast, et une autre en continuité de Bellebrune ; en ignorant la ZAL en fin d'aménagement pourtant visible sur la photo de l'annexe 2 relative aux enveloppes urbaines. Il s'agit d'une erreur manifeste du plan et le zonage UE était existant lors de l'arrêt de SCOT.

La faiblesse de l'enveloppe villageoise rend d'autant plus important d'identifier les dents creuses ou les potentiels de réemploi dans cette enveloppe. C'est donc sur le seul centre-bourg que se concentre la possibilité de construction d'habitation. Les extensions économiques se font en continuité de la ZAL des Pichottes, et de son aire de covoiturage réalisée en 2015, sur le pole des Pichottes, touchant les communes d'Alincthun et Colembert (carte prescriptive 8 du SCOT « espaces économiques existants »).

Le zonage reprend donc de manière fidèle les enveloppes urbaines SCOT en rajoutant les parcelles économiques de part et d'autre de la RN42.

L'extension de la ZAL fait l'objet d'une délibération de la commune du 31 mars 2016, demandant la prise en compte de son intérêt majeur pour maintenir son développement et avoir ainsi ses équipements scolaires remplis.

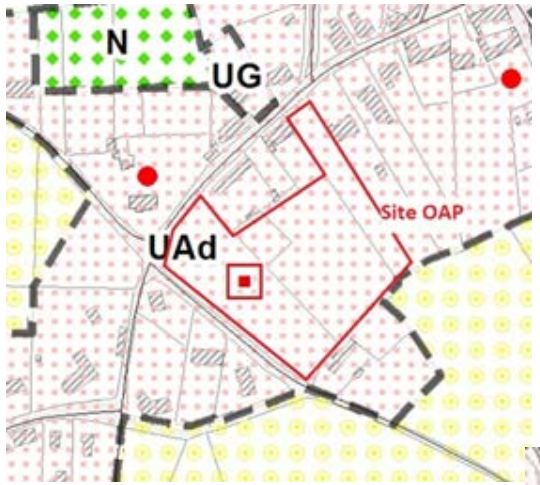
TRADUCTIONS :

L'extension de la ZAL relève d'une OAP économique.

Le développement futur du centre-bourg a fait l'objet d'une OAP Habitat, après une étude « Habiter Demain ».

◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune avait demandé une réflexion à partir de la désaffectation de son ancienne école, sise route de Bellebrune, devenue inutilisée depuis la construction de celle à côté de la Mairie, sur la RD 127.



Il s'agissait de voir quels usages redonner à cette parcelle bâtie et possédant un potentiel certain.

L'étude « Habiter Demain » avait élargi le périmètre de réflexion aux parcelles lui faisant face et a permis de bâtir l'OAP Habitat, prenant en compte la qualité de l'environnement et du tissu agricole présent dans ces dents creuses

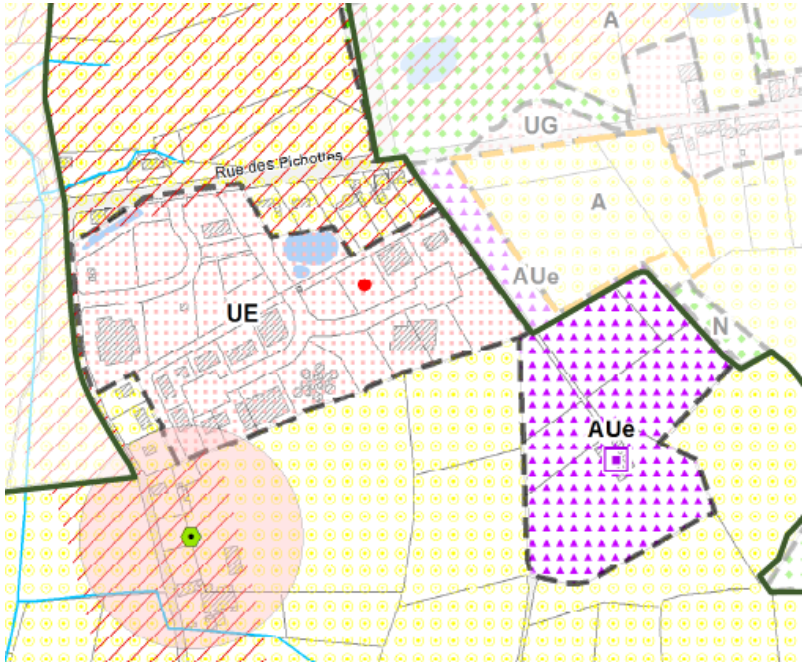
De même, les parcelles urbanisables à l'est de la Mairie ont été retirées de la partie constructible, les élus pointant leur forte pente, qui ne permet pas d'urbanisation qualitative



Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La Commune est au RNU et dispose de peu de foncier en propre ; elle a remis en location l'école inutilisée pour une activité libérale avec son logement.

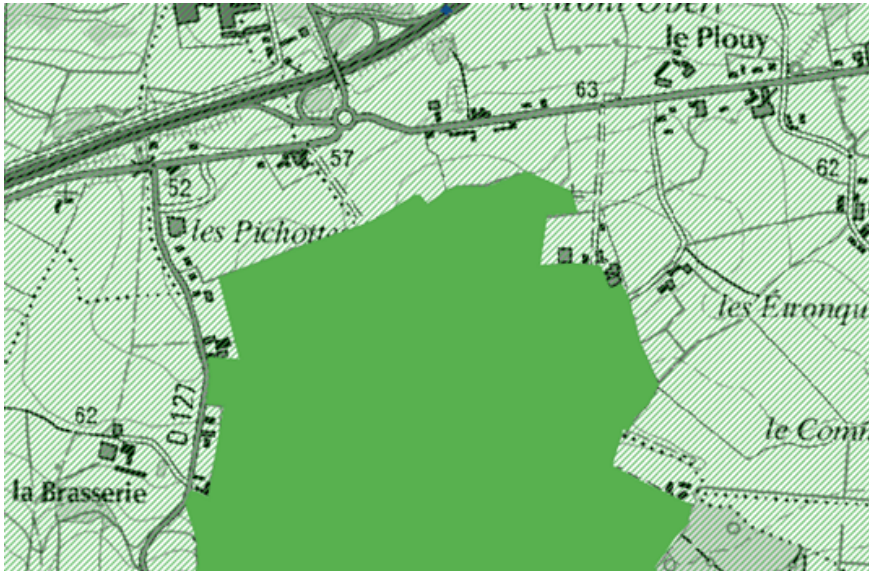
Elle se dote, par l'OAP, des moyens de valoriser au maximum les dents creuses du centre-bourg, conformément au SCOT.



La CCDS a acquis les terrains de l'extension de la ZAL, dans le cadre de sa compétence « Développement économique ».

De fait, l'enjeu est donc d'apporter des aménagements prenant en compte les milieux présents, et la gestion des eaux pluviales (très complexes autour de la RN42).

La commune n'a pas retenu d'urbanisation linéaire sur la RD127 en sortie sud du bourg, qui serait venue touchée la ZNIEFF1. La seule urbanisation venant impacter les ZNIEFF est l'extension de la ZAL, l'OAP permettant de prescrire des aménagements qualitatifs, et la future maitrise d'ouvrage devant être publique pour l'aménagement viaire et des réseaux.



L'OAP Economique sur la ZAL reprend des prescriptions de végétalisation, traitement des eaux pluviales qui sont similaires à celles du PLUi en indiçage TVB, ceci afin de mettre au même niveau ces aménagements que ceux liés à une zone de reconquête TVB.

Le Règlement de la ZAL, document de droit privé, devra également intégrer ce niveau d'exigence.

Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La commune est concernée par des problématiques de pente et de ruissellement ; elle a donc retiré les vastes parcelles sur le côté Est de l'enveloppe urbaine SCOT dotée d'une pente forte (Cf. seconde illustration).

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A505	**N**	Demande CM Erreur matérielle	**Atvb**
A	A454	**N**	Demande CM Erreur matérielle	**Atvb**
A	B54 et B55 :	**UG**	Demande CM Propriété ex école en centre-bourg.	**UAd**
A	B104 et B105 :	**Atvb**	Demande CM + Demande propriétaire d'une STECAL qui n'a pas pu être faite en même temps que l'Enquête Publique car nécessitant le passage devant la CDPENAF 62. = **prochaine modification**	**Atvb**
A	B527.	**A + UAd**	Demande CM et du propriétaire lors EP. Parcelle de centre bourg équivalent dent creuse. **Rajout compte foncier de + 850 m²**	**Rajout / extension du UAd + 850m²**
A	B95	**A + UAd**	Demande CM et propriétaire Déjà unité foncière partiellement UAd dont 330m² pour cette parcelle. Pas de suite à donner, déjà une constructibilité forte.	**Inchangée**
A	B574	**Atvb**	Demande du propriétaire en Ep : terrain constructible (5 760m²)	**Terrain hors toute enveloppe SCOT ⇨ Atvb**
A	B175	**A + UAd**	Demande CM et propriétaire Déjà unité foncière partiellement UAd. La question du trait de zonage n'a pas été précisée lors de l'EP. **M Le Maire a eu une DP valant division 6 lots en 2019.**	**Inchangée**
A	B62	**UAd + N**	Demande CM et propriétaire Déjà unité foncière partiellement UAd. **M Le Maire a eu une DP valant division 2 lots en 2019.**	**Inchangé**
A	Tracé d'un ruisseau	**Idem**	Demande CM : à faire par BDCO	**A modifier comme donné par M. le Maire**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	Tracé d'un ruisseau	**Idem**	Demande CM : à faire BDCO	**A modifier comme donné par M. le Maire**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	Tracé d'un ruisseau	**Idem**	Demande CM : à faire BDCO	**A modifier comme donné par M le Maire**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D		Périmètre du Cimetière	Demande CM. Retour juridique : même erroné, on doit garder el Porter à connaissance des SUP.	Inchangé
D	/	**Légende**	**CCDS :** erreurs matérielles	Dans la légende, de nombreux intitulés tronqués seront complétés.

3.3.2- BELLE ET HOULLEFORT (secteur Nord)

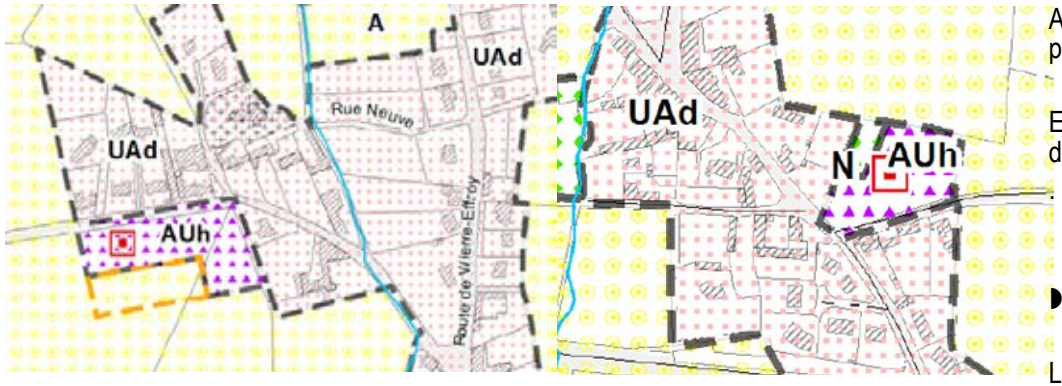
◗ Scot et projet de développement communal

La commune a un centre-bourg très identifié, dominant les vallées alentour, comprenant Le SCOT identifie deux enveloppes urbaines sur la commune : le centre et le Hameau des Serquebettes.

De nombreux écarts parsèment ce territoire, avec des gites et des fermes éparses ; la topographie est marquée par la vallée du Wimereux et la commune fait face à des problématiques d'inondation et de ruissellement.

De nombreuses parcelles bâties en centre-bourg peuvent faire l'objet d'une future construction ou de densification, ce qui parait le mode de développement communal le plus adapté à ses contraintes.

La commune a ainsi réhabilité un ancien logement de l'école pour en faire un locatif conventionné.



Aucune extension de l'enveloppe SCOT n'est retenue, hormis les réactualisations des récents permis, et deux sites pour OAP Habitat (minimum de 4 logements pour l'une, de 6 logements pour l'autre).

TRADUCTIONS :

Deux OAP Habitat sur le centre-bourg, , la première ci-dessus à proximité immédiate de la Mairie, de l'école ; la seconde sur un terrain potager faisant face aux habitations démarrant la route de Le Wast.

◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune est au RNU et n'a pas fait l'objet d'études spécifiques à l'urbanisme, hormis tout ce qui relève des PPRI.

A cet égard, la définition des zonages indicés « i », qui donne une inconstructibilité similaire à celle du règlement de la zone rouge du PPRI de la Liane, s'est appuyé sur la connaissance très fine des élus.

Ainsi, les tracés par parcelle intègrent aussi la topographie : des hauts de parcelles sont considérés comme constructibles, quand le bas, limitrophe du ruisseau et souvent spongieux, devient inconstructible.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est concernée par les ZNIEFF 1, en presque totalité.

Aussi son caractère rural, encore peu sujet à des projets de micro-boisements, reste une priorité paysagère

En termes d'environnement, aucun corridor biologique ne la traverse et il n'y a donc pas d'indiçage TVB.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

Le territoire communal est surtout soumis aux problèmes d'inondations, de ruissellement et de terrains humides.

Le PPRi du Wimereux en cours d'élaboration est repris avec les aléas au Plan C.

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A52	/	Ch. Agriculture	**Rajout symbole Exploitation agricole**
A	B 139	**AUh et A**	Demande CM de confirmer l'OAP avec sa constructibilité **= OK** Demande propriétaire en EP de garder une partie de la zone AUh **CCDS** : chaque propriétaire peut être l'aménageur de l'OAP ou négocier avec l'aménageur pour garder une partie contre viabilisation **=> pas de suite.**	**AUh et A inchangés**
A	B140	**AUh et A**	Demande CM de confirmer l'OAP avec sa constructibilité **= OK** Demande propriétaire et de l'exploitant agricole durant l'EP .	**AUh et A inchangés**
A	B480	/	Demande propriétaire exploitant: rajout du symbole Exploitation agricole et de périmètre d'information **= OK**	**Ajout du symbole et de périmètre EA**
A	B145 ouest.	**Ruisseau**	Demande propriétaire exploitant: retrait du ruisseau qui est en fait un fossé. **CCDS** : effectivement fossé sur la cartographie du SAGE	**Retirer du fond de plan A et C.**
A	A33	**A**	Propriété agricole en A. Fin d'exploitation. Il n'y avait déjà plus de symbole EA	**Inchangé A.**
A	B552	**UGtvb**	**CCDS** : Erreur matérielle Terrain de sport de la commune de Belle et H. (terrain privé).	**UG.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	B140	**Haie**	Demande de l'exploitant agricole durant l'EP : retrait de la haie qui lui impose des contraintes au regard de la PAC. **Pas de suite.**	Maintien de la haie, qui est perpendiculaire au sens d'écoulement du PPRI études => un usage d'intérêt général.

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	A52	/	Ch. Agriculture	**Rajout symbole Exploitation agricole**
C	B480	/	Demande propriétaire exploitant: rajout du symbole Exploitation agricole et de périmètre d'information **= OK**	**Ajout du symbole et de périmètre EA**
C	B145 ouest.	**Ruisseau**	Demande propriétaire exploitant: retrait du ruisseau qui est en fait un fossé. **CCDS** : effectivement fossé sur la cartographie du SAGE	**Retirer du fonde de plan A et C.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance Etat**	/	Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.
D	/	**Légende**	**CCDS : erreurs matérielles**	Dans la légende, de nombreux intitulés tronqués seront complétés.

3.3.3- BELLEBRUNE

◗ SCOT et projet de développement communal

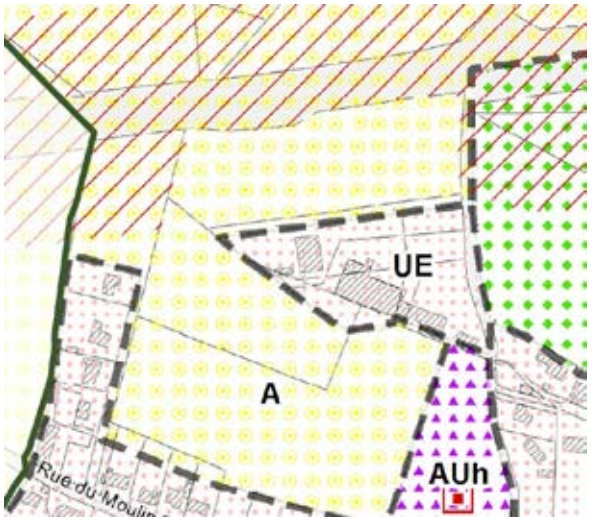
Proche du pôle de Boulogne en terme d'accès, Bellebrune a fortement progressé en nombre de logements et d'habitants ces dernières années, grâce au potentiel foncier dans sa carte communale.

Le SCOT a identifié deux enveloppes urbaines : le centre-bourg et le Moulin Brulé, plus une parcelle rattachée à Crémarest sur le hameau de Haute Fontaine. L'enveloppe SCOT du Hameau de Moulin Brulé n'intégrait pas les récents développements pavillonnaires, malgré leur caractère de linéarité sur la départementale D238.

Le bourg, avec Mairie, salle polyvalente, école et terrain de sports est fortement contraint par la limite avec Belle-et-Houllefort, ou des boisements proches ou le site du Château de la Villeneuve, MH et site inscrit.

TRADUCTIONS :

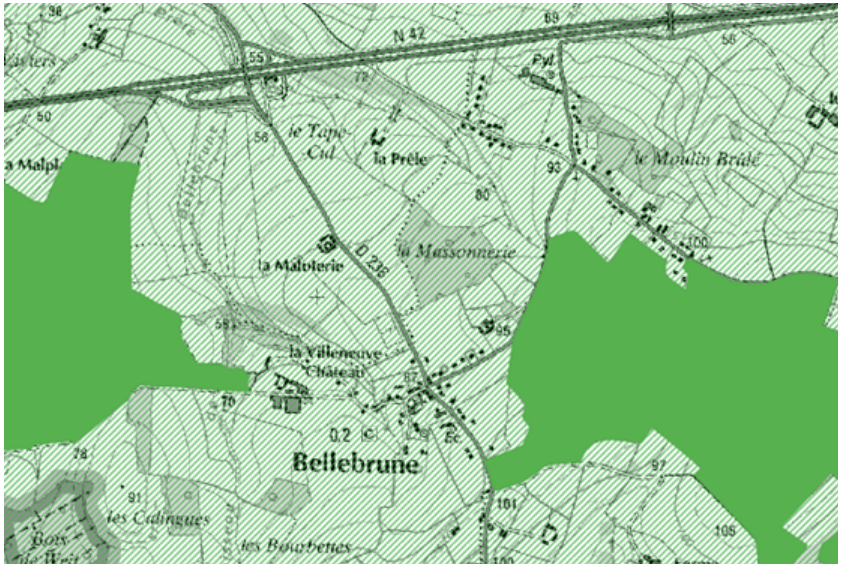
Les zones urbanisables sont celles des enveloppes SCOT, hormis réactualisation de l'urbanisation et extension sur deux parcelles.



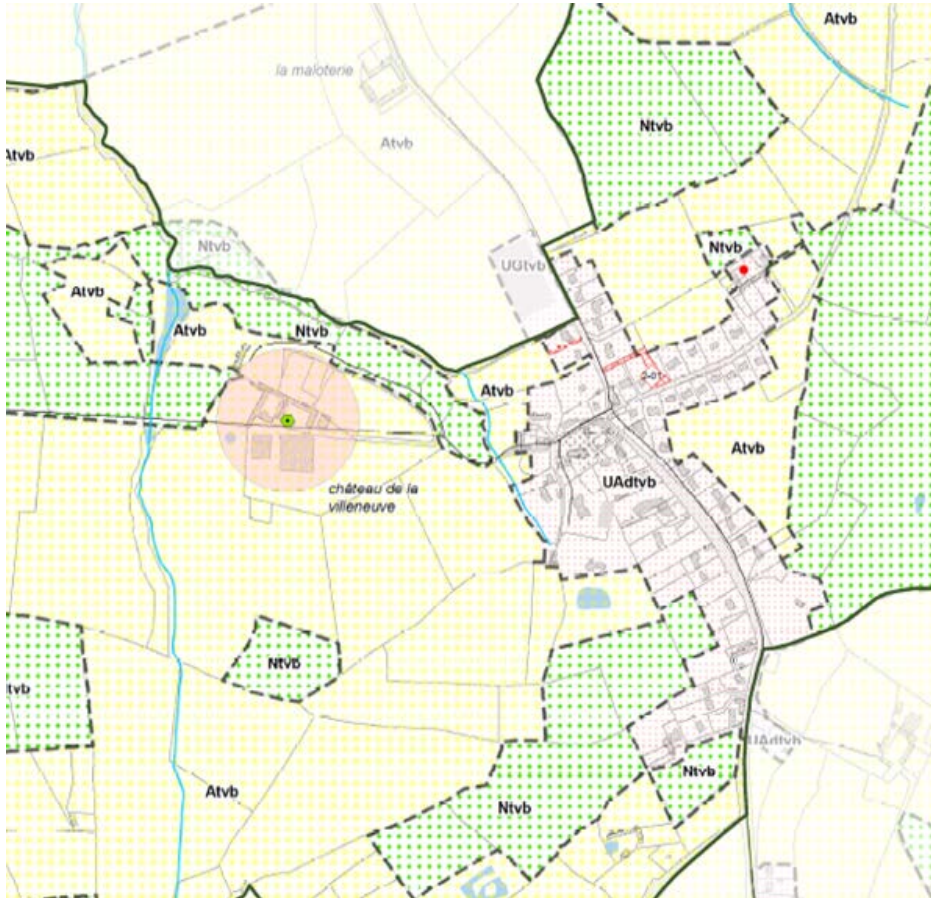
La Municipalité a préféré positionner sa principale OAP Habitat sur le Hameau, pour lui donner ainsi une épaisseur et une densité plus qualitatives, tout en retravaillant sa zone de transports scolaires en UG.



Une seconde OAP Habitat, très limitée, a été positionnée en entrée Est de Moulin Brulé, dans la continuité bâtie de la Route d'Alincthun.



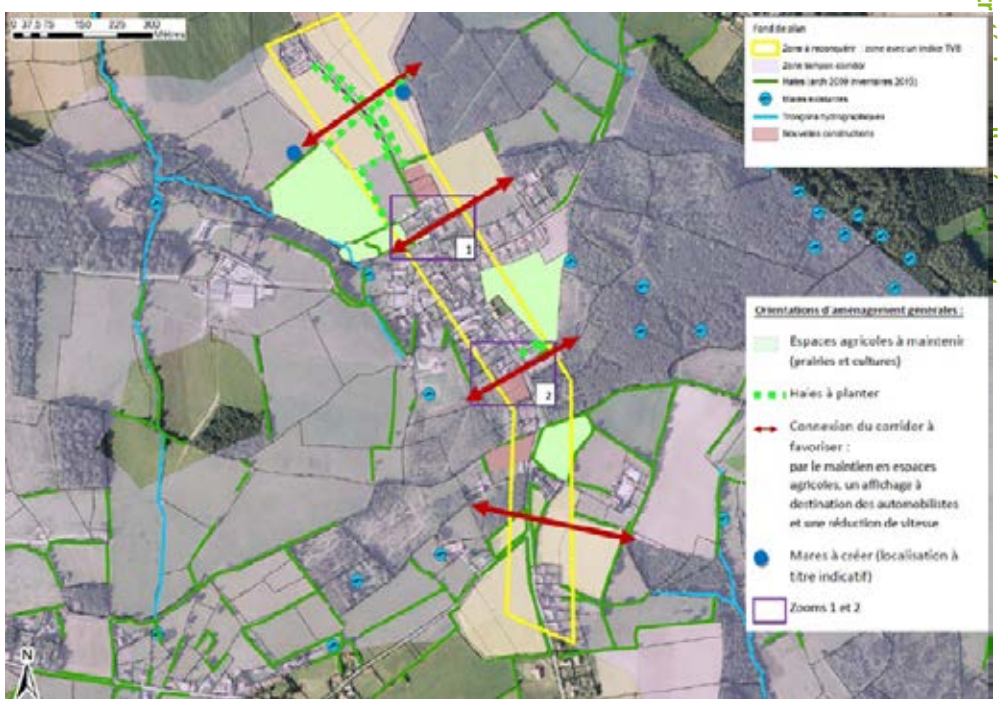
La commune de Bellebrune est particulièrement concernée par les ZNIEFF1 et 2.



De ce fait, son centre-bourg est concerné par du UAdtvb.

Une OAP TVB a été définie pour maintenir les conditions de viabilité du corridor biologique qui traverse cette urbanisation.

La trame grisée sur la photo aérienne montre l'omniprésence des corridors biologiques sur le centre-bourg.



◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune dispose des études menées pour sa carte.

Elle a, de plus, mené une étude « Loi Barnier » concernant la zone d'activités en bordure de la RN42, et dont l'accès se fait par le Moulin Brulé. Cette zone économique a volontairement été limitée au PLUi à son urbanisation actuelle, la CCDS se centrant sur les nouvelles ZAL Communautaires à réaliser, les actuelles étant à quasi 100% de remplissage.

De plus, des demandes d'implantation nouvelles n'ont pas été recensées sur Bellebrune.

Son extension demeurera possible, selon la demande qui se fera pour les 5 prochaines années, lors de l'évaluation du PLUi à mi-parcours, car l'impact environnemental est là le plus faible de la commune.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

Bellebrune a une Carte Communale qui a soutenu son développement urbain, sur un mode assez linéaire.

Cependant, la commune ne dispose pas de foncier. Les deux OAP sont donc les outils adaptés pour accueillir de nouveaux habitants avec une plus grande variété de formes urbaines que précédemment.

La RN 42 opère une coupure totale entre les parties Nord et Sud. La partie Nord reste exclusivement A et N, avec un important périmètre de captage (Ai) et 3 exploitations agricoles.

Cette partie est également sans passage de corridor, et donc sans indiçage TVB, sans oublier toutefois un affluent du Wimereux, qui appartient donc de droit à la trame bleue du territoire.

En terme d'environnement, les élus ont pris en compte les multiples corridors biologiques qui entourent les deux enveloppes urbaines et ont acté les zonages indicés TVB et une OAP TVB. Celle-ci permet de positionner à la parcelle les éléments qui soutiennent la traversée du font bâti par la faune (linéaire de haies, mares, passage réservé par du « non aedificandi » sur une parcelle constructible,…). La traduction de la trame TVB qui concerne la quasi-totalité du centre-bourg, a donc conduit à plusieurs outils prescriptifs, et le report de l'urbanisation sur le Hameau.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

Les enveloppes urbaines de Bellebrune ne sont pas confrontées à des problèmes de pente ou de ruissellement appelant des choix d'urbanisation spécifiques.

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	B366	Trame rouge « zone non aedificandi »	Demande du CM : suppression de cette trame qui ne correspond à rien.	Après vérification, il s'agit d'une zone « non aedificandi » qui relève du tracé de l'OAP Trame verte et bleue. Sa vocation est de permettre une grande largeur de la haie afin de laisser passer plus facilement la faune. **Donc le maintien est nécessaire.**
A	A304 A305	A avec périmètre « ZAD »	Demande du CM : conserver cette zone en UE pour disposer de parcelles pour l'implantation d'entreprises, d'autant que cette ZAL a fait l'objet d'une étude « Loi Barnier » d'insertion urbaine, intégrée au Règlement du PLUI.	Depuis la délibération municipale, une DP valant division a été accordée. Elle conserve les droits à bâtir durant 3 ans, conformément à la Carte communale, sans qu'il y ait besoin de retraduire en zonage UE. ⇨ **Maintien en A.** **Retrait du périmètre ZAD**.
A	Long RN 42 A304 A305	Arrêté préfectoral « Voie de grande circulation »	Demande du CM : Carte Communale / étude loi Barnier, intégrée au PLUI / Règlement, annexe 4	**Suppression du tracé de recul obligatoire.**
A	B 141	Atvb	Demande de particulier en EP : Passage de Atvb en Ntvb, la parcelle étant en effet majoritairement boisée.	**Ntvb.**
A	B45	A	Demande de particulier en EP : Passage de A en UB. Extension linéaire + ZNIEFF1 **=> Pas de suite.**	**A**
A	B436	UB et A	Demande de particulier en EP : Passage du UB en totalité. Rajout compte foncier 9 000m² ! **=> Pas de suite.**	**UB + A inchangé**
A	B431, B434	UB + A	Demande de particulier en EP : Passage du UB en profondeur de 38m à 50m. Mais aucun rajout sur densité et rajout compte foncier **=> Pas de suite.**	**UB + A inchangé**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	B 141	Sans EBC	Demande de particulier en EP : Passage en Ntvb, la parcelle étant en effet majoritairement boisée.	**EBC**

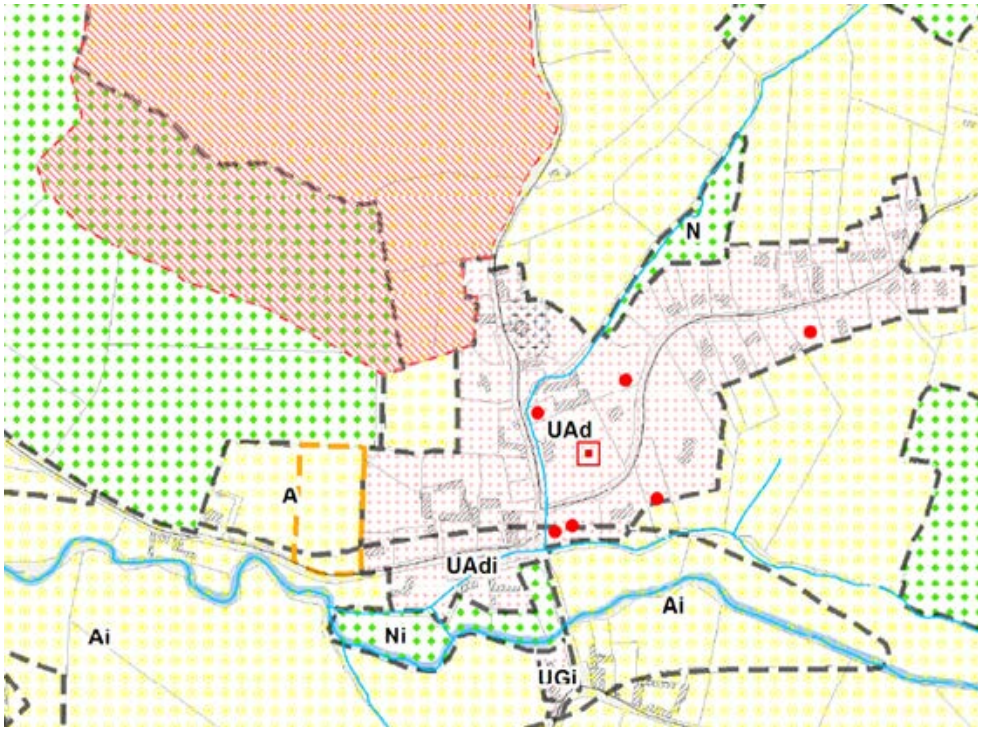
PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C			Pas d'observation	

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance Etat**	**/**	Principe général : Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.
D	/	**Légende**	**CCDS : erreurs matérielles**	Dans la légende, de nombreux intitulés tronqués seront complétés.
D	Long RN 42 A304 A305	Arrêté préfectoral « Voie de grande circulation »	Demande du CM : Carte Communale / étude loi Barnier, intégrée au PLUI / Règlement,	**Suppression du tracé de recul obligatoire.**

3.3.4- BOURNONVILLE (secteur Porte du Bocage - Fond de la Boutonnière)

◗ Scot et projet de développement communal

.



Pour moitié occupée par la forêt domaniale, et toujours très agricole,
la commune a peu d'espace urbanisé, car elle est limitée :

- au nord par des monts, et les élus ont indiqué un risque de glissement de terrain (hachuré rouge ci-contre) excluant tout un axe urbain (rue de l'Eglise) de futurs développements ;

- sur la vallée, par les parties inondables, repérées ou non au titre du tracé PPRI ; d'où les zonages UGi, UAdi, Ni, Ai, très présents.

Ci-contre, le centre-bourg, comprenant aussi une OAP Habitat, sur une friche

Le SCOT délimite deux enveloppes urbaines : le centre, et le hameau du Trou du Charme.
Le centre –bourg côté Liane réunit la Mairie et l'école, l'église étant distincte, plus en hauteur.

Le zonage retenu reste identique à ces deux tracés, avec une parcelle rajoutée dans la rue de l'église, afin d'épaissir l'urbanisation ponctuellement. Cette parcelle se situe en face du site en renouvellement urbain.



Le hameau du Trou du Charme, en limite de foret domaniale, presente une forme urbaine linéaire, du côté nord de la départementale.

Quatre exploitations l'entourent et affirment le caractère agricole du hameau.

TRADUCTIONS :

Une OAP Habitat sur un site en renouvellement urbain (vaste bâtisse, commencée et jamais terminée) rue de l'église.

L'EPF a été sollicité par des conventions opérationnelles pour ce site et pour le moulin sur la Liane en centre-bourg.

- **S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain**

La commune est au RNU, elle ne disposait donc pas de nombreuses études ou diagnostics.

Les élus ont bien posé les limites vis-à-vis des risques qu'ils connaissent : la partie inondable sur la vallée de la Liane ; un coteau instable (mouvements de terrain) sur lequel une inconstructibilité totale a été définie.

- **Tenir compte des contraintes foncières et environnementales**

La commune ne dispose pas de foncier en propre.

En terme d'environnement, la forêt domaniale est Ntvb et le corridor écologique nord / sud se poursuit en Atvb.

Comme indiqué, les nombreux sites d'inondation ou de captage sont traduits en Ai.

- **Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site**

Les propositions d'extension et le périmètre potentiel de développement futur sont des choix de renforcement du centre-bourg, sur les seules parcelles ne comportant pas de risques inondation ou de mouvement de terrain.

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	B64	**A**	Demande du propriétaire en EP de passer en UAd. CCDS : Terrain déjà bâti, avec rupture de 100m entre l'enveloppe SCOT et le terrain déjà bâti, aucune plus-value en densification. ⇨ **Pas de suite.**	**A**
A	A229	**UGi ??**	Erreur matérielle CCDS : Zonage non lisible du fait de la taille de la parcelle. Projet d'acquisition pour extension mairie / salle de réunion Vérifier le maintien au PPRI d'une parcelle tout en bleu	**UG avec amélioration de l'étiquette de zone sur la parcelle (120m² au total)**
A	A134	**UAd et A**	Demande du Conseil m : Rajout de la trame « non constructible » car risque « glissement de terrain ». Accord	**Mettre tout A + rajout trame rouge « non aedificandi »**
A	B148	**UB**	Demande du Conseil m : Mettre en inondable = Ubi OK	**UBi**
A	B447	**A**	Demande du propriétaire en EP de passer en UB. Parcelle au nord trou du charme hameau moins de 30 habitations, et isolée.	**Inchangée A**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B			**Aucune modification.**	

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	/	PPRI Liane	DDTM – révision du PPRI Approuvé de la Liane	Future approbation PPRI révisé.
C	A229	**Zonage PPRI à vérifier : la DDTM avait validé en bleu**	Projet d'acquisition pour extension mairie / salle de réunion Vérifier le maintien au PPRI d'une parcelle tout en bleu.	**Parcelle de120m² au total**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
	/	**Porter à connaissance Etat**	**/**	Principe général : Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.
D	/	**Légende**	**CCDS : erreurs matérielles**	Dans la légende, de nombreux intitulés tronqués seront complétés.

3.3.5- BRUNEMBERT (secteur Porte du Bocage - Fond de la Boutonnière)

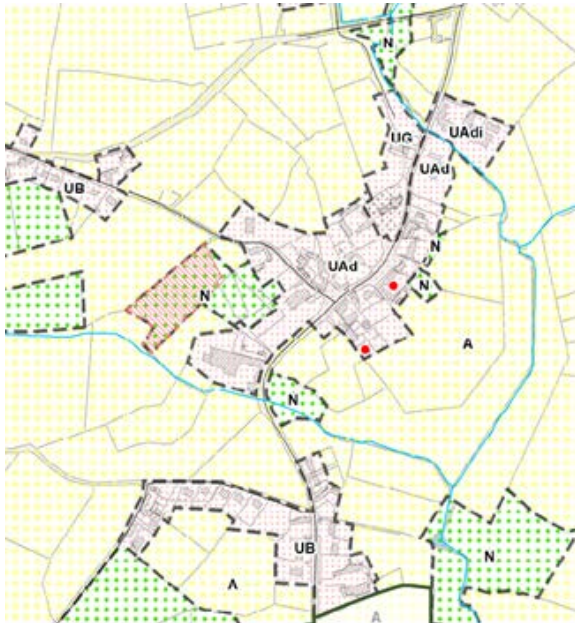
◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT recense 4 enveloppes urbaines sur la commune :

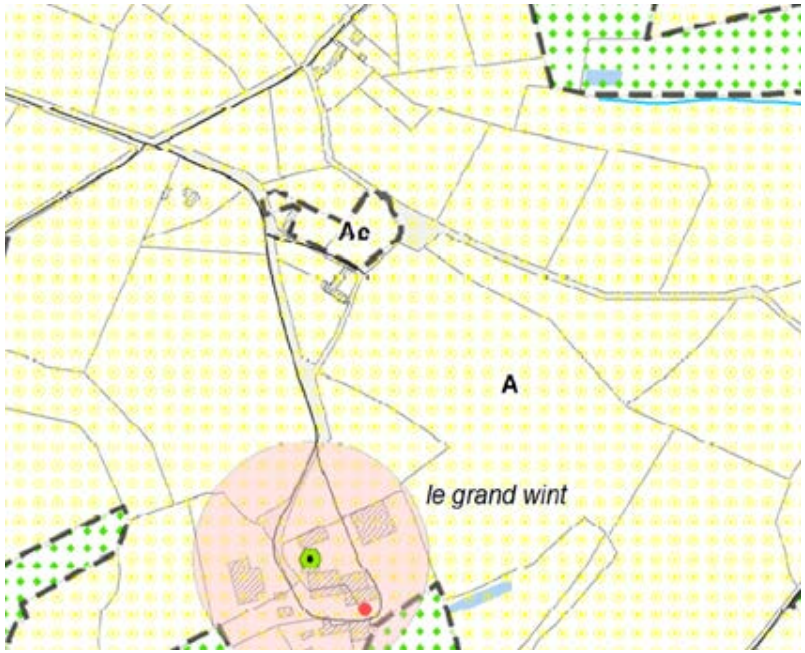
- le centre-bourg,
- le hameau au sud, Lecalippe (moins de 30 habitations),
- le hameau au Nord du bourg, le Hamel (moins de 30 habitations),
- sur la RD253E2, se tient le hameau réparti sur Brunembert et Henneveux, appelé les Communes (plus de 30 habitations).

Un nouveau hameau a été reporté sur le plan de zonage (zone UB) sur la Route de Longueville (RD252), car il comprend plus de 11 habitations non distantes de plus de 50m les unes par rapport aux autres.

Conformément à la méthodologie du SCOT, cette nouvelle urbanisation relève de l'appellation « hameau de moins de 30 habitations » et peut être validée comme adjonction récente ne devant faire l'objet d'aucune extension d'enveloppe.



Sur le centre-bourg, les extensions à vocation de services publics UG concernent l'extension du Cimetière, et l'implantation d'un « city-stade » à côté de la salle polyvalente.



Le développement local s'est enrichi d'un porteur de projet touristique, voulant créer chemin du Wint, sur sa propriété déjà bâtie, des gites insolites (accompagnement par l'OT intercommunal et projet validé par la Mairie) , accompagné d'activités découverte nature (mare sur site, vergers alentour,..).

Ce projet est porté en STECAL Ae (agricole à vocation économique).

NB : Par rapport à l'arrêt de projet, un zonage UB apposé à tort sur un ensemble de maisons ne constituant pas un hameau SCOT (Coquerelle) a été retiré).

TRADUCTION :



OAP Habitat, hameau des Communes :

Le développement à court terme de la commune se fait sur un foncier lui appartenant, avec les réseaux adaptés dont la défense incendie, au projet.

L'opportunité foncière est là le déclencheur du projet dont l'insertion paysagère est prévue par le maintien des fossés, le renforcement ou la création de haies, les reculs d'implantation prévus afin de favoriser leur développement racinaire, etc…

◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

Brunembert est une commune au RNU qui ne dispose pas d'étude spécifique sur l'urbanisme depuis l'analyse du CAUE de 2001, toujours valide et qui mettait l'accent sur la topographie et l'importance des vues réciproques, dont sur le hameau des Communes, situé en ligne de crête.

Par ailleurs, la commune a son activité agricole très importante, dont en production de fruits. Aussi, elle s'est vite souciée de limiter les micro-boisements, et a pour cela finalisé un Règlement de boisement, seul outil à même de cadrer l'usage des terres agricoles ou naturelles.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune dispose de plusieurs bâtiments en centre-bourg, avec Mairies, écoles, salle polyvalente et quillier, sur lesquels elle renforce les services de proximité (mini-crèche associative). Elle cherche comment valoriser certains bâtiments anciens, avec un objectif de création d'habitat.

En propriété foncière, elle a la parcelle sur les Communes, qui fait l'objet de l'OAP Habitat.

En terme d'environnement, la commune a de nombreux vergers, qui sont repris en A sans EBC, car leur gestion n'est pas compatible avec les obligations de coupes / renouvellement d'un verger. Par contre, les boisements qualitatifs sont en zonage N avec EBC. De même, le linéaire de haies repérées au plan B est très important.

Par ailleurs, la commune est désormais dotée d'un Règlement de boisement.

Les deux ZNIEFF1 sur la commune restent à l'écart de toute urbanisation.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

Brunembert dont la toponymie renvoie à « mont des sources » a pris en compte dans son zonage des parties de coteau avec mouvement de terrain, pour y apposer une totale inconstructibilité, à l'ouest du centre-bourg.

Le plan B note de nombreuses ripisylves, avec prescription de recul de 10m du haut de la berge.

Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	B476, B478, B495, B494, B493, B492, B491, B474, B473, B620, B621 (**TOTAL 14 171m²**)	**UB**	GDEAM 62 Erreur mise en hameau de COQUERELLE: non conforme au SCOT	**A**
A	A437	**UG**	Suite à fourniture du tracé précis des équipements dont terrain sport, par M. le Maire.	**Extension UG finale + 2 700m².**
A	A 541, A 539 A 339	**UB**	Ch. Agriculture. Le Calippe ferme équestre en A + périmètre **OK**	**A**
A	Parcelle A 541 Sud la Calippe	/	Ch. Agriculture	**Rajout symbole** Exploitation agricole sur le bâtiment le plus au sud + périmètre informatif
A	B260	**A**	Demande du propriétaire La Calippe Hameau moins de 30 hab. **=> Pas de suite**	**A**
A	A 470	**A**	Demande du propriétaire de classer toute sa parcelle de A en UAd (3 860m²) Centre bourg La A469 (403m²) est en UAd, et permet une constructibilité / 1 logement à coté Mairie / école **=> rajout 220m² pour densifier le centre-bourg.**	**A + 220m² en UAd.**
A	B516 B517 B518	**A**	Demande propriétaire M. Beutin / par Bléard : Constructibilité B516/517/518 Extension linéaire R Communes **DP valant division accordée**	**A**
A	B64	**A**	Demande propriétaire. Parcelle hors tout hameau = **pas de suite**	**A**
A	B620	**UB**	Mairie Réactualisation PC démarré dans hameau « non SCOT » Coquerelle	**Point rouge en A**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B		/	Aucun changement.	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	Parcelle A 541 Sud la Calippe	/	Ch. Agriculture	**Rajout symbole Exploitation agricole sur le bâtiment le plus au sud + périmètre informatif**

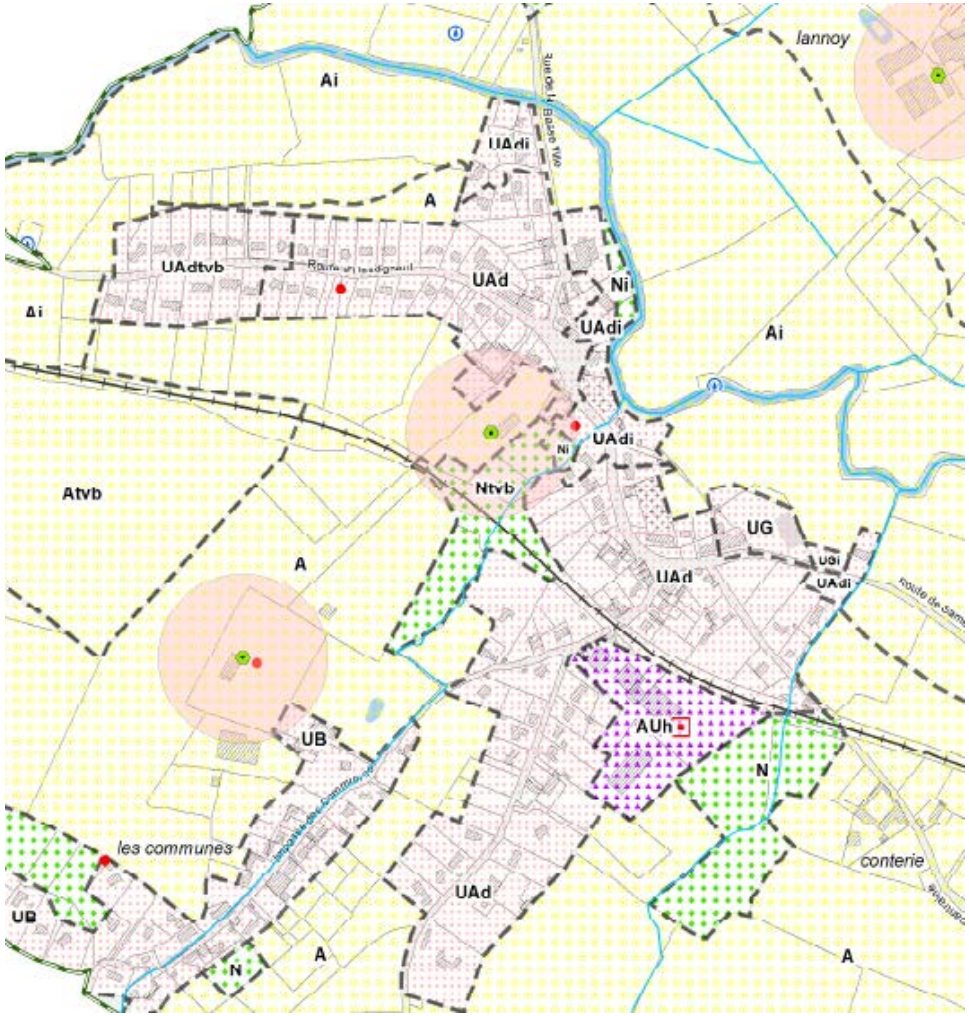
PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
	/	**Porter à connaissance de l'Etat**	Principe général : Sans modification.	Même erronées, les SUP indiquées par l'Etat doivent être conservées idem, sauf erreur manifeste.
D	/	**Légende**	**CCDS :** Liste nationale des SUP	Dans la légende, de nombreux intitulés tronqués seront complétés.

3.3.6- CARLY (secteur Clos et basse vallée de la Liane)

Scot et projet de développement communal

Le SCOT identifie les enveloppes urbaines de :

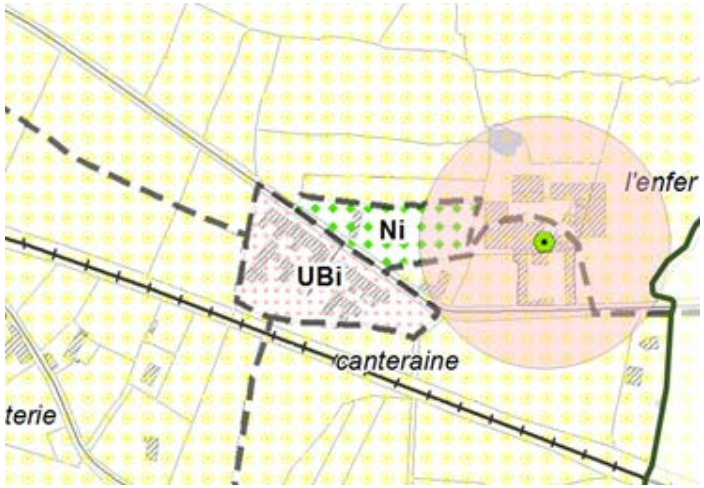
- 4 hameaux de moins de 30 habitations : Le Petit Houret, le Hourquet, la Basse Ville, les Places.



- Le centre-bourg et étendu le long de la RD 52 et en montant vers Verlincthun, le long de la RD239.
- La commune, traversée par la voie ferrée, dispose d'une grande friche commerciale, ce qui lui permet de ne pas devoir chercher des extensions hors enveloppe SCOT.
- La proximité de Boulogne par la RD52, et le fait de disposer d'un POS de 2000, avant la loi SRU, font que Carly a été très demandée en terme d'implantation pavillonnaire et l'ouest de son centre-bourg a vu s'édifier une urbanisation linéaire récente. Le fait d'avoir une topographie descendant vers la Liane depuis Verlincthun fait que ces implantations, sur les talus dominants la RD52 ou en contrebas vers la vallée ont un impact visuel prégnant sur les alentours.



- Le PLUi met en UB un hameau de plus de 30 habitations, en continuité directe du bourg, sur une voie secondaire, l'impasse des Communes



- Le SCOT avait eu une erreur manifeste en omettant, près de la Ferme de l'enfer, le quartier HLM sur la RD52 qui compte 21 logements. Ce quartier a donc été repris en zonage UB.

Les périmètres des hameaux, zonés UB, se calent sur le tracé SCOT, hormis des nouveaux permis et les exploitations agricoles en sont extraites pour être zonées A. Certains bois sont en N ou Ntvb.

TRADUCTIONS :

Cf. extrait de cartes ci-contre.

◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune est dotée d'un POS datant du 7 avril 2000, qui prévoyait une urbanisation plutôt linéaire.

Avant même l'instauration du PPRI, le lit majeur de la Liane créait une coupure forte de l'urbanisation.

Le PPRi existant sur la Liane est repris avec un indiçage «i».



La commune a bénéficié de l'étude « Habiter demain », sur la friche commerciale ; elle a apporté les analyses architecturales, paysagères mais aussi écologiques (modalités d'assainissement, gestion des eaux pluviales et milieux associés) qui sont reprises dans l'OAP Habitat.

Cette OAP Habitat, en renouvellement urbain, permet une mixité des types de logement et des ménages, allant potentiellement des personnes âgées aux jeunes ménages.

Pour le cadre de vie, l'étude CAUE de 2001 a permis aussi de réfléchir sur les espaces publics, les traversées de voirie et le rapport à la Liane.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

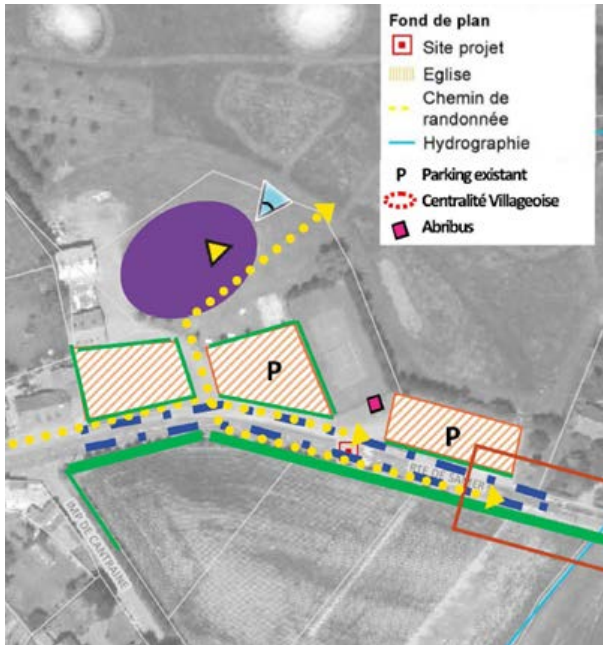
La commune ne dispose pas de foncier en propre, en dehors de ses équipements publics.

L'outil OAP et le potentiel de densification sur certaines parcelles assez vastes sont ses modalités de développement, face aux contraintes du PPRI et à la prééminence de l'espace agricole à préserver et des boisements qualitatifs présents sur la commune.

En effet, en terme d'environnement, Carly a trois ZNIEFF1 : vallée de la Liane, forêt domaniale d'Hardelot, bois de Crébert-Menty. Ces périmètres ne sont pas impactés par des nouvelles zones de développement.

Un terrain communal à l'angle de la RD901 et de la RD239 est prévu aussi pour des activités maraichères ou de verger.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site



La commune a pleinement intégré les risques issus du fleuve côtier, mais aussi l'intérêt de ces espaces.

Une OAP Cadre de Vie a travaillé spécialement l'entrée Est du bourg, là où la commune accompagnée par le PNR avait déjà aménagé une aire verte, avec une mare temporaire, de nouvelles haies et des prairies herbacées sauvages, des arbustes associées à la ripisylve, etc.… avec des tables de pique-nique.

Cet aménagement est phasé : la commune prévoit la démolition / reconstruction de sa salle des fêtes, avec une connexion à ces espaces.

Cette continuité des aménagements permettra à la commune de disposer d'espaces de loisirs, mais ayant une forte qualité environnementale et avec une gestion différenciée, donc moins couteuse et adaptée à une commune rurale

=> pouvant se maintenir dans le temps.

La Mairie a revu ponctuellement les largeurs des voiries pour baisser les vitesses des véhicules et contribuer à une meilleure qualité de vie et de sécurité.

L'OAP cadre de vie reprend ce site d'entrée pour les projets de stationnement et de reconstruction de la salle des fêtes

L'OAP habitat répond à la préoccupation de la commune de développer son centre (proximité de tous les services publics à moins de 200 m) sans consommer de nouveaux espaces.

- **Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES - VALIDE
A	AH1	Point rouge « bâti »	Ch. Agriculture PC refusé en 2012.	**A supprimer.**
A	AC5 AC149	Limite de la Liane à l'ouest de la commune, qui ne relève d'aucun zonage	PPA Etat	**Erreur matérielle** Recalage du zonage Ai jusqu'à la limite communale.
A	Hameau La Basse Ville partiel	Ne relève d'aucun zonage.	PPA Etat	**Erreur matérielle** Mettre Ai ou recaler la limite communale.
A	AC137	Demandes sur le Règlement contre la mixité sociale et pour plus de largeur obligée des terrains.	Propriétaire lors de l'EP : demande que l'urbanisation de Carly se fasse sans obligation de mixité sociale, en linéaire sur toute de Verlincthun et avec des terrains plus larges.	Toutes ces demandes s'opposent directement aux lois et au PADD du PLUI ⇨ **Pas de suite.**
A	AK80	UAd + A	Propriétaire lors de l'EP : demande que son terrain, au nord de l'OAP Habitat, soit mis en UAd entièrement.	La reprise du terrain au droit de l'enveloppe SCOT est possible, puisqu'aucun ajout au compte foncier. **Bi-zonage final= UAd (2 743 m²) + A (4 044 m²).**
A	AB127	Repéré come exploitation agricole.	Propriétaire lors de l'EP : demande que le terrain voisin avec une étable sur paille, ne soit plus avec un périmètre de protection car il n'y a plus d'élevage.	Les modifications sont à faire par le propriétaire lui-même et le périmètre est informatif : il est toujours instruit selon le statut au jour J. ⇨ **Inchangé.**
A	AC154 AC167 (parking)	UG	Demande CM : extension salle des fêtes, demande de compléter la zone UGi.	Revu le tracé avec la Mairie dans la perspective du futur PPRI. **Tout UG.**
A	AK202	A	Propriétaire lors de l'EP : demande que son terrain, soit mis en UAd.	Extension ajoutant au compte foncier 9 500m² et retirant une coupure paysagère et végétale ⇨ **Inchangé en A.**
A	AB43	N	Propriétaire lors de l'EP : demande que son terrain, bâti, soit mis en UAd.	Terrain boisé, dans l'enveloppe urbaine SCOT, avec Accès OK. ⇨ **Mis en UAd.**
A	AB60 (Et même situation = même réponse pour AB57 AB77 et AB78)	Ntvb	Propriétaire de l'AB60 lors de l'EP : demande que son terrain, soit mis en UAdtvb.	Ces parcelles sont des terrains inscrits dans l'enveloppe urbaine SCOT. ⇨ **Passage en UAdi pour les 4 parcelles dans la même situation : AB60, AB57, AB77 et AB78.**
A	Plusieurs	Trame « loi Barnier »	**CCDS** : erreur matérielle.	Retrait de la trame loi Barnier sur tissu urbain.

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES - VALIDE
B	AH121	-	GDEAM 62	**Rajout 3 arbres + haie bocagère localisés sur le Petit Houret.**
B	AH1	Point rouge « bâti »	Ch. Agriculture PC refusé en 2012.	**A supprimer**
B	AI 46	Repérage Ferme de l'enfer	Demande du CM + Propriétaire lors de l'EP : demande que sa ferme ne soit plus Bâtiment identitaire de peur de ne pouvoir faire les travaux dessus.	Le règlement (Titre II-4) a bien veillé à permettre des travaux avec des matériaux ordinaires ou similaires, dès lors que respect des apparences de matériaux. ⇨ **Inchangé.**
B	AK102	Ferme torchis repérée comme bâti identitaire.	Demande CM : que cette ferme ne soit plus Bâtiment identitaire	Le règlement (Titre II-4) a bien veillé à permettre des travaux avec des matériaux ordinaires ou similaires, dès lors que respect des apparences de matériaux. ⇨ **Inchangé.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES - VALIDE
C	AH1	**Point rouge « bâti »**	Ch. Agriculture PC refusé en 2012.	**A supprimer**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance Etat**	Principe général : Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.

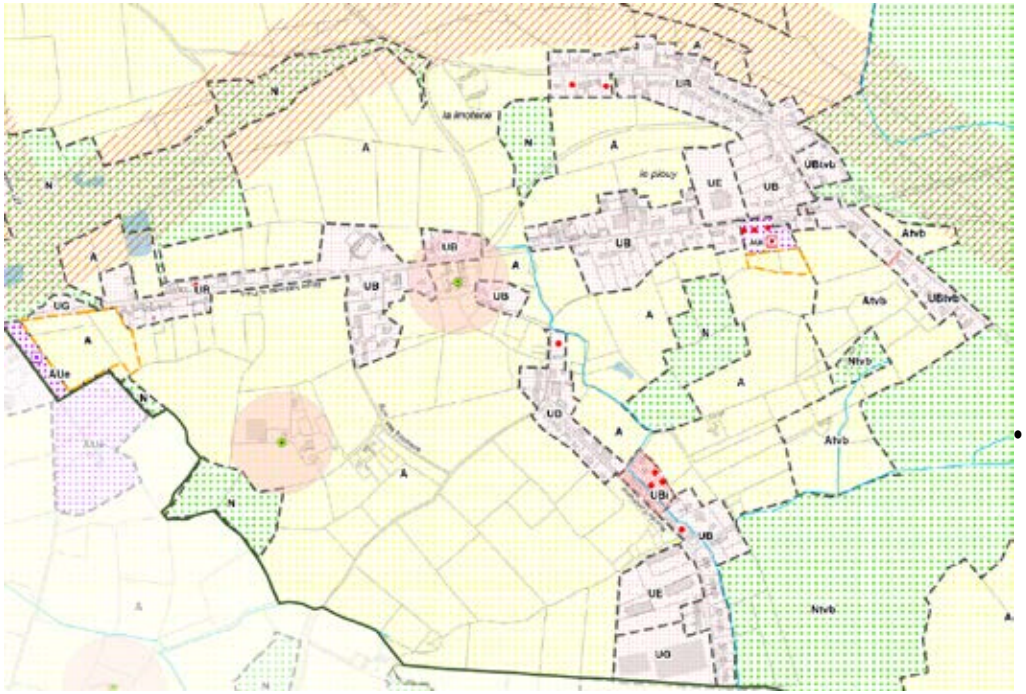
AUTRES POINTS :

- **Demande du CM d'avoir des modifications dans le texte de l'OAP Habitat :**
  - Rappel qu'une OAP n'est pas prescriptive : Cf. la jurisprudence indiquant le besoin de compatibilité du futur projet avec l'e schéma et les objectifs de l'OAP, mais non la conformité.
  - Pour les objectifs et les formes urbaines, ce serait non conforme au PADD et créerait une distorsion par rapport aux précisions mises sur toutes les autres OAP Habitat des autres communes. Il convient donc de garder un socle commun, mais plus affiné.
  - Les modifications sont apportées comme le veut la MAIRIE pour tout ce qui est des descriptions en page1 ; Certaines précisions sont ôtées au schéma p. 4 comme demandées.

3.3.7- COLEMBERT (secteur Nord)

Scot et projet de développement communal

Le SCOT a identifié les enveloppes urbaines suivantes :

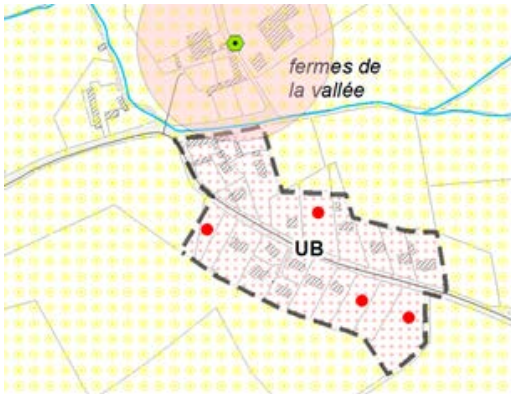


- **Le hameau du Plouy**, en trois tronçons de plus de 30 habitations ;

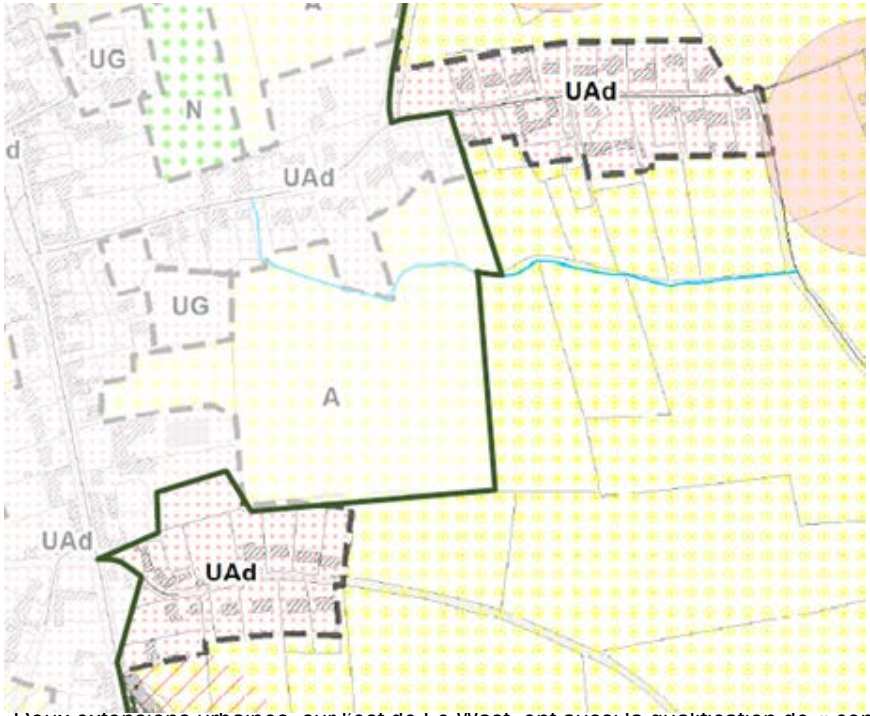


- **Le centre-bourg** : il est caractérisé par la présence du Château (MH) et de son axe paysager, mais il rejoint aussi l'ancien tracé de nationale, en tache urbaine diffuse.

  Presque tous les équipements municipaux y sont localisés ; de vastes parcelles et un bâti de qualité, accompagné de l'expertise de l'ABF sur les projets, permettent d'y voir un important potentiel de développement.



- **Le hameau de la Vallée,** de moins de 30 habitations



- Deux extensions urbaines, sur l'est de Le Wast, ont aussi la qualification de « centre-bourg », puisque se rattachant dans les faits au centre par leur continuité.

La commune, dotée d'une carte communale, a connu une forte urbanisation, attestée par l'évolution de l'enveloppe urbaine sur les 10 dernières années.

TRADUCTION :

Les deux parties urbaines en continuité du centre de Le Wast sont inchangées, en zonage UAd ;

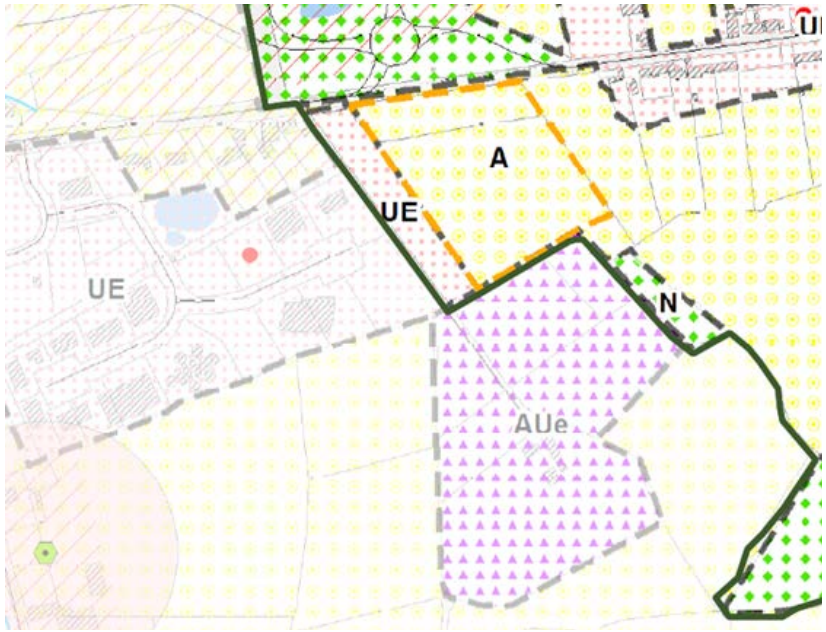
Le hameau de la Vallée est en UB, avec l'adjonction des permis récents, et le retrait de l'exploitation agricole, conservée en A.

Le hameau du Plouy, ancien axe majeur avant la création de la RN42, est réparti entre UB et UBtvb, selon le recoupement avec un corridor écologique.

Le centre-bourg reprend l'enveloppe SCOT avec une extension / nouveau permis sur la rue de Boursin, en UAdtvb ; pour la rue d'Alembon, une dizaine de nouvelles constructions, de part et d'autre de l'axe majeur venant du Château classé Monument Historique, a créé une continuité de tissu urbain, actée ; la partie sud est inchangé, hormis les retraits de l'enveloppe urbaines de deux exploitations agricoles, mises en A.

Un secteur de développement encadré par une OAP a été mis à jour suite à l'enquête publique sur le hameau du Plouy. Cette OAP permet d'encadrer l'urbanisation en second rang et de densifier le hameau

Enfin, la commune de Colembert est concernée par l'extension de la ZAL des Pichottes et a une parcelle en AUe.

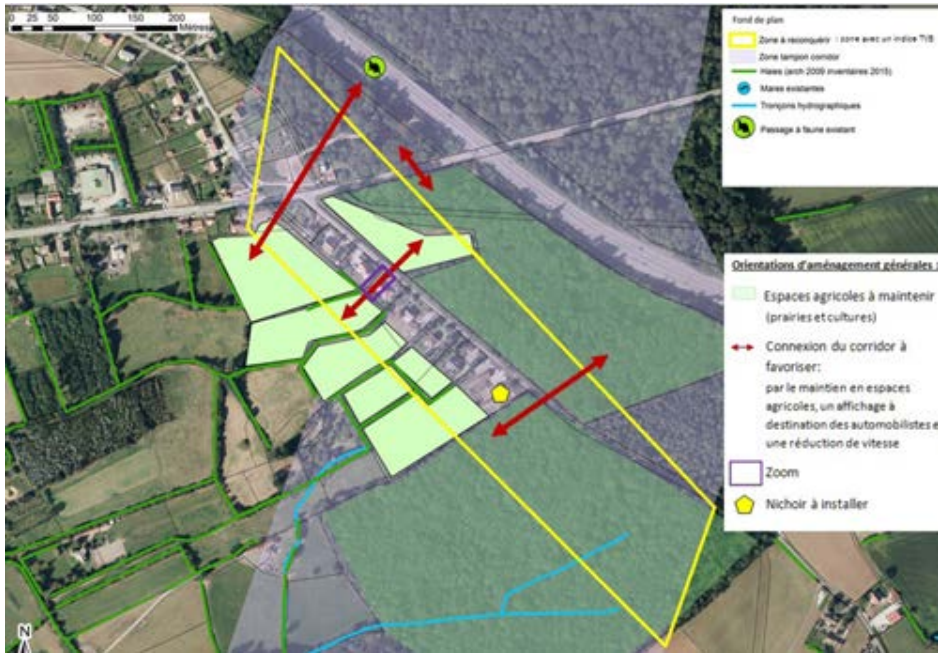


OAP économique :

l'extension de la ZAL des Pichottes est encadrée par une OAP dans laquelle les prescriptions relatives au maintien et renforcement de haies existantes, la création de noues et de haies, le tamponnement des eaux pluviales sont portées.

◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

Colembert dispose des études urbaines de sa carte communale, et du diagnostic CAUE de 2001.



Elle a été concernée par l'étude TVB du PLUi, car une zone de reconquête se situe sur les rues du PLOUY (RD 224) et d'Henneveux (RD253).

Une OAP TVB est donc définie.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune, en dehors de ses bâtiments communaux, ne dispose pas de réserve foncière.

Dans sa carte communale de février 2006, elle avait déjà frappée de droit de préemption la vaste parcelle faisant l'angle de la rue Principale et la RD224. Ce terrain particulièrement bien situé pourrait faire l'objet d'un aménagement qualitatif à prévoir à la révision à mi-parcours du PLUi. La commune peut choisir de mettre en secteur de potentiel de développement futur cette parcelle afin de préserver son futur développement, dans un des sites les plus neutres au regard de l'incidence environnementale.

En termes d'environnement, un corridor écologique la traverse, joignant des boisements aux cœurs de nature et espaces préservés des coteaux, avec des ZNIEFF1 (Bocage et bois de Bellebrune ; bois du Haut et coteaux adjacents) et du Natura 2000 du coteau.

Ces éléments constituent la valeur environnementale de la commune, à laquelle se rajoute la discrète source du Wimereux et sont portés en A, Atvb, N ou Ntvb.

La commune est concernée par le PPRi du Wimereux en cours d'élaboration. Le plan C reprend les aléas inondation sur la commune.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La commune opte pour un développement mesuré qui pourra profiter des dents creuses résiduelles, voire de la densification de parcelles assez vastes.

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES - VALIDE
A	C482 C245 C178	Atvb	GDEAM62. Parcelles au nord du parc du Château.	= Ntvb.
A	AC 85	AUh	Délibération CM : maintien de l'OAP Habitat, à rajouter dans le recueil des OAP.	= AUh.
A	AC 90p	AUh	Délibération CM : maintien de l'OAP Habitat, à rajouter dans le recueil des OAP.	= AUh (partiel).
A	C738 (la vallée)	A	Demande du propriétaire lors EP : que la parcelle soit constructible.	Parcelle au nord / extension linéaire du hameau de la Vallée (+ 30 habitations => impossible // SCOT) = A inchangé.
A	D457	UB	Demande du propriétaire lors EP que la parcelle soit constructible.	Déjà UB = inchangé.
A	C177 et C186 (Parcelles avant du Château)	UAd	Demande du propriétaire lors EP que les parcelles ne soient constructibles UAd.	Choix de zonage devant être sur des critères objectifs, ce n'est pas non plus du A. ⇨ UAd inchangé.
A	C95	A	Demande du propriétaire lors EP que la parcelle (4 660 m²) soit constructible. Un CUb déjà accordé.	Droit acquis à traduire en PC. Maintien en A.
A	D49 (+ D47 et D451)	A	Demande du propriétaire lors EP que la parcelle soit constructible U.	Les parcelles D47 (850m²) et D451 (1 418m²) sont en enveloppe SCOT : leur intégration est possible UB. Par contre aucune extension, hameau de moins de 30 hab. = rectification UB sur D47 + D451. Maintien A sur D49.
A	B451	A	Demande du propriétaire lors EP que la parcelle (17 378m²) soit constructible U.	Extension Ch. Etronquis linéaire et non compatible au compte foncier. => inchangé A.

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES - VALIDE
A	B165	A	Demande du propriétaire lors EP que la parcelle soit constructible UB.	**Zone mitoyenne PPRI sur le Communal. Alourdit le compte foncier alors que constructibilité non encore avérée //PPRI Wimereux. ⇨ Inchangé A.**
A	C853 C855 (limite Le Wast)	A	Demande du propriétaire lors EP que les parcelles (300m² chacune) soient constructibles UB pour une densification. CUb accordé.	**Droit acquis à traduire en PC Maintien en A.**
A	B152	A	Demande du propriétaire lors EP que la parcelle (11 710 m²) soit constructible U.	**Repéré au PPRI => inchangé A.**
A	/	/	Demande de la Commune lors de l'EP de revoir les zones du PPRI.	**Le PLUI devra intégrer ce qui aura été approuvé après une enquête publique où la CCDS devra faire collectivement faire valoir ses remarques ⇨ Impossibilité d'agir sur le Porter à connaissance de l'Etat.**
A	C501p	N	Délibération du CM : mettre l'aire de covoiturage en UG	**Erreur matérielle = rajout 1 500m² en UG**
A	B155	**Symbole EA et périmètre information**	Délibération du CM : ce bâtiment n'est plus une exploitation agricole.	**Retrait du symbole et du périmètre.**
A	B5	A	Délibération du CM : demande que cette parcelle soit rattachée au futur développement ZAL Pichottes.	Dans le cadre du développement de la ZAL, le périmètre sera revu globalement. La délibération communale ZAD pourra intégrer cette parcelle. **⇨ Inchangé A + périmètre « ZAD » +périmètre futur OAP éco.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES - VALIDE
B		/	Aucune demande.	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES - VALIDE
C	B155	**Symbole EA et périmètre information**	Délibération du CM : ce bâtiment n'est plus une exploitation agricole.	**Retrait du symbole et du périmètre.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES - VALIDE
D	/	**Porter à connaissance Etat**	Principe général : Sans modification.	Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.
D	D516 D515p	SUP « terrain de sport »	Erreur matérielle sur ferme et parcelles agricoles.	**Retirer trame « terrain de sport ».**
D	B546p	SUP « terrain de sport »	Erreur matérielle sur une partie de la zone UE économique CCDS : erreur matérielle : à recaler sur le zonage UG seul	**Retirer une partie, au nord, de la trame « terrain de sport ».**
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**

AUTRES POINTS :

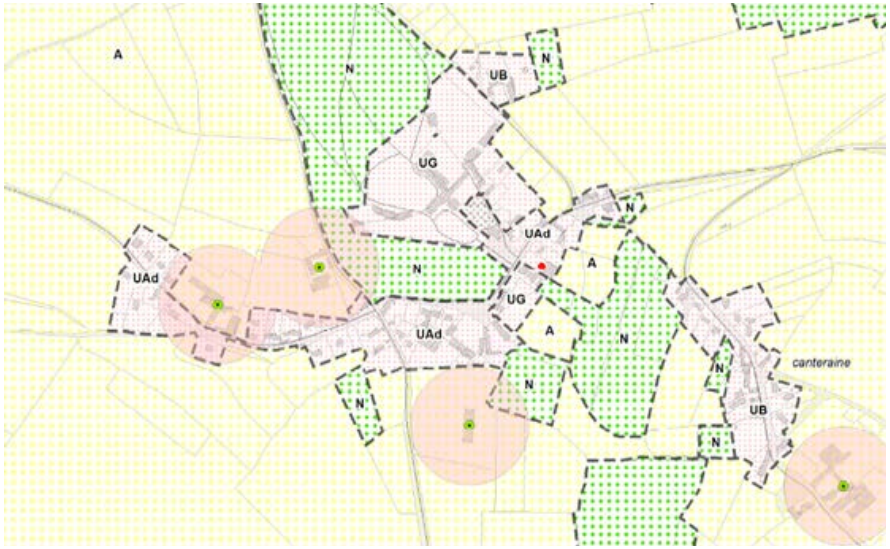
- **Ajout OAP Habitat** dans le recueil des OAP Aménagement (oubli => erreur matérielle ; idem Belle-et-Houlefort).

- **Remarque de la Commune** : Regrette l'absence de compte rendu des réunions publiques de fin 2018.

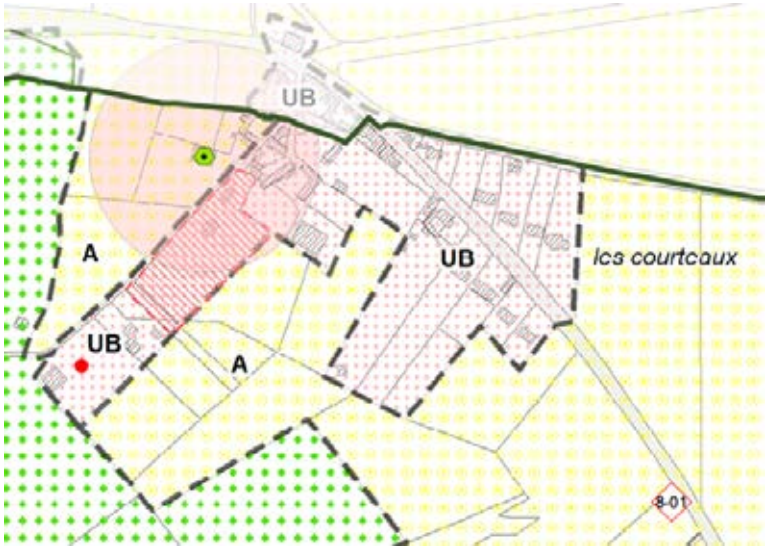
3.3.8- COURSET (Secteur Plateau et Vallée de la Course)

Scot et projet de développement communal

Le SCOT a identifié les enveloppes urbaines suivantes :



- Le centre-bourg, avec Mairie, écoles publiques et privée, collège privé, équipements sportifs, église;



Canteraine, en immédiate proximité du centre, mais sans possibilité d'extension selon le SCOT

les Courteaux, sur la Chaussée Brunehaut, au contact de Desvres ; et la Gaverie



- Un hameau de plus de 30 habitations, **Sacriquier**



TRADUCTION :

Le centre-bourg reprend le tracé SCOT, en ôtant une exploitation mise en A. Les équipements communaux terrains de sports forment une extension UG.

Ce zonage correspond, autour des terrains (multisport, rugby et boulodrome) à un travail de traduction de la TVB dans les espaces publics communaux en 2014-2045 : plantations, noues, prairies fleuries, arboretum et pré-verger, instaurés en cofinancement Région et PNR.

Le zonage UB du Hameau de Canteraine reprend le tracé SCOT, en excluant l'exploitation agricole au sud, restée en A.

Le zonage UB du hameau de La Gaverie reprend le tracé SCOT.

Le zonage UB du Hameau des Courteaux reprend le tracé SCOT, en excluant l'exploitation agricole au nord, restée en A.

Le zonage UB de Sacriquier reprend le tracé SCOT en excluant 5 exploitations agricoles périphériques, mises en A.

Sacriquier a aussi, en interne à l'enveloppe, 2 zonages AUh correspondant à l'OAP Habitat issue du travail d'Habiter Demain et qui préserve la forme historique du hameau tout en maintenant un espace vert central en A, sur lequel un projet communal à vocation de biodiversité peut être réalisé.

Le centre bourg est en UAd, avec des parcelles UG pour les équipements scolaires ; la future extension du collège et de l'internat est en AUa.

Des parcelles appartenant à cet établissement sont mises en N afin de sauvegarder l'arboretum et les prairies humides.



Nb : Le Hameau de Bois Julien est à cheval sur trois communes, Courset, Doudeauville et Longfossé.

Non repéré au SCOT, il génère un tissu continu de plus de 10 habitations sans rupture de plus de 50m.

Il relève donc d'un zonage UB

◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

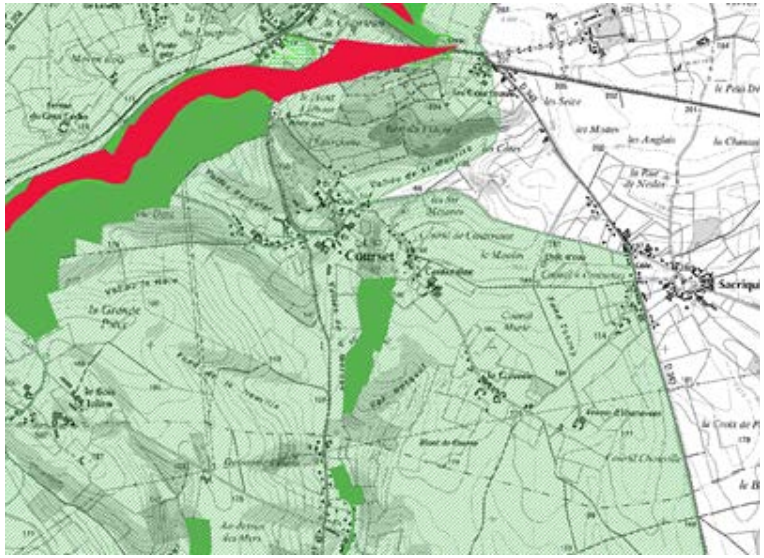
La commune, au RNU, ne dispose que de la fiche CAUE de 2001 et de l'étude « Habiter demain », réalisée sur Sacriquier et visant à trouver un modèle de réemploi des bâtiments agricoles lorsque l'exploitation s'est arrêtée.

Cette étude est réutilisée de manière exhaustive dans l'OAP Habitat.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune n'a pas de réserves foncières.

L'usage de l'OAP Habitat lui permet d'encadrer une urbanisation souhaitée sur une parcelle tout à fait stratégique, qui pourrait défigurer le hameau si ses caractéristiques historiques et fonctionnelles n'étaient pas prises en compte.



Sur le plan environnemental :

Deux ZNIEFF1 (Bois de l'Eperche ; vallée de la Course) sont présentes sur la commune, en vert uni.

La grande majorité de Courset est en ZNIEFF2 « Vallée de la Course », hormis Sacriquier. (trame hachurée)

Les coteaux calcicoles, ici comme en bien d'autres lieux, ont une qualification de Natura 2000 (rouge)

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La commune a souhaité développé de manière prioritaire le hameau important de Sacriquier.



Faisant la jonction entre deux époques et formes d'urbanisation totalement distinctes, la commune a utilisé l'opportunité de la démarche « Habiter Demain », avec le PNR, pour obtenir une OAP redonnant une cohérence à l'ensemble, et apportant un lieu collectif central.

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A254p	UG	Délib communale + demande propriétaire durant l'EP + Remarque GDEAM 62.	N
A	A19p	UG	Délib communale + demande propriétaire durant l'EP + Remarque GDEAM 62	N
A	A33p	UG	Délib communale + demande propriétaire durant l'EP + Remarque GDEAM 62	N
A	A29	A	Délib communale + demande propriétaire durant l'EP	UG
A	A30	A	Délib communale + demande propriétaire durant l'EP	UG
A	A31	A	Délib communale + demande propriétaire durant l'EP	UG
A	A480	ER 8-01	Commune : Erreur matérielle	Supprimer l'ER 8-01.
A	A148	-	Commune : Erreur matérielle	Mettre l'ER 8-01.
A	B140	Pas bâtie	Réactualisation « CUb + » et limite du zonage UB dans la continuité des fonds de parcelles voisins.	Rond rouge « bâti ».
A	A420 A421 A422	A	Demande propriétaire durant l'EP. : terrain hors hameau. **CCDS** = pas de suite.	A

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	A254p	SANS EBC	Délib communale + demande propriétaire durant l'EP + Remarque GDEAM 62.	RAJOUT DE L'EBC.
B	A19p	SANS EBC		RAJOUT DE L'EBC.
B	A33p	SANS EBC		RAJOUT DE L'EBC.

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	?	Pas de repérage.	Commune : gouffre rue de Bécourt	Retour de M le Maire pour ce repérage.
PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	A254p	SANS EBC	Délib communale + demande propriétaire en EP + Remarque GDEAM 62.	RAJOUT DE L'EBC.
D	A19p	SANS EBC		RAJOUT DE L'EBC.
D	A33p	SANS EBC		RAJOUT DE L'EBC.
D	/	Porter à connaissance Etat	Principe général : Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/
D	/	Légende	Dans la légende, de nombreux intitulés tronqués de SUP seront complétés.	CCDS : erreur matérielle.
D	A161	SUP JS1	Erreur matérielle : indication d'un terrain de sport sur terrain privé.	CCDS : Oter SUP JS1.

Autres points :

Pas de modification **d'OAP**.

Modifier les **Justificatifs** / Commune de Courset.

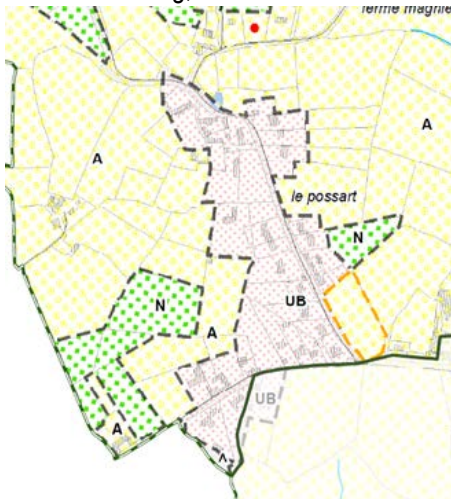
3.3.9- CREMAREST (Secteur Clos et basse Vallée de la Liane))

Scot et projet de développement communal

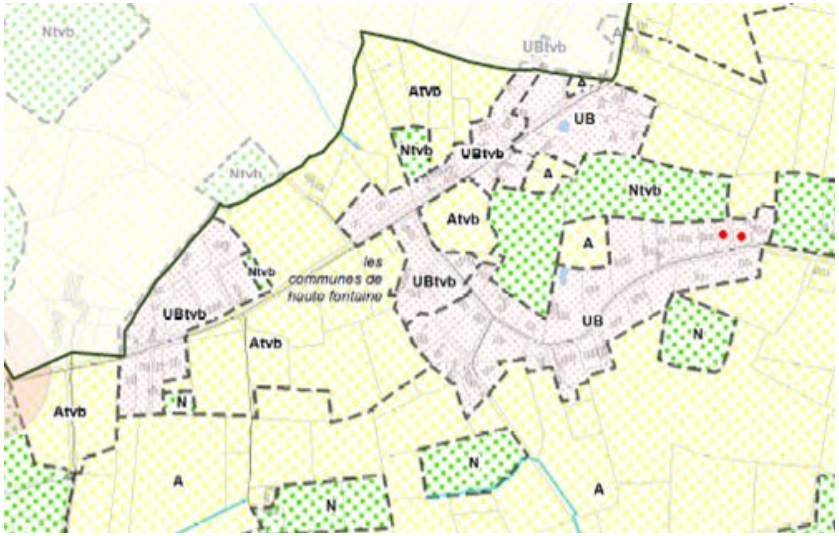
Le SCOT avait distingué trois enveloppes urbaines :



- Le centre-bourg, avec toutes les aménités (écoles, mairies, salle polyvalente, église).



- **Le Possart,** Hameau de plus de 30 habitations ; sur la limite communale avec Wirwignes.



- **Haute Fontaine,** Hameau de plus de 30 habitations ;

NOUVEAU HAMEAU

Du fait des récentes constructions, les 12 habitations poursuivant ce hameau vers l'ouest, sont aussi requalifiées en hameau et mises en UB TVB, du fait du passage d'un



- **Hameau du Violon :**

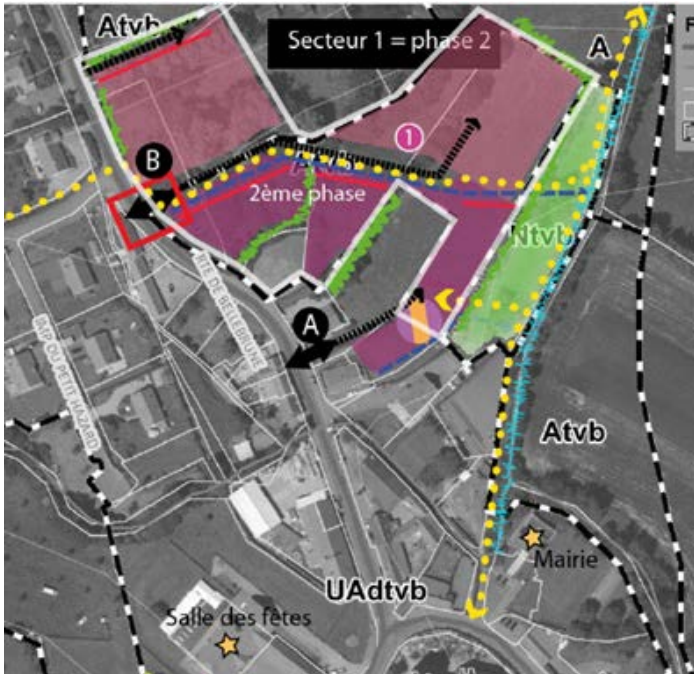
Non retenu au SCOT, il a été requalifié du fait de récentes urbanisations permettant de nouvelles continuités urbaines (plus de 10 habitations non séparés par plus de 50m).

Il est donc UB et UB tvb, du fait d'un corridor biologique le tangeantant.

◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

Crémarest est une commune qui avait défini ses Modalités d'Application du Règlement National d' Urbanisme (MARNU). De ce fait, elle a connu une urbanisation nette sur les deux passants de 658 habitants en 1999, à 796 en 2017.

Pour sa qualité de vie, depuis la fiche CAUE de 2001, Crémarest a valorisé sa place centrale autour de l'église MH, une salle polyvalente permettant des activités ou des locations pour une vaste assemblée. Ceci a été poursuivi dans le PLUi par une OAP Cadre de Vie sur ces mêmes espaces.



Pour de nouvelles formes d'implantation, Crémarest s'était positionné dans la démarche « Habiter Demain » pour de l'urbanisation en second rang en centre.

Le bureau d'étude a élargi la demande vers une urbanisation en plusieurs « poches » de développement, permettant un phasage aisé à la commune.

Cette OAP est pour partie en terrains privés, contrairement à d'autres.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

Crémarest est entièrement couvertes par le cumul des ZNIEFF1 de la forêt domaniale, et de la réserve biologique de la Liane, et la ZNIEFF2 du complexe bocager.

La traduction en zonages met donc, pour la forêt domaniale, en N, voire Ntvb et Nzh, selon les spécificités des milieux connus.

Une autre partie est dans la zone rouge du PPRI de la Liane, plus un captage au lieu-dit Caurie => indices « i » sur des zones U, mais majoritairement A ou N. Les contraintes ou protections associées à ces statuts évitent ainsi toute construction, en l'occurrence agricole, sur ces zonages indicés « i ».

Enfin, la multiplicité des zonages indicés TVB montrent la densité des passages entre les boisements locaux et la forêt domaniale de Desvres. Quant à la trame bleue, elle se voit par le nombre d'affluents arrivant sur la Liane.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

Crémarest s'est orientée vers une urbanisation maintenant des possibilités aux hameaux les plus éloignées de la Liane.

Son OAP TVB en centre-bourg a clairement écarté aussi des implantations sur l'ouest du bourg, par le maintien d'espaces agricoles à proximité du verger conservatoire.



Son OAP Habitat lui apporte, à terme, une possibilité d'épaissir les formes urbaines du centre-bourg. Ceci pourra s'articuler avec un futur réaménagement des bâtiments publics dispersés (mairie, salle, ateliers,).

- **Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	C375	A	Demande du propriétaire durant EP. Hors de toute enveloppe urbaine SCOT **=> pas de suite.**	**Inchangé A**
A	C389, C390 C391	A	Demande du propriétaire durant EP. Lieu-dit grand Quenoy. Hors de toute enveloppe urbaine SCOT **=> pas de suite.**	**Inchangé A**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B		/	Pas de demande.	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C		/	Pas de demande.	/

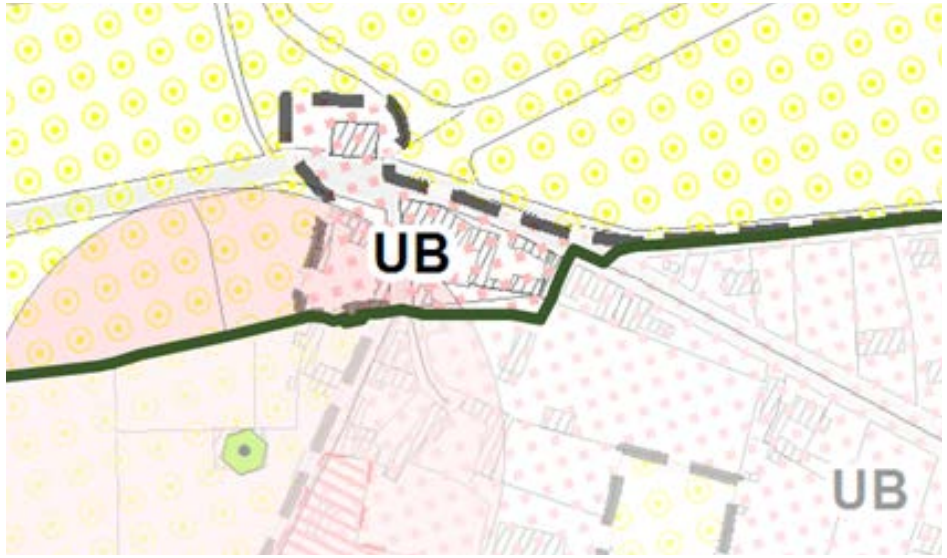
PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance de l'Etat**	Principe général : Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'Etat doivent être conservées idem.	/
D	/	**Légende des SUP.**	**CCDS :** erreurs matérielles d'intitulé.	Dans la légende, de nombreux intitulés tronqués de SUP seront complétés.

3.3.10- DESVRES (Secteur Coeur)

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT avait retenu comme enveloppes urbaines :

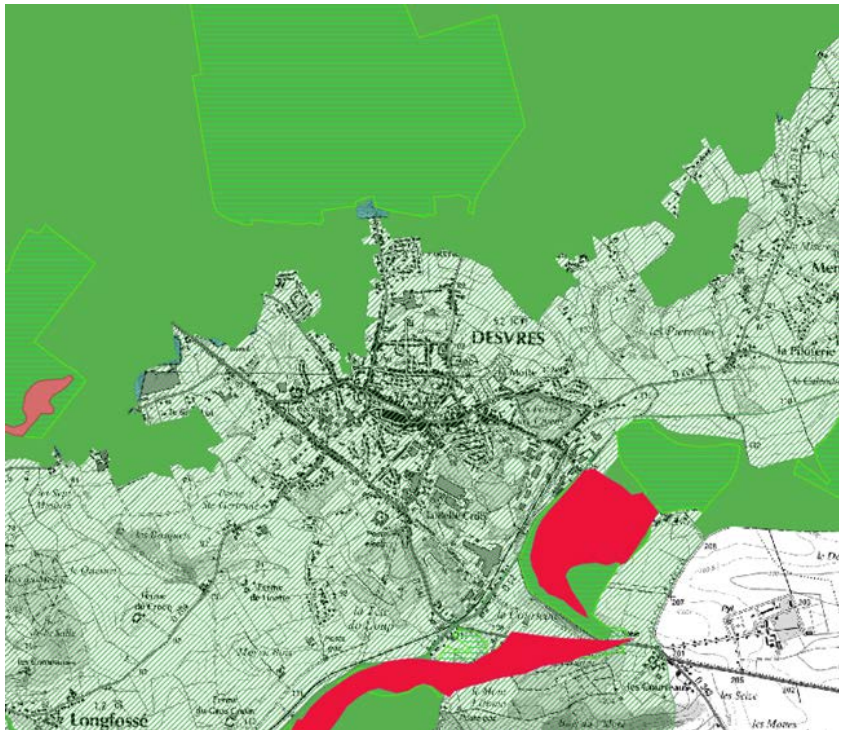
- Le centre-ville, reprenant la continuité du tissu ;



- Mitoyen avec Courset, une part du Hameau des Courteaux, de moins de 30 habitations.

Desvres n'a pas rajouté à ces enveloppes de nouveau hameau ou assimilé

La commune est par ailleurs totalement contrainte dans son développement par les espaces naturels de la Forêt domaniale de Desvres au Nord, et par les coteaux calcaires au sud-est.



Le vert uni représente les ZNIEFF1, (Bois de l'Eperche, Coteaux calcaires du Boulonnais, Monts) intégrant des parties en hachure verte sur fond vert, de sites Natura 2000.

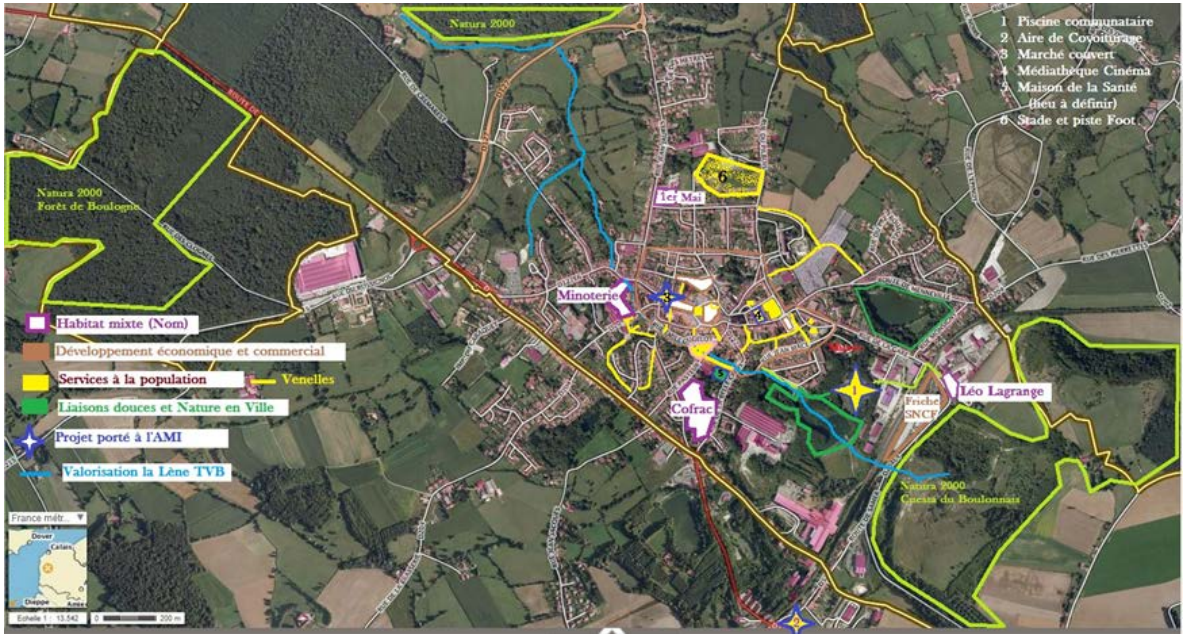
Le hachuré vert sur carte blanche représente la ZNIEFF 2 « complexe Bocager ».

S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune dispose depuis 2005 d'un POS, qui avait défini divers sites d'extension 1NA et 2NA. Sa relative stagnation démographique n'a pas généré les consommations foncières alors prévues.

Par contre, en tant que ville-centre, disposant de tous les services et notamment, de professionnels de soins, Desvres a accueilli et continue d'accueillir beaucoup de retraités. De ce fait, ses besoins en habitat sont plus sur de petites maisons, peu couteuses ; or, le parc existant a une forte proportion de logements indignes et aux performances thermiques mauvaises.

Desvres a fait l'objet du projet national « Requalification de bourgs-centres » et actionne de multiples leviers pour son développement : OPAH-RU sur le parc privé, opération façades sur les commerces, préemption sur les parcelles pour des emplacements réservés (parkings, gestion des eaux pluviales, ..), développement de commerces et de circuits courts, réfection de friches. Le projet de construction de la piscine communautaire, sur le site de l'ancienne cimenterie participe de ce renouveau.



Desvres avait aussi investi dans la démarche « Habiter Demain » pour la réutilisation d'une friche de minoterie en plein centre. Le travail du bureau d'études a permis de définir la forme urbaine de ce site très pentu, et ce projet est désormais en construction, pour 30 logements, et avec une densité conforme au SCOT.

Desvres a une population avec de faibles ressources. Des opérations en locatifs conventionnés sont donc adaptées à ses habitants : Minoterie, Léo Lagrange, futur site de la Gendarmerie, friche Cofrac, site du 1er Mai.

Afin de valoriser son potentiel « nature en ville », Desvres a aussi développé un projet de valorisation, avec son OAP Cadre de Vie, sur la traversée de la Lène. Cette rivière disparait souvent, soit busée, soit dans des propriétés privées. Il est donc intéressant de mettre en avant sa qualité sur les sites publics : sortie d'étangs, traversée de belle Croix, arrière de l'école du Molinet et Place de Verdun.

Enfin, en développement économique, Desvres a valorisé des friches urbaines : friche SNCF, devenue ZAL de la Houlette ; projet sur la ZAL de la Gare en poursuite de l'existant.

Elle densifie aussi certaines activités : projet d'extension d'Arcelor Mittal in situ.

Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

Au regard de ses limites objectives d'extension, parfois matérialisées par des voies (déviation au Nord, RD 52 au sud), Desvres doit :

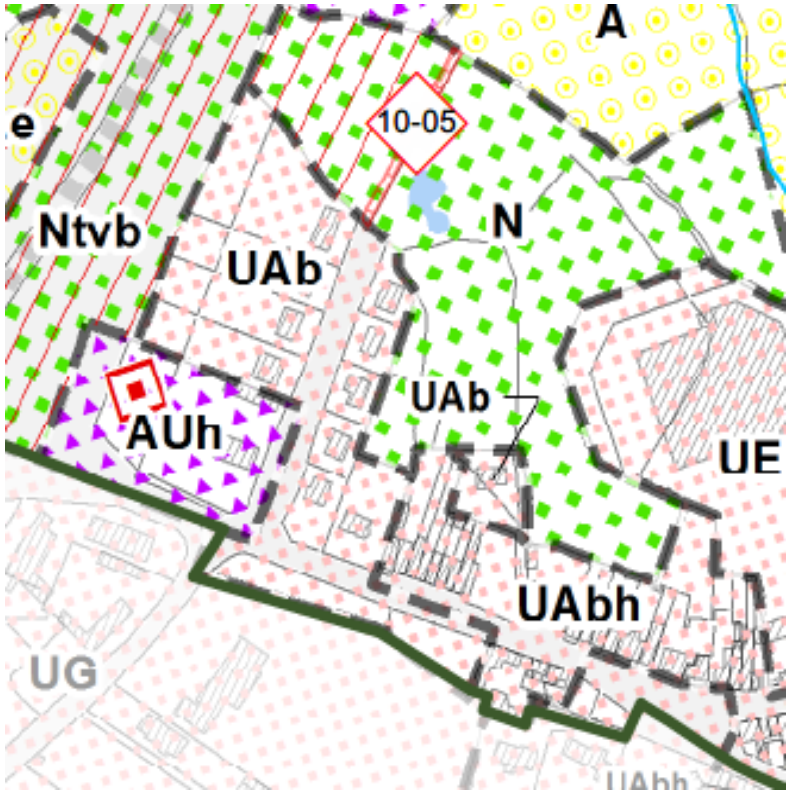
- innover un développement dense (prescriptions SCOT de 30 habitations / ha),
- apporter une plus-value environnementale pour requalifier un bourg assez pauvre en espaces qualitatifs,
- gérer sa situation de point bas de coteau (même sans aller jusqu'à l'épisode pluvial exceptionnel de juin 2016 qui a fait exploser les tuyaux de la rue Jean Jaurès, Desvres bénéficie d'une pluviométrie supérieure à celle de Boulogne).

Elle doit donc trouver des modes économes et durables de développement, tout en attirant une population nouvelle pour rééquilibrer sa composition socio-démographique, plus défavorisée que la moyenne du territoire ou même que de son secteur paysager Cœur.

Ses traductions en OAP ou les formes minimalistes de ses extensions sont les réponses pour la prise en compte de ces contraintes majeures.

◗ **Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site**

Desvres dispose de 3 OAP Habitat et d'une OAP Économique :

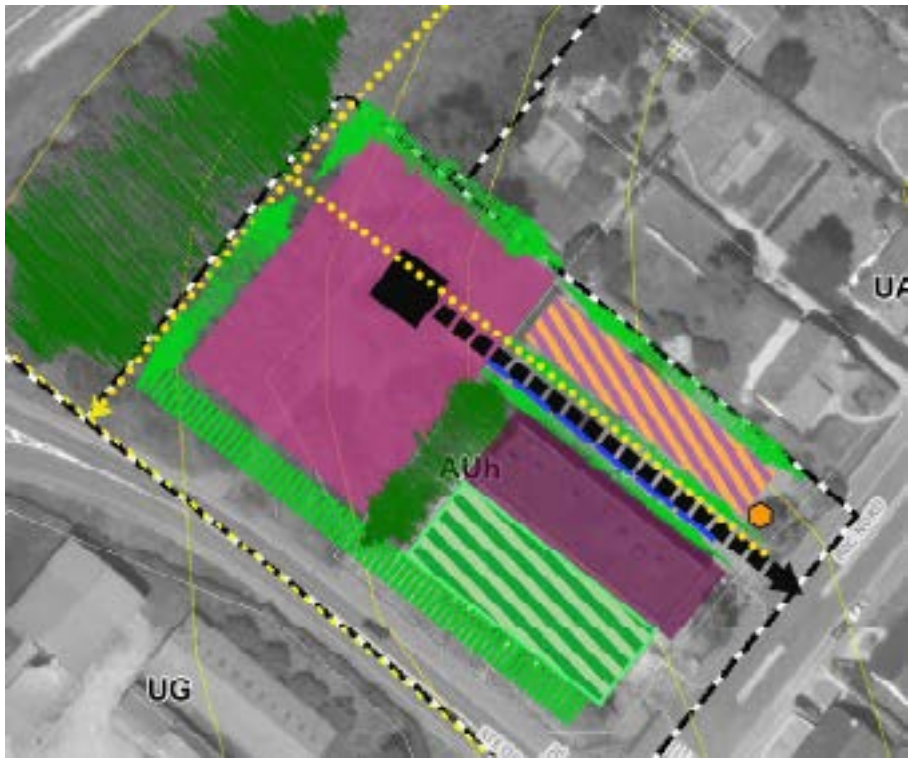


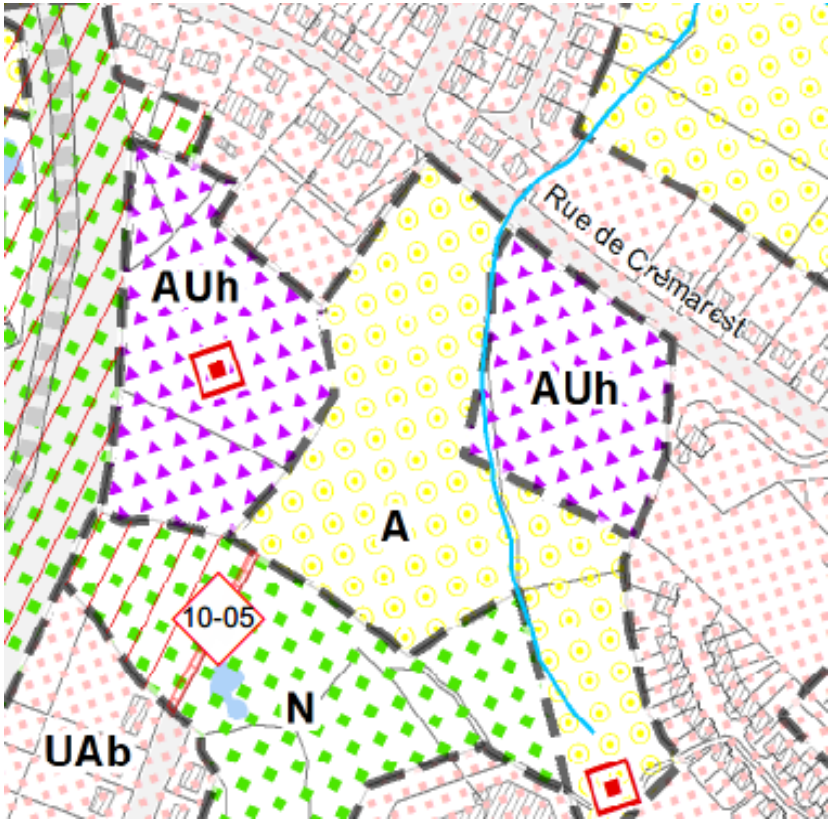
OAP Habitat « gendarmerie » :

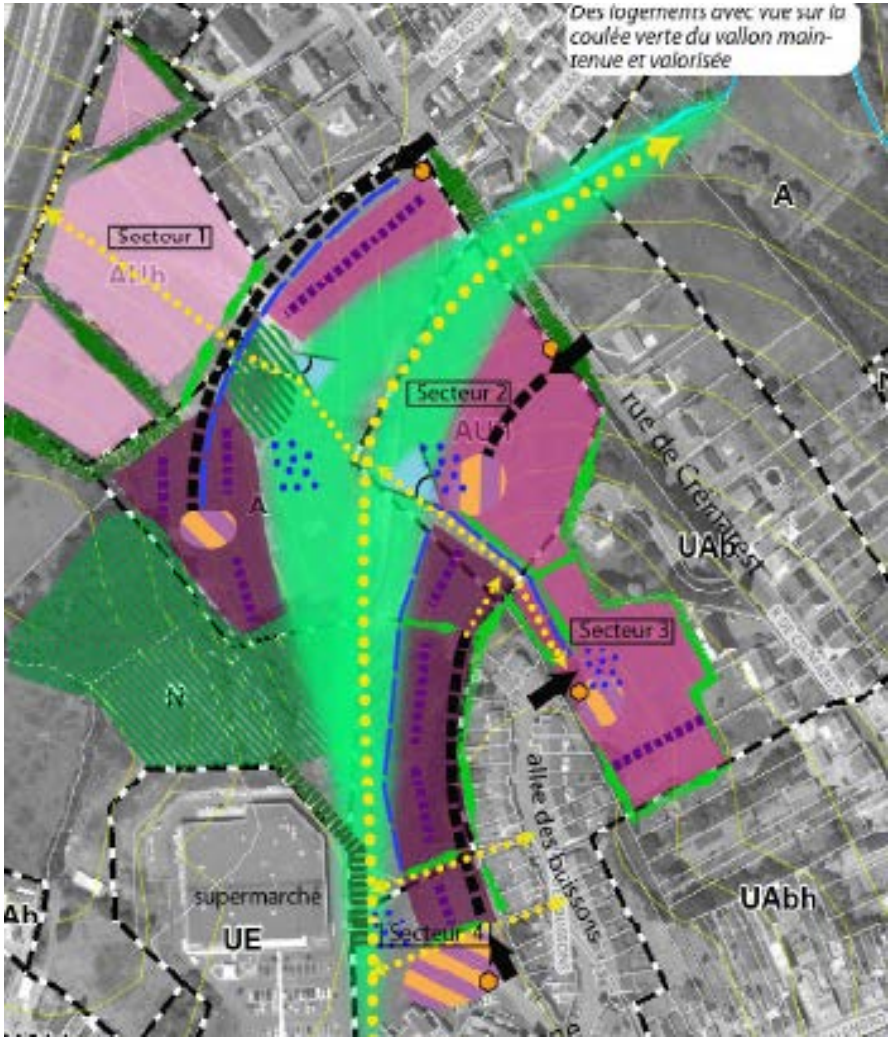
Une opération démolition / reconstruction permettra de refaire le bâtiment collectif, aux normes thermiques et d'accessibilité. Une nouvelle zone de construction à l'arrière densifiera le site, tout en renforçant la séparation végétale d'avec la RD / Déviation.

Le site étant très limité, une étude loi Barnier a dû être menée, afin de déroger au recul sur voie de grande circulation.

La domanialité publique permet une opérationnalité à court terme.





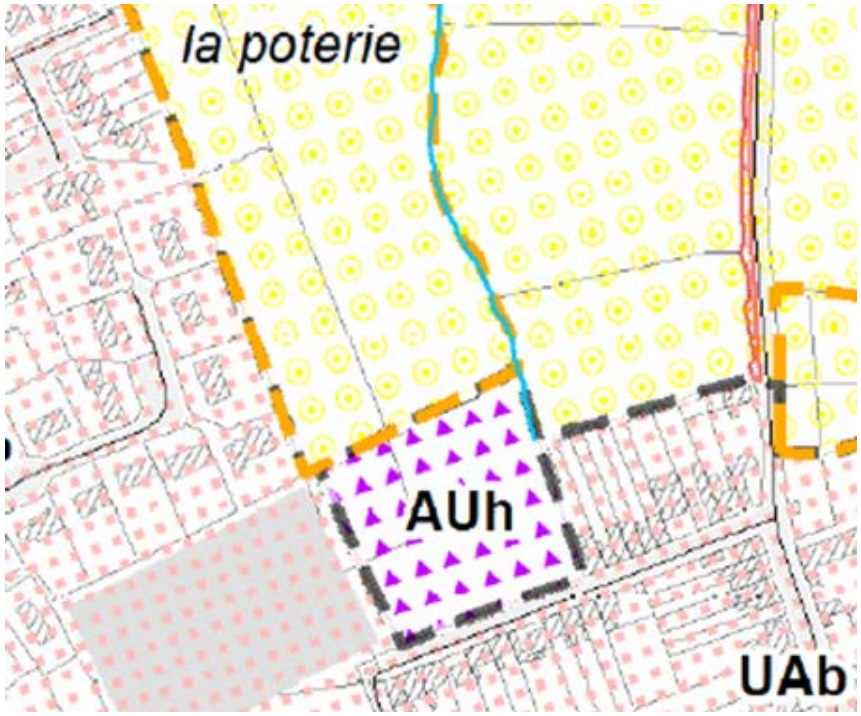


OAP Habitat POYER : les terrains ont été acquis par la commune, ce qui permet une opérationnalité rapide.

Une partie de ce terrain (secteur 3) est dans l'enveloppe urbaine, et donc en UAb.

Le site est en vallon avec un rû intermittent. Le choix est de créer des « poches » d'urbanisation de part et d'autre, en plusieurs phases, et de relier cet espace « nature en ville » au site de la gendarmerie par un ER pour liaison douce.

Le cœur du site reste en zonage agricole, pouvant donner lieu à verger ou potager partagé, à terme.



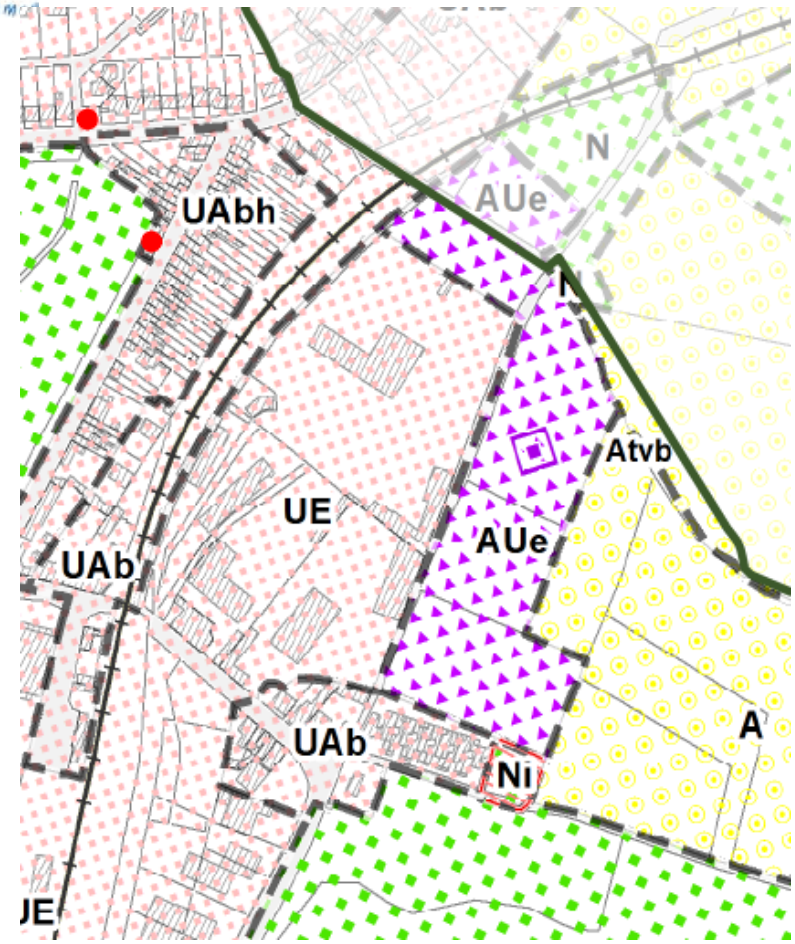


OAP Habitat PILBOIS :

Les terrains sont privés. L'OAP est prévue en deux phases, avec une urbanisation en profondeur qui évitera le rû existant. Les reculs de 10m du haut de toute berge s'appliquent dans tous les zonages.

Un périmètre potentiel de développement futur est donc logiquement posé sur la phase 2.

L'opération est à proximité du stade municipal et des liaisons douces sont prévues pour aller vers la forêt comme vers le centre-ville.







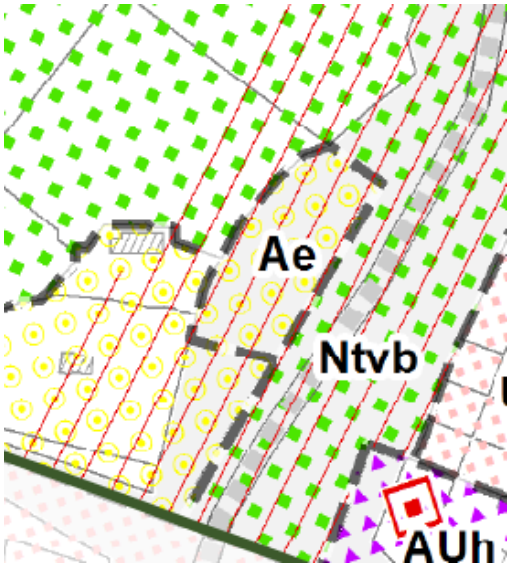
OAP Extension économique :

en continuité avec la ZAL de l'avenue de la Gare, et en extension sur Menneville, ville qui a aussi une OAP économique sur cet axe, Desvres prévoit un élargissement de l'emprise de la ZAL sur le début du coteau.

La limite de développement se cale sur celle de l'arrêté de biotope (en rouge ci-dessous) et sur celle du Natura 2000, en trame verte renforcée. Tout le territoire desvrois est en ZNIEFF2 « complexe bocager ».

Dans le zonage agricole A, les STECAL Ae :

a) Stecal voie de contournement Ouest de Desvres



Desvres, en tant que seule commune de plus de 5 000 habitants doit prévoir, au titre de la Loi Besson de 1990 et de 2000, et du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, une aire de passage de 10 emplacements.

Pour cela, elle prévoit un site à l'orée de la forêt, proche d'une maison forestière. Là encore, le périmètre a été tracé au plus près des normes d'aménagement connues pour ces équipements.

Un zonage de STECAL Ae lui est attribué, conformément au code : *Article L151-13 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

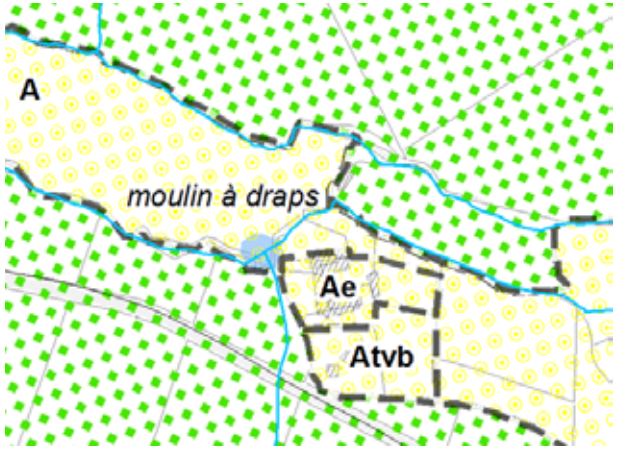
b) Stecal site Moulin aux Draps

Desvres a aussi un équipement touristique, l'hôtel-restaurant du Moulin aux Draps.

Situé dans le vallon agricole entre Haute et Basse Forêt de Desvres, ses propriétaires souhaitent élargir les activités à l'accueil de scolaires en particulier de jeunes anglais, pour des séjours découverte et linguistiques. De ce fait, la structure a besoin de pouvoir s'étendre pour des dortoirs collectifs, les sanitaires et salles d'études associées.

Un tracé au plus près des besoins a été finalisé en STECAL Ae, afin de préserver la qualité paysagère et environnementale du site.

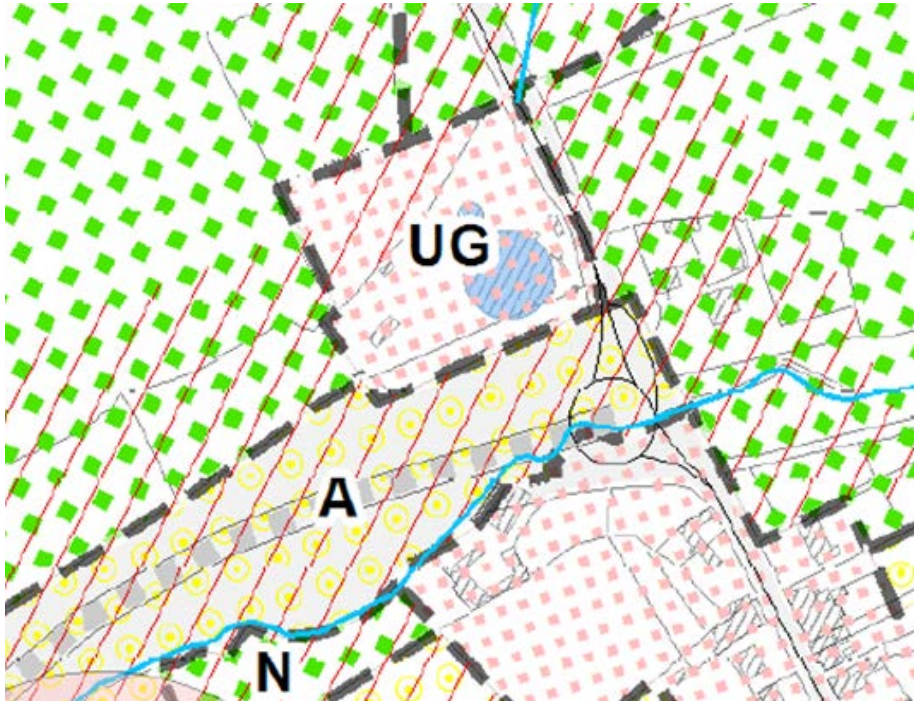
Zonage à l'approbation du 14 novembre 2019, suite à la déclaration de projet emportant modification du document d'urbanisme, le zonage ci-dessous n'est plus opposable à la date d'approbation de l'évolution n°1 du PLUi. Il est substitué par celui modifié repris au plan de zonage règlementaire A10 de la commune de Desvres.



Evolution du PLUi n°1

Suite à la procédure de déclaration de projet du PLUi, le zonage de STECAL a été adapté pour tenir compte des besoins d'aménagement.



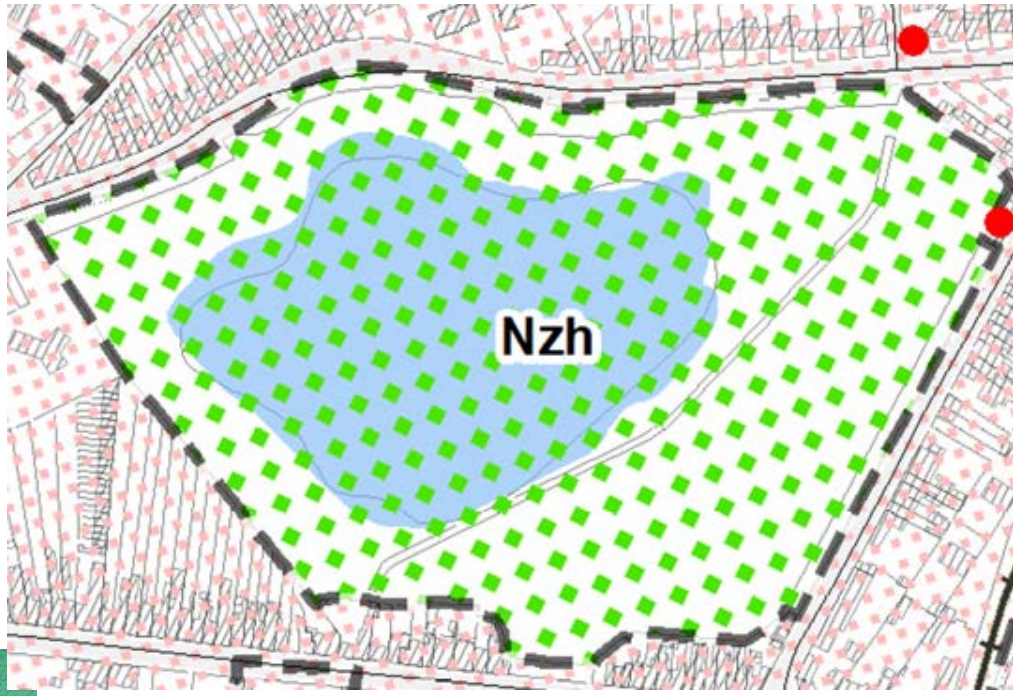


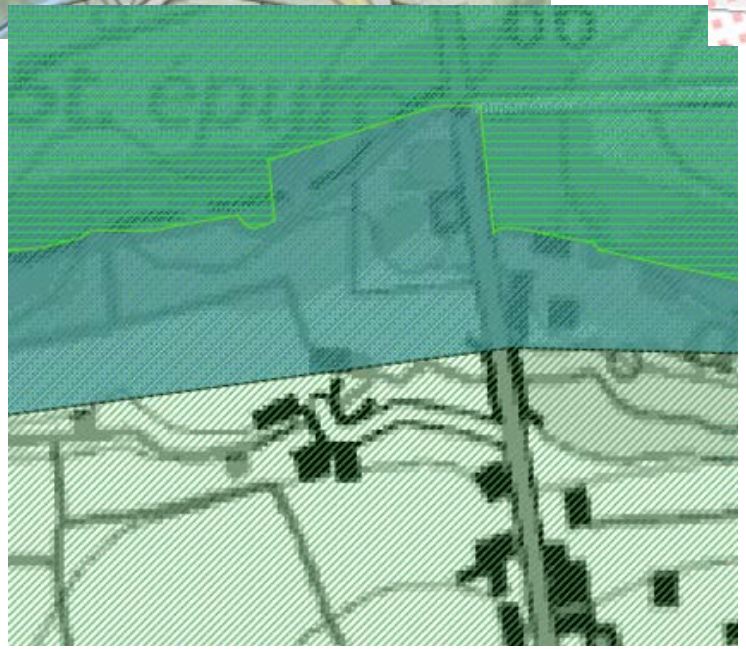
Le principal et unique projet de la commune qui conduit à une consommation foncière hors enveloppe pour des services publics, est la mise aux normes et extension de la STEP de Desvres.

La localisation de la STEP est en limite de forêt domaniale, et le tracé de zonage UG se cale sur le tracé de la ZNIEFF2 « complexe bocager », sans venir sur la Natura 2000 (sauf angle nord-ouest).

Le calendrier de réalisation a vu l'ouverture opérationnelle depuis mai 2019 d'une unité de traitement du phosphore. D'autres aménagements ont amélioré l'efficacité et la sécurité du service.



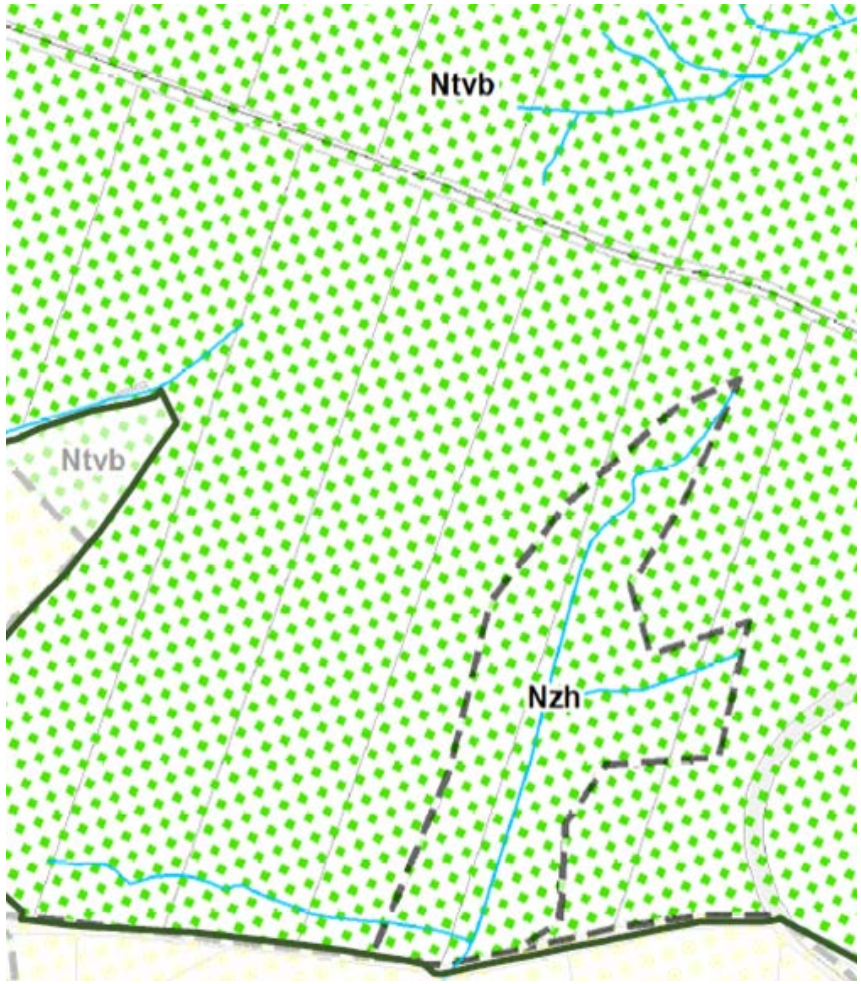




Les zones N et sous-secteurs Ntvb, Nzh correspondent aux sites « zones Humides à enjeux » et « zones à dominante Humide indices 4 et 5 ».

En effet, ces sites ont une précision de localisation compatible avec un plan au 1/5 000ème (Cf. justificatifs thématiques).

Situées soit dans l'enveloppe urbaine, en tant que vestiges d'exploitation (carrières, cimenteries, ..) industrielle, ou au contraire au cœur de la forêt domaniale ces zones doivent faire l'objet d'une préservation et d'un entretien au regard de leur potentiel biologique.



◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	AC426	UAb	GDEAM62 : parcelle en ZNIEFF 1.	UAb (sur ≈ 3 130m² côté rue) et A sur le reste (4 612m²) de la parcelle.
A	AC518	N	Demande du propriétaire lors EP : passage en urbanisable. **CCDS** : la parcelle n'est pas priorisée dans les extensions urbaines. A voir sous qq années du fait de sa position de dent creuse.	Inchangé N.
A	AI64	A	Demande de la Commune lors de l'EP : présence de ZNIEFF 1, maintien en A.	Inchangé A.
A	AI52	UAb	Demande de la Commune lors de l'EP : présence de ZNIEFF 1, mais sur voie et entourée de bâtis : maintien en UAb avec limitation de la constructibilité.	Inchangé UAb + trame Espace Vert protégé (10% de 3 144m²).
A	AB53p (8 511m²)	UG	Délibération de la Commune: demande de déclassement du Natura 2000 sur 2 300m² pour prise en compte de l'extension STEP / projet intérêt général	Inchangé UG
A	AM 954, AM 227 et AM 204	UAb	Délibération de la Commune: **CCDS** : erreur matérielle empêchant la lisibilité = à retravailler	UAb inchangé et lisible.
A	AM 191, AM 221	UG	Délibération de la Commune: **CCDS** : erreur matérielle, appartient à la zone économique.	UE.
A	AM 159, AM175 et AM 295p	UG	Délibération de la Commune: demande de modification (accès piscine) **CCDS** : erreur matérielle à rectifier sur ≈ 120m².	UAb.
A	AM265	UAb	Délibération de la Commune: parcelle appartenant à la ZAL de la Houlette. **CCDS** : erreur matérielle à rectifier.	UE.
A	AE431	UG	Délibération de la Commune: les Ateliers Municipaux sont en centre. Afin de permettre toute évolution, demandé en UAb. **CCDS** : réactualisation de zonage cohérent.	UAb.
A	AM114 et voisines (coté Est)	UI	Délibération de la Commune: la voie ferrée ne peut être la limite de zone pour Arcelor Mittal. **CCDS** : erreur matérielle à rectifier.	Recalage du zonage UAb et UE sur les limités cadastrales et non la voie ferrée.

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	AM135	**Zonage incertain**	Délibération de la Commune: besoin de bien séparer les zones UE et UI. **CCDS** : erreur matérielle de lisibilité, mettre la limite des 2 zones sur la limite Nord de la AM135.	**Recalage UE / UI sur AM135.**
A	AM48	**A**	Délibération de la Commune: demande de positionner le projet de château d'eau (emprise 2 000m²≈). **CCDS** : réactualisation Plan A et au Règlement.	**A + ER 10-09.** **(rien au 10/10/19 = inchangé)**
A	AI871p	**UAbi**	Délibération de la Commune: retrait du zonage UAbi sur la parcelle limitrophe à la Minoterie, la donnée figure de plus au plan C. **CCDS** : accord sur le manque de lisibilité sur cette parcelle et l'absence de plus-value = à rectifier.	**Mise en UAb simple.**
A	AE379 AE380	**UAb + ER 10-01 sur AE379 seul**	Délibération de la Commune: rectifier le tracé de l'ER 10-01 intégrant les deux parcelles. **CCDS** : erreur matérielle à rectifier au plan A et au Règlement (surface).	**UAb + trame ER agrandie aux 2 parcelles.**
A	Nombreuses parcelles centre et Chaussée Brunehaut	**UAb**	Délibération de la Commune: et envoi du plan détaillé des parcelles concernées. **CCDS** : réactualisation au plan A et au Règlement.	**UAbh** **(donné BDCO 10/10/2019).**
	AC 375 374 364 365 366 382 381	**Bi zonage UAb + A ou N**	**CCDS** : erreur matérielle.	**Recaler sur UAb seul.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	AC426	-	GDEAM 62.	**Trame EVP sur la moitié de la parcelle en UAb, soit 3 130m² ≈**
B	AH607 AH355 Parc du Château	**UAb + EVP**	Délibération du CM: validé si l'EVP ne gêne pas un projet public. **CCDS** : vu avec la Mairie, aucune réactualisation à faire.	**Inchangé UAb + EVP.**
B	AH499 (stade)	**UAb + EVP**	Délibération du CM: validé si l'EVP ne gêne pas un projet public. **CCDS** : vu avec la Mairie, aucune réactualisation à faire.	**Inchangé UAb + EVP.**
B	AB23	**Localisation Chêne 8 bras**	GDEAM 62. **CCDS** : réactualisation de la donnée.	**Position Symbole « arbre remarquable »**
B	AB1	**Localisation Hêtre**	GDEAM 62. **CCDS** : réactualisation de la donnée.	**Position Symbole « arbre remarquable »**
B	AB53p (8 511m²)	**Trame Natura 2000**	Délibération de la Commune: demande de déclassement du Natura 2000 sur 2 300m² pour prise en compte de l'extension STEP / projet intérêt général	**Inchangé.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	Avenue de la Gare	**Symbole « tunnel »**	Délibération de la Commune: prendre en compte la carte jointe de localisation des tunnels et harmonisation du symbole et du périmètre // à la légende. **CCDS** : complément info Mairie + rectifier l'erreur matérielle à la légende.	**A rectifier + harmoniser.**
C	AM240 AM234	**Symbole « tunnel »**	Délibération de la Commune: prendre en compte la carte jointe de localisation des tunnels et harmonisation du symbole et du périmètre // à la légende. **CCDS** : info Mairie + rectifier l'erreur matérielle	**A rectifier + harmoniser.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance Etat**	Principe général : Sans modification. Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/
D	/	**Légendes incomplètes.**	**CCDS** : erreurs matérielles par rapport Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**
D	Nombreuses	**SUP INT1**	Délibération de la Commune: retirer le périmètre info autour du Cimetière, qui ne correspond à rien. **CCDS** : erreur matérielle.	**Voir à retirer.**
D	AI244	**SUP JS1 « terrain sport »**	Délibération de la Commune: retirer le périmètre de terrain de sport sur cette parcelle privée. **CCDS** : erreur matérielle.	**Retirer la trame JS1.**

Rajouts au Règlement : points principaux :

- Changement de destination, interdiction sur les 3 rues (Potiers, Eglise et Place Léon Blum)
- Réseau chaleur en N et Nzh
- Art 9 et 13 du UAb et UAbh (80% emprise ; 20% non imperméabilisé).

Justification de l'extension de la STEP : à la Délibération.

3.3.11- DOUDEAUVILLE

◗ Scot et projet de développement communal

La commune est très éparpillée entre ses deux sites d'habitations, le village et Course. Mais sa première caractéristique est surtout son étirement le long de la vallée de la Course, vallée réputée pour ses paysages préservés et ses villages-rue.

Le SCOT a défini trois enveloppes urbaines :

- Le hameau de Beaucorroy, de plus de 30 habitations ;
- Le centre-bourg, en deux tronçons
- Le hameau de Course, en trois tronçons, mais représentant plus de 30 habitations

Le Centre Bourg

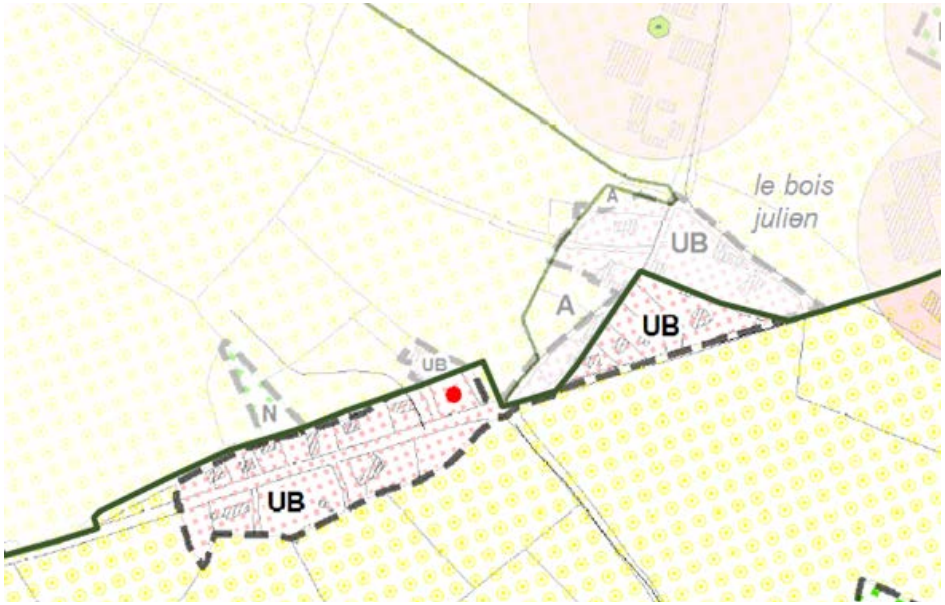


Le Hameau de Course



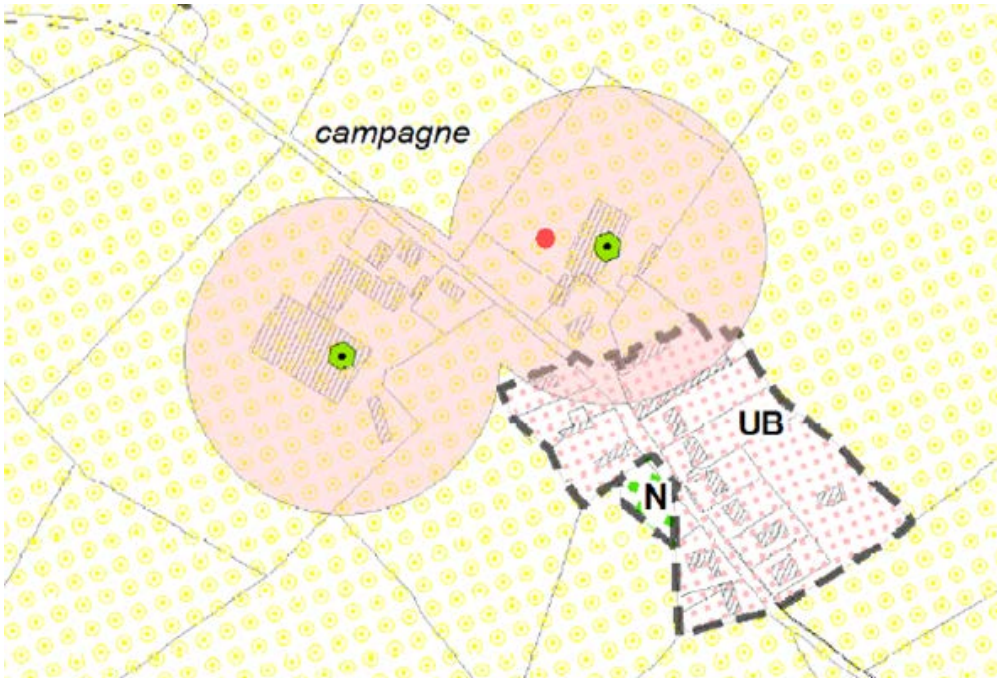
Les récentes urbanisations de DOUDEAUVILLE, qui disposait d'une Carte communale depuis 2005, ont renforcé cette linéarité, et sont venues aussi combler des coupures paysagères encore notées au SCOT.

Il convient de noter que deux enveloppes urbaines sont rajoutées à celles du SCOT, dans le respect des méthodes et dénominations :



Le Hameau de Bois Julien, à cheval sur trois communes : Courset Doudeauville et Longfossé.

Accueillant plus de 10 habitations non séparées de plus de 50m, il a été constitué en hameau (de moins de 30 habitations ne pouvant s'étendre) et zoné UB.



Le hameau récent de Campagne est bordé au nord par deux exploitations agricoles, mises de droit en A.

Le reste des habitations relève, en tant que hameau, d'un zonage UB.

◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune a donc bénéficié du travail d'élaboration de la carte communale pour réfléchir sur son développement. La présence agricole (18 exploitations repérées en 2005) était un élément important du développement. En effet, sur des hameaux, elle a pu, au regard des règlements autres que relevant de l'urbanisme (ICPEa ou RSD), empêcher des implantations nouvelles d'habitations.

L'actuelle carte A du PLUi en localise toujours 15, entourées d'un périmètre d'information pour alerter tout porteur de projet dans ce rayon théorique de 100m. Cette donnée agricole est la seconde caractéristique forte de la commune.

La troisième caractéristique est son vallonnement et sa déclivité, aboutissant à un important bassin versant venant sur le centre-bourg, et pouvant au passage, par des ruissellements, dévaster des hameaux. La commune fait face à cette problématique eau, ruissellements et inondations avec tous les outils disponibles : études avec le Symsageb et l'agence de l'eau, PAPI, travaux en hydraulique douce, etc…

Le PLUI a particulièrement retenu des parcelles comme inconstructibles, suite aux indications des élus, renforcées par un épisode pluviométrique exceptionnel en 2016, sur Beaucorroy.

La commune a cherché à travailler dans l'épaisseur de son tissu urbain, et a validé une OAP Habitat.

Par ailleurs, un dynamisme local soutient la reprise de bâtis de qualité :



Manoir en centre-bourg,
repris en hôtel depuis 2017 = en zonage UE.



Manoir de Doudeauville (XVIIème s.) devenu MH en 2012 ; repris en exploitation agricole et centre équestre = en zonage A

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est concernée par des ZNIEFF1, dont certaines sont elles-mêmes éparpillées en multi-sites.

- ZNIEFF 1, coteaux de la Haute vallée de la Course, DOUDEAUVILLE et COURSET.
- ZNIEFF 1, Vallée de la Course aval
- ZNIEFF 1 Bois de l'Eperche. (vert uni dans la carte ci-après).
- Et aussi ZNIEFF 2 « Vallée de la Course » qui couvre toute la commune (trame verte hachurée).



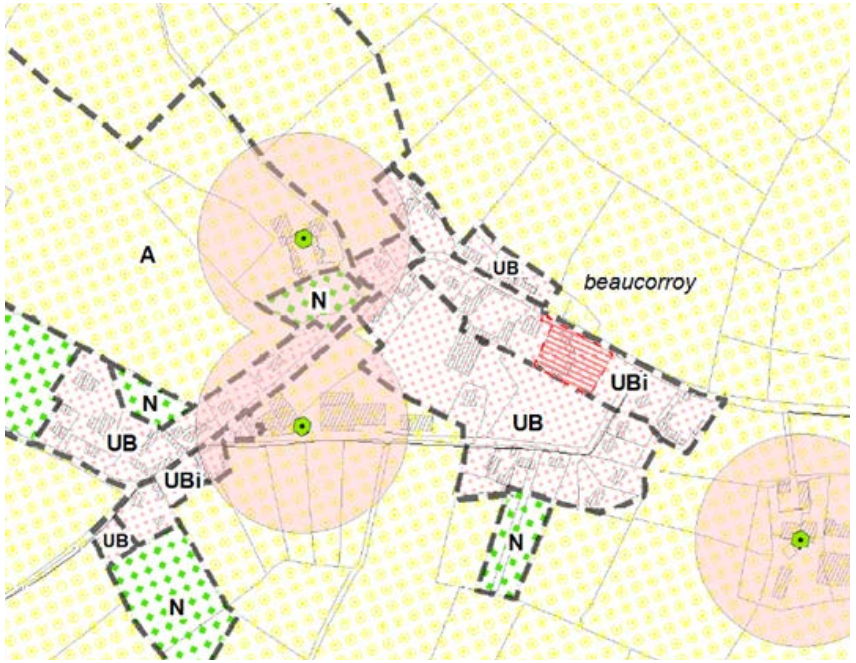
Au-delà de la qualité environnementale et paysagère de la vallée, la problématique Eau est majeure :

- Captage ;
- Débordements et terrains humides (ne pouvant donner lieu à constructibilité) sur les bords de la Course ;
- Ruissellement dans le vallon de Beaucorroy, aboutissant au village ;



(Source La voix du Nord). 88mm en 3h, mardi 7 juin 2016

Les zonages en particulier indicés « i » sont donc très nombreux sur la commune



Sur le hameau ancien de Beaucorroy, la gestion du risque a conduit :

- A mettre un zonage Ubi sur une partie du hameau.
- A rendre totalement inconstructible une parcelle bâtie dévastée récemment (hachurée en rouge).

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La forme de l'OAP Habitat veut redonner de l'épaisseur au village, et s'extraire des parties inondables.

La commune réfléchit actuellement à des restructurations entre ses équipements : scolaires et sportifs, au nord du bourg ; mairie, salle polyvalente et ateliers au sud. A cet égard le zonage UAd permet toutes les transformations nécessaires.

Les zonages indicés i, comme indiqué précédemment redonnent une prescription de non constructibilité, en agricole comme un urbain, à un important pourcentage du territoire communal.

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	D44	**Oubli.**	GDEAM 62	**Présence de mare.**
A	A97p	**Sans info.**	GDEAM 62	**Rajout de zone « non aedificandi » (trame rouge) sur moitié sud pour préserver la motte castrale.**
A	D304	**Point rouge « bâti »**	Ch. Agriculture	**A supprimer.**
A	D221	**A.**	Demande CM : réactualiser sur CUb 2018 accordé.	**Inchangé A.**
A	C252p	**UAd.**	Demande CM : réactualiser sur PC accordé démarré.	**Rajout Point rouge « bâti ».**
A	D268	**UB.**	Demande CM : réactualiser sur CUb accordé 2017.	**UB inchangé.**
A	A33p	**UB.**	Demande CM : réactualiser sur PC accordé 2018.	**UB inchangé.**
A	E75	**UB.**	Demande CM : réactualiser sur CUb accordé 2017.	**UB inchangé.**
A	A360 A126	**Sans.**	Demande CM : présence d'exploitation agricole sur le manoir / centre équestre.	**Décalage symbole « Exploitation agricole » et rectification du périmètre d'information sur A126.**
A	A33	**Sans.**	Demande CM : suite au sinistre à Beaucorroy, apposer la même trame rouge « inconstructibilité » sur l'A33 comme déjà fait sur l'A34 voisine.	**Rajout trame rouge « inconstructibilité » sur la parcelle, et idem au plan C.**
A	C295	**UB.**	Demande CM : réactualiser sur CUa accordé 2017.	**UB inchangé.**
A	C90	**UB et A.**	Demande CM : rajout de la DP valant division accordée. CCDS : la DP conserve les droits acquis. 3 ans.	**UB et A inchangés.**
A	E21 (Crandal)	**Zones A et Ai.**	Demande du propriétaire lors EP : s'étonne que la prairie soit Ai alors que jamais inondée. **CCDS** : il faudra voir les futures contraintes des PPRI approuvés. Par ailleurs, Doudeauville a déjà connu des inondations là où ça ne s'était jamais produit.	**Zones A et Ai inchangées.**
A	A199	**UAdi**	Demande CM : rajout de la DP valant division 2018 accordée.	**UAd i inchangé.**
A	E97	**A**	Demande du propr. lors EP : création de gites dans l'exploitation et mise en STECAL **Ae.** **CCDS : si futur accord Mairie.**	**Maintien A, le passage en Ae doit être fait auparavant devant la CDPENAF + modif° PLUi.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	D44	Oubli	GDEAM 62	**Présence de mare.**
B	A97p	Sans info	GDEAM 62	**Zone non aedificandi (trame rouge) sur moitié sud pour préserver la motte castrale.**
B		Légende ripisylve.	Haies Vives	**Alignement saules têtards le long de la Course noté par légende ripisylve**
B	A219	Absence de repérage	Demande CM : rajout de deux arbres remarquables (buis) dans le cimetière	**Deux symboles à rajouter.**
B	C143	Absence de protection EBC	Demande CM : rajout de la protection Espace Boisé Classé sur la parcelle. OK	**Rajouter la trame EBC sur la parcelle.**
B	C175	Superposition de 2 symboles « Patrimoine architectural »	Demande CM : à décaler pour permettre la lisibilité. CCDS : erreur matérielle à rectifier.	**Décaler les 2 symboles manuellement. (BDCO)**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	D44	oubli	GDEAM 62	**Présence de mare.**
C	A97p	Sans info	GDEAM 62	**Zone non aedificandi (trame rouge) sur moitié sud pour préserver la motte castrale.**
C	D304	**Point rouge « bâti »**	Ch. Agriculture	**A supprimer.**
C	A360 A126	**2 symboles superposés**	Demande CM : présence d'exploitation agricole sur le manoir / centre équestre.	**Décaler le symbole « Exploitation agricole » de celui ICPEa.**
C	A33	**Sans**	Demande CM : suite au sinistre à Beaucorroy, apposer la même trame rouge « inconstructibilité » sur la A33 comme déjà fait sur la A34 voisine.	**Rajout trame rouge « inconstructibilité » sur la parcelle.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	A8	Absence de l'information « gouffres »	Demande CM : rajout de la position d'un gouffre à l'angle nord-ouest parcelle A8, lieu-dit « La merdenchon »	**Rajout du symbole « gouffre ».**
C	D268	**Sans**	Demande CM : réactualisation PC accordé. Pas démarrage	**Inchangé**
C	C295	**Sans**	Demande CM : réactualisation PC accordé. Pas démarrage	**Inchangé**
C	C90	**Sans**	Demande CM : réactualisation PC accordé. Pas démarrage	**Inchangé**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance Etat**	Principe général : Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**En légende, tous les intitulés tronqués sur les SUP seront complétés.**
D	C143 Et toutes les parcelles avec rajout d'EBC.	Absence de protection AD (autorisation de défrichement) ou fort décalage par rapport au cadastre.	Demande CM : rajout de la protection sur les Espaces Boisés Classés sur de nouvelles parcelles. **CCDS**= OK sur toutes les erreurs matérielles et recalages.	**Rajouter la trame AD sur les parcelles et les recaler par rapport au cadastre.**

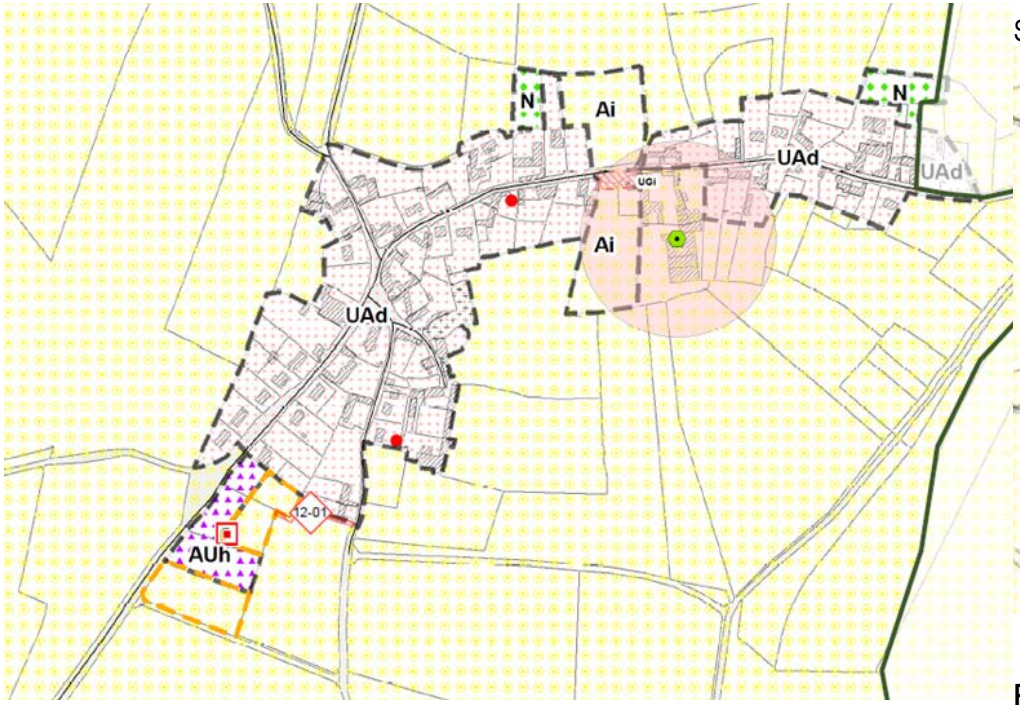
3.3.12- HALINGHEN (Secteur Plateau et Vallée de la Course)

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-bourg ;
- Le Hameau du Haut Pichot, de plus de 30 habitations, ci-dessous.

Les traductions en zonage sont les suivantes



Pour le Centre Bourg

Il est structuré par l'axe de la RD125, et gagne en épaisseur aux deux carrefours présents.

Une exploitation reste présente en son milieu et se situe donc en A.

Un micro-zonage UGi indique un aménagement de réseaux ; il est limitrophe de deux zones Ai, inconstructibles, dues à des ruissellements et des passages eaux pluviales en souterrain.

Une zone précise d'inconstructibilité (hachure rouge) a été ajoutée.

Sur la sortie Sud, une OAP Habitat a été définie et sera phasée, à partir de terrains issus de remembrements agricoles. Les terrains alentours ont une indication de secteur potentiel de développement futur, pour permettre les négociations ou la préemption future.

Un Emplacement Réservé vient créer une liaison douce, pour rejoindre l'école et le centre par un axe moins fréquenté.

Sur la sortie Est, le tissu bâti se poursuit sur Tingry.



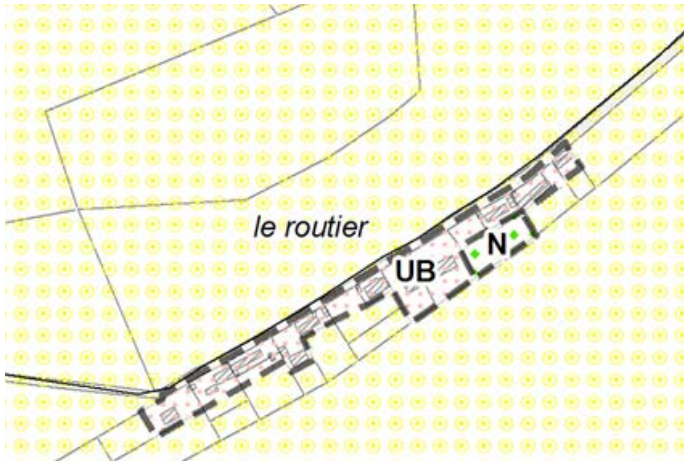
Pour le Hameau du Haut Pichot : il montre une présence agricole forte.

De ce fait, toute extension vers l'Est a été exclue.

Ne disposant pas de services ou commerces en propre, le choix d'urbanisation s'est concentré sur le bourg.

UN RAJOUT DE HAMEAU :

Isolé sur le plateau, une continuité de onze habitations au lieu-dit Le Routier, a permis de définir, conformément au SCOT, que le zonage UB pouvait y être apposé.



◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune est à équidistance des pôles économiques du littoral, du Montreuillois, du Boulonnais ou de Desvres Samer. Elle est donc attractive pour des ménages bi-actifs, ou cherchant des coûts fonciers et immobiliers moindres que sur les entités citées comme bassins d'emploi.

En tant que commune au RNU, Halinghen ne disposait pas d'étude urbaine fouillée sur ses potentiels.

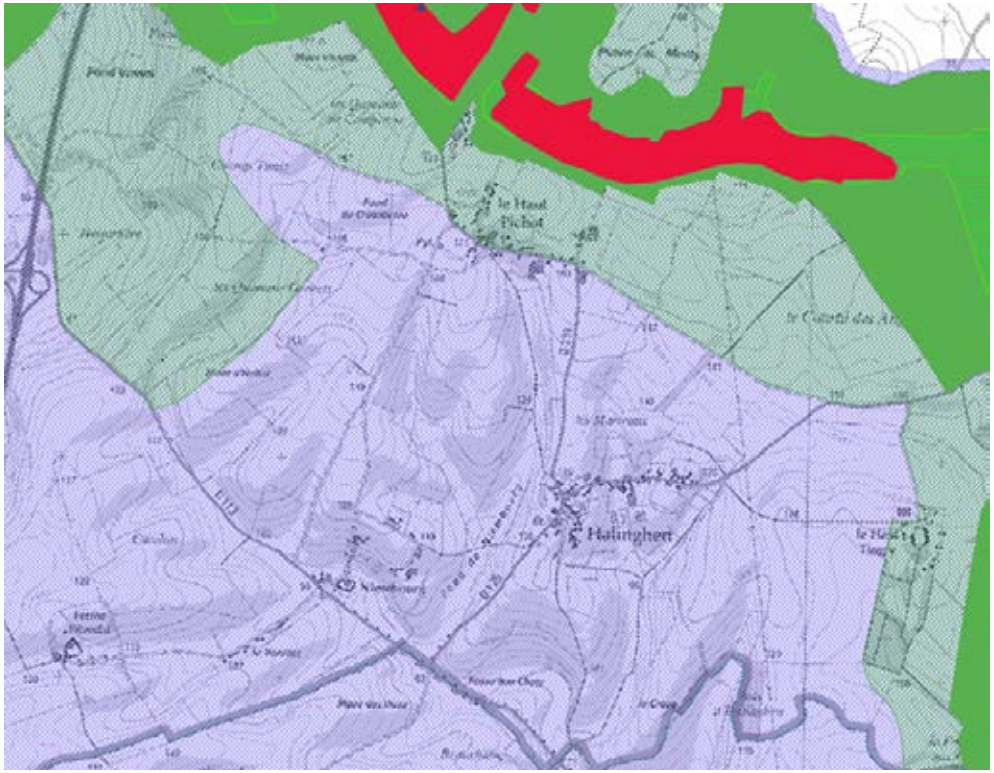
Le travail du PLUi lui a permis de se doter :

- D'une OAP Habitat, sur des terrains de structure publique (SAFER)
- D'une OAP Cadre de Vie, pour la place centrale du bourg.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est particulièrement pourvue en protections environnementales, même si l'on peut constater que les plus importantes se trouvent sur les versants des coteaux crayeux, protégés en zonage N ou A, et non soumis à des extensions d'enveloppe urbaine.

- Arrêté de biotope des coteaux calcaires du boulonnais : en rouge
- ZNIEFF 1 : Coteaux crayeux de Nesles - Verlincthun
- ZNIEFF 2 : cuesta du Boulonnais entre Neufchâtel-Hardelot et Colembert
- ZICO : Plateaux agricoles des environs de Frencq (en trame violette).

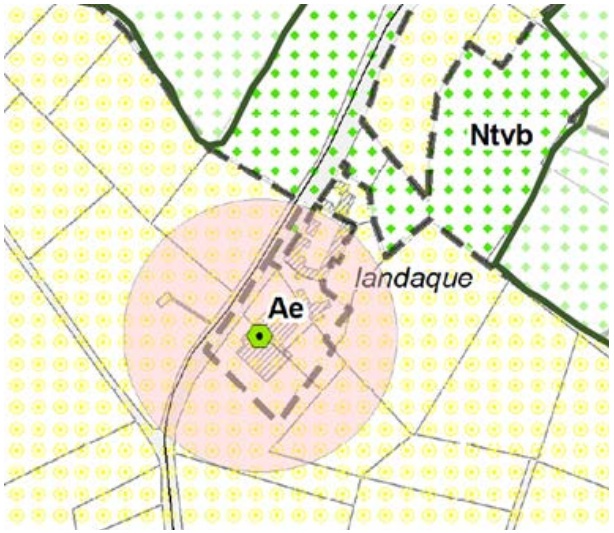


Les indices ou servitudes rajoutées sont liés aux soucis de prise en compte de risques aux personnes ou aux biens : indices i, inconstructibilité ponctuelle, …

Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La constructibilité a été limitée par des questions de cavités souterraines ou de sites à risques (plateau calcaire en système karstique).

Par ailleurs, la présence agricole a été maintenue avec les mises en zonage A, et on compte 9 périmètres d'information de 100m autour des exploitations. Un zonage A y est systématique.



Il a été mis un zonage Ae pour un STECAL sur un hangar agricole désaffecté, intégrant deux projets :

- un projet touristique de gardiennage de caravanes et camping-cars ;
- un projet agricole de stockage de bois.

La parcelle étant déjà bâtie, aucun terrain agricole n'a été consommé pour créer cette activité sur la commune



L'OAP Habitat s'implante sur la sortie sud, mais exclusivement du côté Est de la départementale, afin de ne pas créer de nouvelles constructions dans la pente qui commence à cet endroit.

L'OAP, par contre, est sur un site très plat, et va permettre un apport en deux phases de nouveaux habitants.

L'entrée de ville pourra être très qualitative, avec les haies et boisements d'alignement déjà présents.

La finalisation du potentiel constructif sur le village pourra aider au réemploi de logements vacants, en locatif ou accession.



- **Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique**

Modification par document du PLUI : PLANS PAR COMMUNE : HALINGHEN

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	ZD10	ER 12-01	Délibération CM : suppression du passage piéton prévu rue Pouillette.	**Retrait de l'emplacement Réservé N°1**
A	ZC 40	A , sans repère EA ni périmètre informatif.	Délibération CM : mise du symbole Exploitation agricole sur ferme M. Dupend Benoit.	**OK : ajout du symbole « exploitation agricole » + périmètre informatif.**
A	AB59	UGi	CCDS : difficulté de lire le zonage du fait de la taille de la parcelle =voir à trouver un mode d'affichage « étiquette » par BDCO.	**Maintien UGi avec lisibilité.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	/	/	Pas de demande	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	ZC 40	A , sans repère EA ni périmètre informatif.	Délibération CM : mise du symbole Exploitation agricole sur ferme M. Dupend Benoit.	**OK : ajout du symbole « exploitation agricole » + périmètre informatif.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance Etat**	Principe général : Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/
D	D516 D515p	SUP « terrain de sport »	Erreur matérielle sur ferme et parcelles agricoles.	**Retirer trame « terrain de sport ».**
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, compléter tous les intitulés tronqués des SUP.**

AUTRES POINTS RETRAIT DE L'EMPLACEMETN RESERVE n°12-01 AU REGLEMENT : ANNEXE 4, PAGE 139.

3.3.13- HENNEVEUX (Secteur Nord))

◗ Scot et projet de développement communal

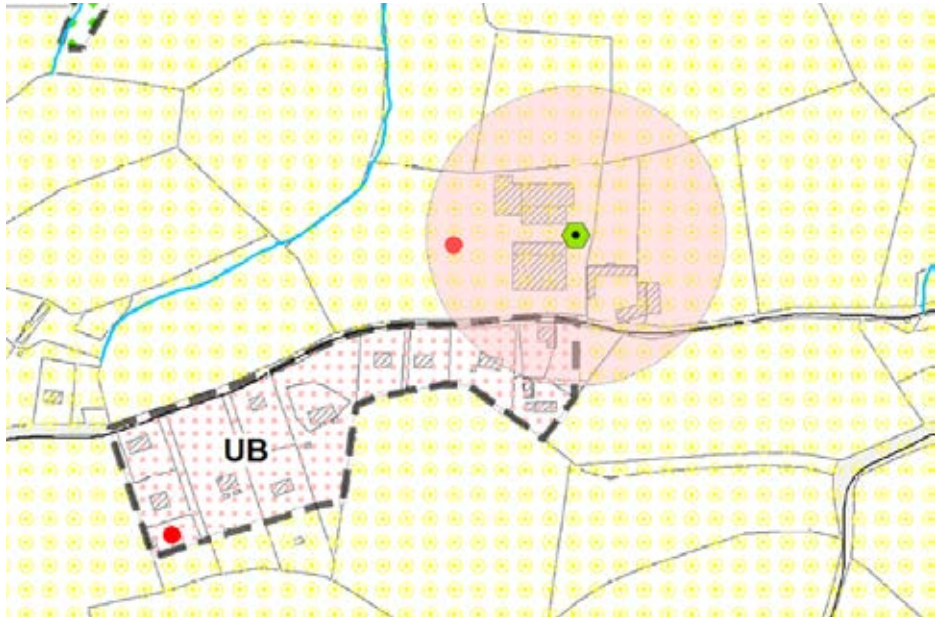
Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-bourg ;
- Mitoyen avec Brunembert, le hameau des Communes, de plus de 30 habitations ;
- Mitoyen de Colembert, une parcelle rattachée au hameau du Plouy, de plus de 30 habitations ;

Il a été défini une nouvelle enveloppe de hameau de moins de 30 habitations, rue de St Folquin.

Les douze habitations présentes et non distinctes de plus de 50m ont permis de créer une enveloppe UB.

L'habitation agricole en limite nord reste en A.

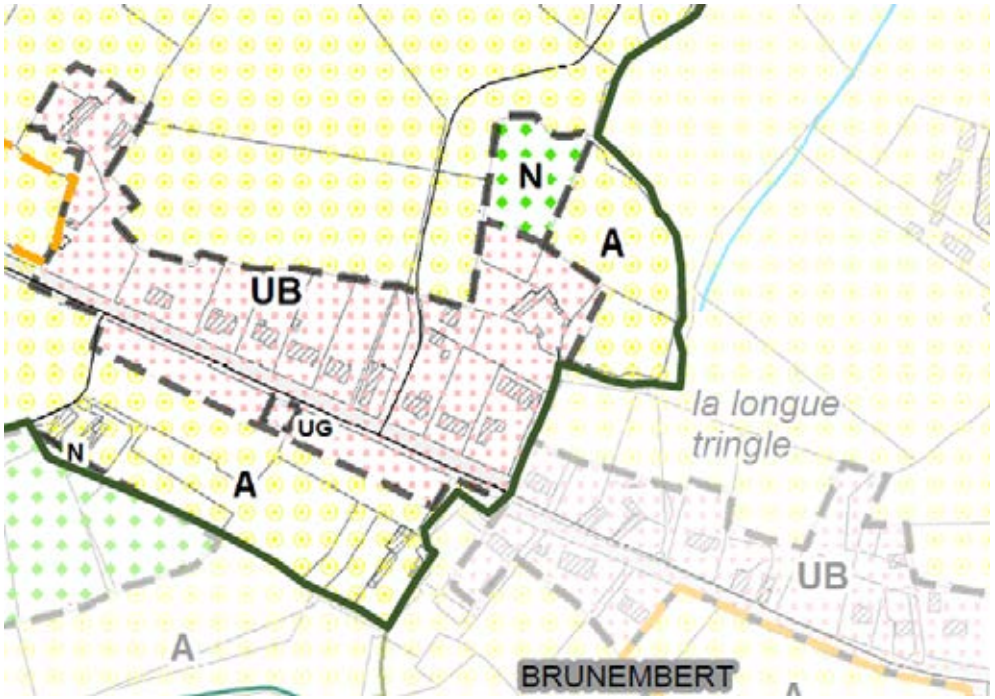


◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune d'Henneveux est au RNU et ne dispose pas d'étude poussée sur son potentiel.

Les travaux du PLUi lui ont permis de définir ses sites de développement,

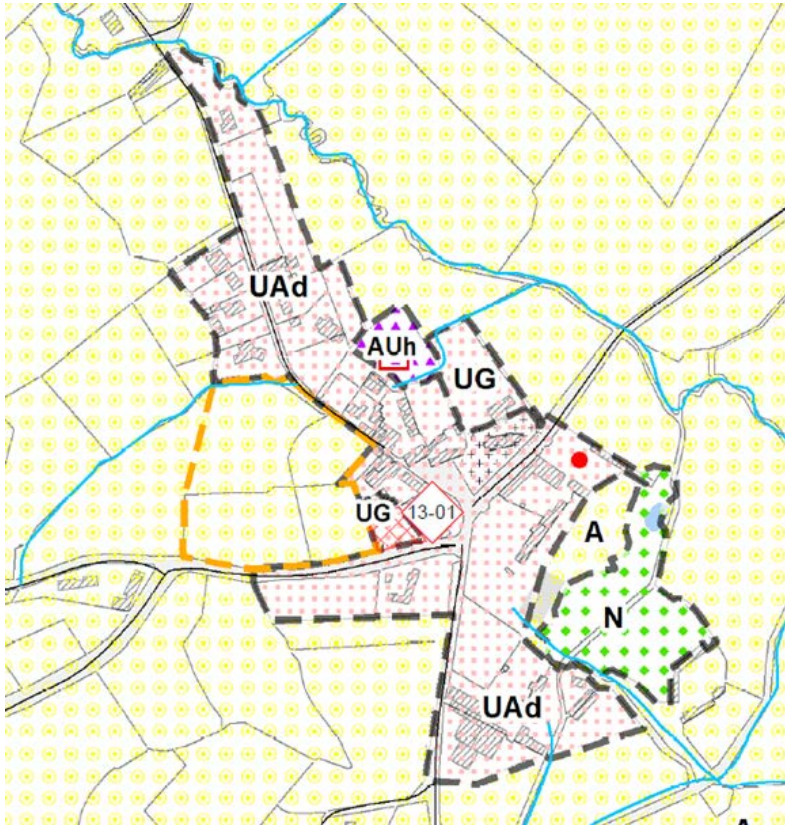
- en centre-bourg
- et sur le hameau des Communes, en s'appuyant sur une propriété communale, parcelle B462.



Le Hameau des communes se poursuit sur Brunembert.

La commune a apposé le zonage UB côté sud de la route, sur la parcelle communale, qui va pouvoir recevoir une urbanisation rapide dès opposabilité du PLUI. Une zone UG correspond à une citerne incendie.

Un périmètre potentiel de développement futur est apposé à l'ouest, pour rejoindre à terme les habitations existantes



En centre-bourg, la commune a planifié une stratégie foncière (périmètre potentiel de développement futur) sur les terrains arrière de la Mairie / école, de sorte à pouvoir donner une épaisseur urbaine au village.

Dans le même but, un emplacement Réservé est prévu pour une zone de stationnement, s'articulant avec celle de parking des bus scolaires

Enfin, une OAP Habitat est prévue, sur un terrain privé, mais dont le propriétaire est porteur d'un projet de densification.

Toutes ces actions permettent de prévoir un potentiel de développement en plusieurs phases, et conforme au souhait de la commune.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est en quasi-totalité couverte par la ZNIEFF 1 : Bocage d'Henneveux, et également concernée par la ZNIEFF 2 : complexe bocager.

Dès lors, toute urbanisation intègre, comme avec l'OAP Habitat, les prescriptions de maintien ou développement des haies bocagères, de traitement des fossés et noues, enherbés ou végétalisées, de gestion des eaux pluviales, etc…

Un corridor biologique traverse le nord de la commune, sans recouper la moindre urbanisation future.

Le reste du territoire est en A ou N, conformément à l'activité agricole toujours présente (6 exploitations).

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

Un aménagement comme celui sur Henneveux est totalement proportionné aux besoins de la commune.

Ainsi l'OAP prévoit de 4 à 6 habitations en deux bâtis accolés.



- **Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique**

Modification par document du PLUI : PLANS PAR COMMUNE : HENNEVEUX

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	B397	**A**	Demande du propriétaire lors de l'EP : souhait de voir son terrain constructible, route des Aulnes.	Terrain bâti, hors tout hameau SCOT. ⇨ **Inchangé A, avec possibilité d'extension du Règlement en A.**
A	B357	**UG** (synd. Eau) Rue des Communes	**CCDS** : erreur matérielle de l'étiquette « UG » qui est à l'Est. Vu la taille de la parcelle, il faut prévoir l'information sur la parcelle autrement.	**Toujours UG**, mais améliorer la lisibilité.
A	B85	**UG**	**CCDS** erreur matérielle de l'étiquette ER qui cache le zonage.	Décaler l'étiquette ER1.

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B		/	Aucun changement.	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C		/	Aucun changement.	**NB : il y aura intégration du PPRI dès approbation.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance Etat**	Principe général : Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, mettre les compléments sur tous les intitulés tronqués des SUP.**

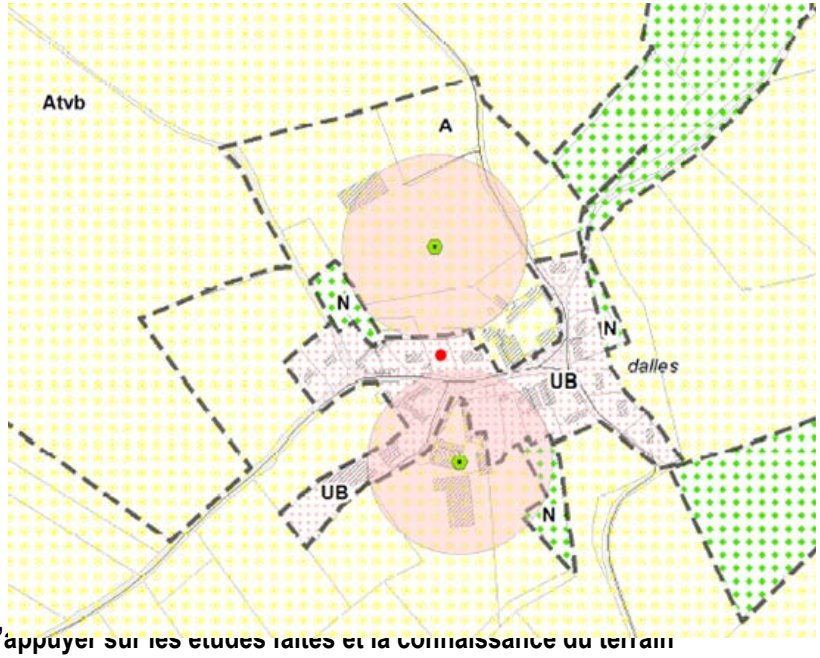
3.3.14- LACRES (Secteur du Plateau - Vallée de la Course))

◗ **Scot et projet de développement communal**

Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

- Le bourg ancien de Lacres, qui ne regroupe que l'église, le cimetière et une salle communale ;
- Le hameau central de Séquières, avec l'école et la Mairie, hameau de plus de 30 habitations ;
- Le hameau de la Verte Voie, attaché à la RD901, et de moins de 30 habitations ;
- Le Hameau de Dalles, de moins de 30 habitations ;

Le zonage a repris ces quatre enveloppes, en mettant en zone A les bâtiments d'exploitations agricoles, comme ci-dessous.



◗ **S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain**

La commune de Lacres est au RNU et en disposait pas d'étude fouillée pour son potentiel de développement.

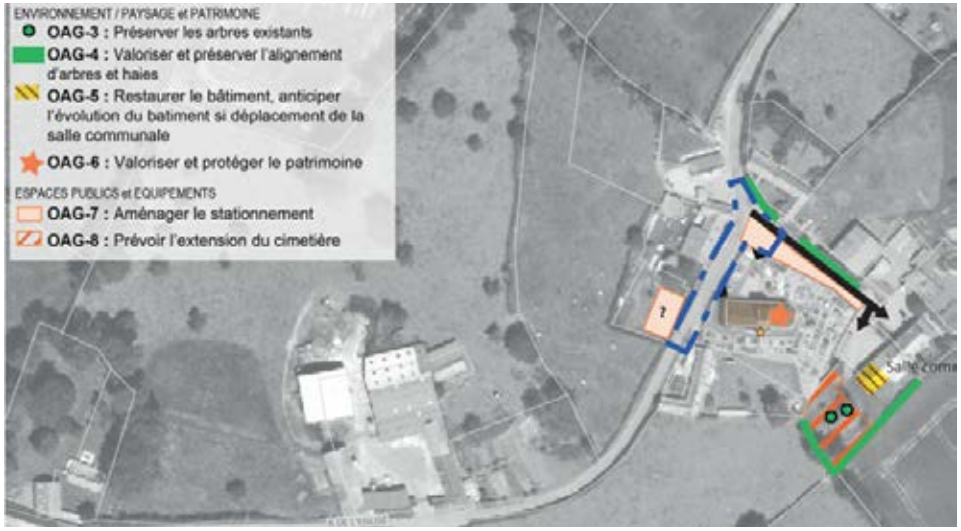
Le travail lors du PLUi lui a permis de se doter :

➬ **D'une OAP Habitat, au centre du hameau** (mais assurant les fonctionnalités d'un centre-bourg) et dans l'enveloppe urbaine, donc sans consommation de terres agricoles.



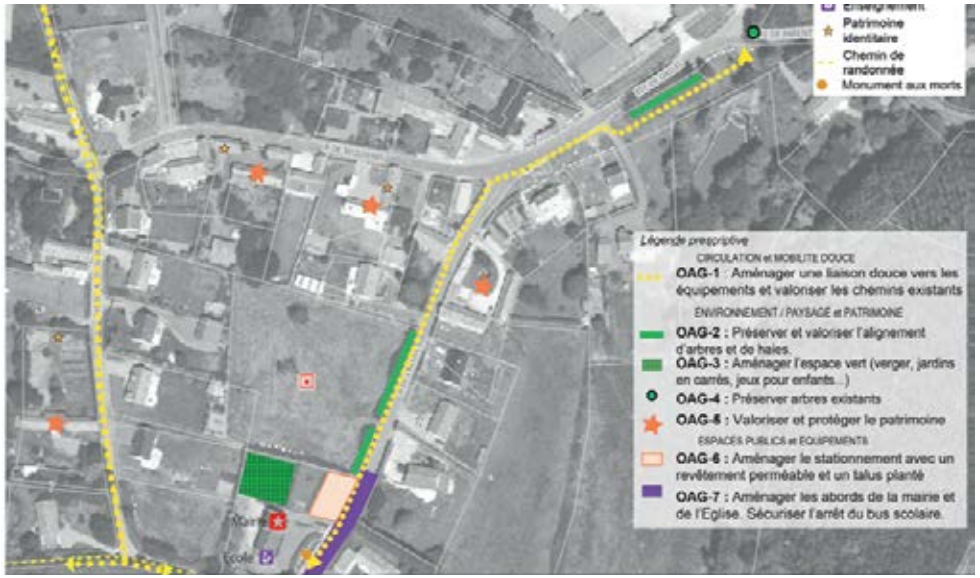
De deux OAP Cadre de vie :

- Une sur le village, avec la possibilité de développer la salle communale, y compris pour des activités de type hébergement touristique.



- Une sur le hameau de Séquières, qui intègre le développement de l'OAP Habitat :

- Connexion avec les équipements scolaires et publics
- Maintien et confortement des plantations existantes
- Traitement de la sécurité des circulations autour de l'école (bus et voitures)
- Prévision d'une liaison douce, avec retraitement de voies communales. Les travaux du PLUi ont montré l'exemple de Senlecques qui l'a fait avec des haies ponctuelles (charmes) sécurisant les piétons .

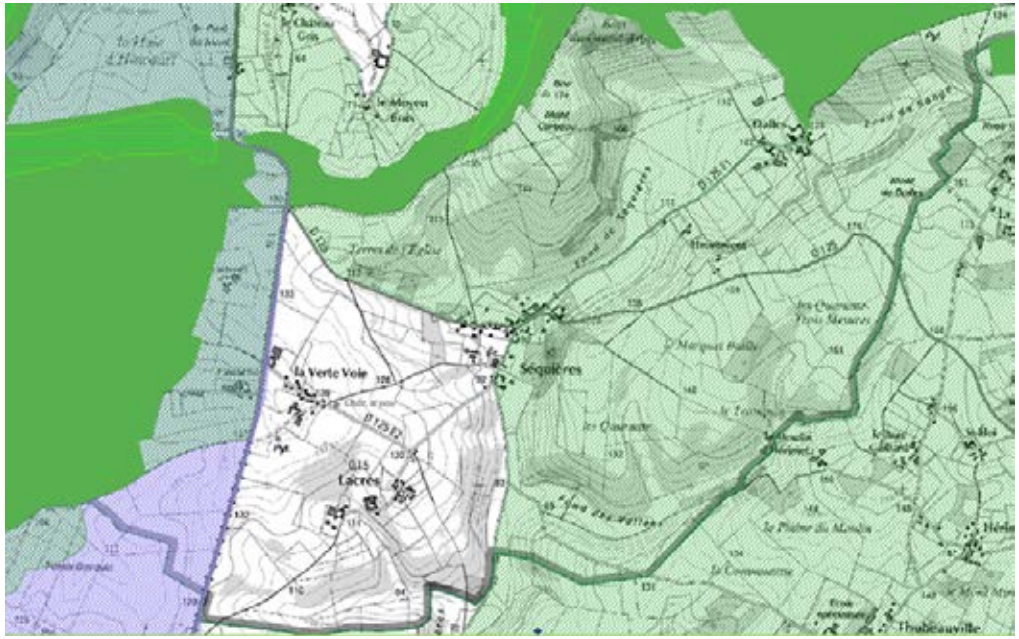


Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est concernée par deux ZNIEFF 2 : « Vallée de la Course » et « cuesta du Boulonnais entre Neufchâtel–Hardelot et Colembert ».

En limite de Samer et du Coteau, la ZNIEFF 1 du Bois de l'Eperche est sur des espaces naturels ou agricoles.

Le site de l'OAP Habitat est hors ces périmètres, et le nord de la commune intègre l'indiçage TVB au regard de la présence des corridors écologiques qui parcourent les coteaux calcicoles.



◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

Le développement de Lacres se centre donc dans ses enveloppes urbaines existantes, et les OAP Habitat et Cadre de Vie sont dimensionnées pour une évolution pouvant être phasée sur chacune des entités.

L'OAP Habitat part sur une base de 8 à 12 logements, selon les formes urbaines retenues dans les trois secteurs de densités distinctes.

Les prescriptions qualitatives quant aux aménagements environnementaux et paysagers sont de nature à conserver la qualité de vie d'une commune très bien située (comme Halinghen, ou Doudeauville) entre plusieurs pôles d'emploi attractifs.

- **Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique**

Modification par document du PLUI : PLANS PAR COMMUNE : LACRES

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A51	**Point rouge « bâti »**	Ch. Agriculture	**A supprimer.**
A	Légende	**Exploitation**	**CCDS :** erreur matérielle	**Mettre "exploitation agricole".**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	A51	**Point rouge « bâti »**	Ch. Agriculture	**A supprimer.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	A51	**Point rouge « bâti »**	Ch. Agriculture	**A supprimer.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance Etat**	Principe général : Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**

3.3.15- LE WAST (Secteur Nord))

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

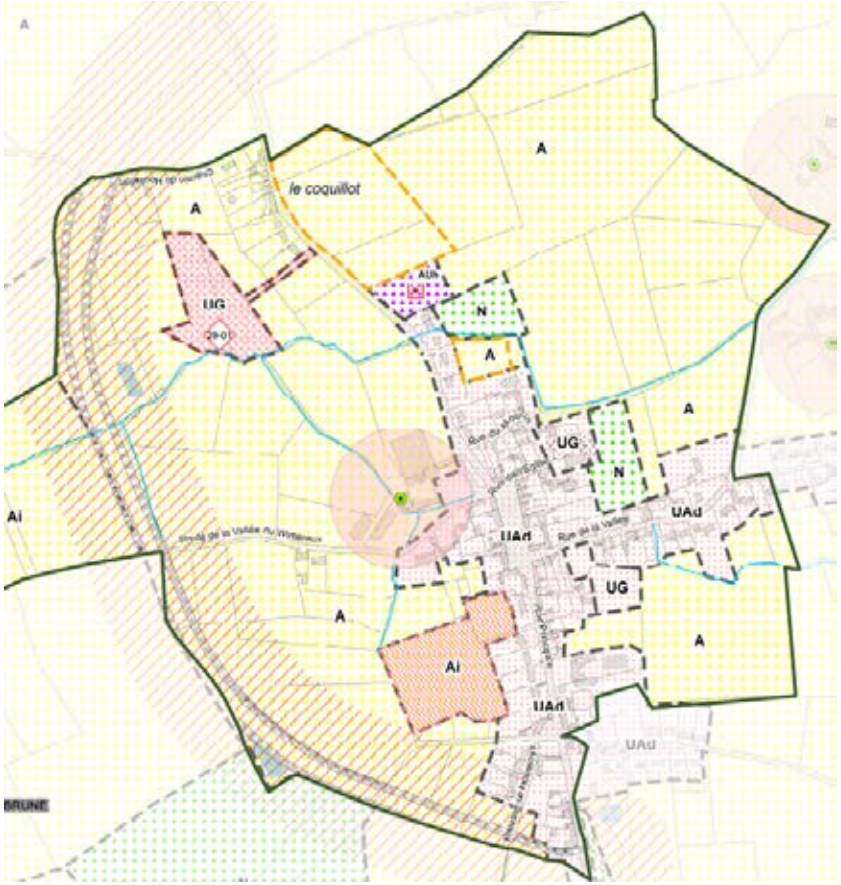
- Le centre-bourg, en une seule continuité.

Le zonage retenu est identique, et intègre la présence de la déviation sur l'ouest, qui est venue délester la traversée du bourg des passages de poids lourds, notamment liés aux carrières de Marquise.

Le tissu urbain se poursuit vers le sud en zone économique au contact d'Alincthun, et vers l'est, par des urbanisations linéaires essentiellement pavillonnaires, en lien avec Colembert.

Malgré la demande communale de donner un zonage urbain sur les habitations du Coquillot, leur nombre et leur distance au village n'ont pas permis de le requalifier en hameau et en UB.

Une exploitation agricole très active est présente sur le centre. Elle est positionnée en zonage A pour ses bâtiments d'exploitation, comme sur toutes les communes.



Enfin, un projet de STEP est prévu pour une desserte de toutes les habitations, avec un emplacement réservé important, au regard de la superficie communale. Il est localisé sur le nord-ouest de la commune, hors zone inondable.

En effet, le caractère inondable du village pose des difficultés majeures aux assainissements individuels.

Le calendrier de cette STEP et son financement sont actuellement directement impactés par les transferts de compétences eau et assainissement entre collectivités, dont les modalités sont en examen dans la France entière.

◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune de Le Wast est au RNU et ne disposait pas d'étude fouillée sur son potentiel de développement. Sa superficie d'environ 93 ha en fait la plus petite commune du territoire. De plus, traversée par le Wimereux et de nombreux axes de ruissellement, elle voit son potentiel constructif d'autant plus diminué.

Le CAUE 62 avait apporté son éclairage en 2001 sur les points forts à valoriser, qui sont repris dans l'étude patrimoniale.

Le travail lors du PLUi lui a permis de se doter :

- **D'une OAP Habitat, en extension sur le côté nord du village.**

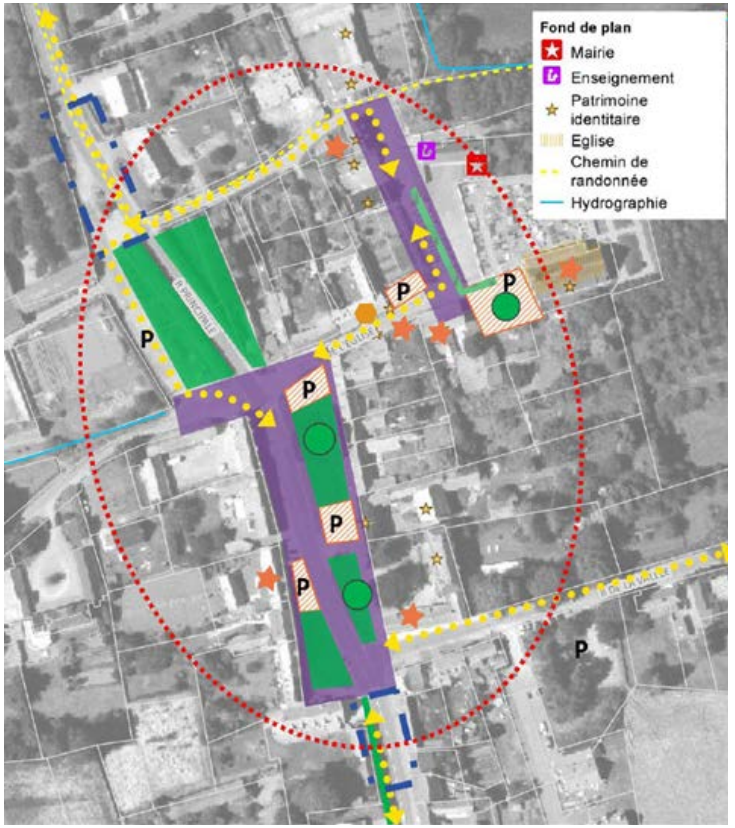


Cette OAP chercher à épaissir la trame urbaine à cet endroit, et se poursuit par des périmètres agricoles «secteur potentiel de développement futur», visant à réunir en une seul entité, à terme, le village et le Coquillot.

Ce souhait est renforcé et rendu plus souhaitable depuis la réalisation de la déviation, qui « pacifie » la traversée du village.

Elle pourrait accueillir de 5 à 8 logements selon la forme urbaine retenue.

- **D'une OAP Cadre de Vie,** qui s'attache aux places centrales et aux liaisons douces à réaliser.



De plus, la présence d'un Monument Historique (église du XIIème) et de nombreux bâtis de grande qualité architecturale est à souligner par une réflexion de fond des espaces publics et les connexions entre les pôles d'intérêt du village :

- Mairie - école, Siège du Parc Naturel Régional et Equipements collectifs…

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est concernée par la ZNIEFF 2 « complexe bocager ».

En terme de contrainte, celle de l'aléa « inondation » issu des travaux sur le PPRI du Wimereux montre nettement la confrontation entre les passages d'eau et la zone urbanisée.

La commune est fortement impactée par les aléas du PPRi du Wimereux en cours d'élaboration. Dès l'approbation du PPRI du Wimereux, le règlement le plus strict entre le PLUi et le PPRI devra s'appliquer.



Les contraintes foncières et l'absence de réserves existantes rend le développement à venir tributaire de la volonté du ou des propriétaires privés concernés.

Des travaux d'hydraulique douce (bassins de tamponnement par simple talutage) sont en finalisation en amont, sur Colembert. Le zonage A concerné permet, de par le règlement, tous les travaux de cette nature.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

Les projets successifs ont intégré l'aléa inondation.

Les terrains de secteur potentiel de développement futur sont en dehors de ces périmètres, de même que l'OAP Habitat.

Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A202	**A**	Demande du propriétaire lors de l'EP : la parcelle est en Ai, il faut la mettre en A pour ses futures extensions. **CCDS** : la parcelle est bien située en A. Il n'y a donc pas lieu de modifier le zonage.	**Inchangé A.**
A	A267 (Coquillot.)	**A**	Demande du propriétaire lors de l'EP qui conteste le zonage. **CCDS** : la parcelle est hors continuité urbaine, le Coquillot ne constitue pas un hameau SCOT permettant une extension (il faut lus de 30 habitations) Le zonage A est donc justifié. La parcelle est par ailleurs touchée par une emprise partielle de l'ER n°1 pour un projet de STEP.	**Inchangé A.**
A	A350 (5 290m²)	**A**	Demande du propriétaire lors de l'EP : la parcelle est en plein centre, et était précédemment considérée comme constructible (RNU). Aussi propriétaire des A406 et A404 qui font l'accès. A mettre donc constructible. **CCDS** : le terrain est en effet idéalement situé. La commune a fait le choix d'une OAP et elle pourra demander une révision de son choix ultérieurement.	**Inchangé A.**
A	A53	**A + UAd**	**CCDS** : erreur matérielle : zonage UAd sur la bâti seul illisible = à supprimer.	**Oter UAd.**
A	A205p (OAP)	**AUh + A**	**CCDS** : erreur matérielle : le symbole OAP est illisible => à décaler du zonage.	**Décaler le symbole du zonage.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	A202	**Espace Boisé Classé.**	Demande du propriétaire lors de l'EP : retrait de l'EBC qui est sur une parcelle bâtie avec verger, et sur laquelle un projet de nouveau bâtiment agricole. **CCDS** : la servitude EBC sera retirée de la parcelle.	**Suppression de l'EBC sur la parcelle agricole.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	En général	**Aléas PPRI du Wimereux**	Demande du propriétaire lors de l'EP qui conteste le zonage et les conclusions des aléas du PPRI du Wimereux. **CCDS** : le PPRI est obligé de droit d'intégrer le Porter à Connaissance de l'Etat de juin 2018 sur les aléas du Wimereux. Pour l'approbation, une enquête publique se tiendra organisée par l'Etat. Toutes les communes comme les propriétaires qui se sentent injustement lésés par les tracés pourront les contester et argumenter.	**Inchangé.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance de l'Etat**	Principe général : Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/
D	/	**Légendes incomplètes.**	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués sur les SUP seront complétés.**

3.3.16- LONGFOSSE (Secteur Coeur)

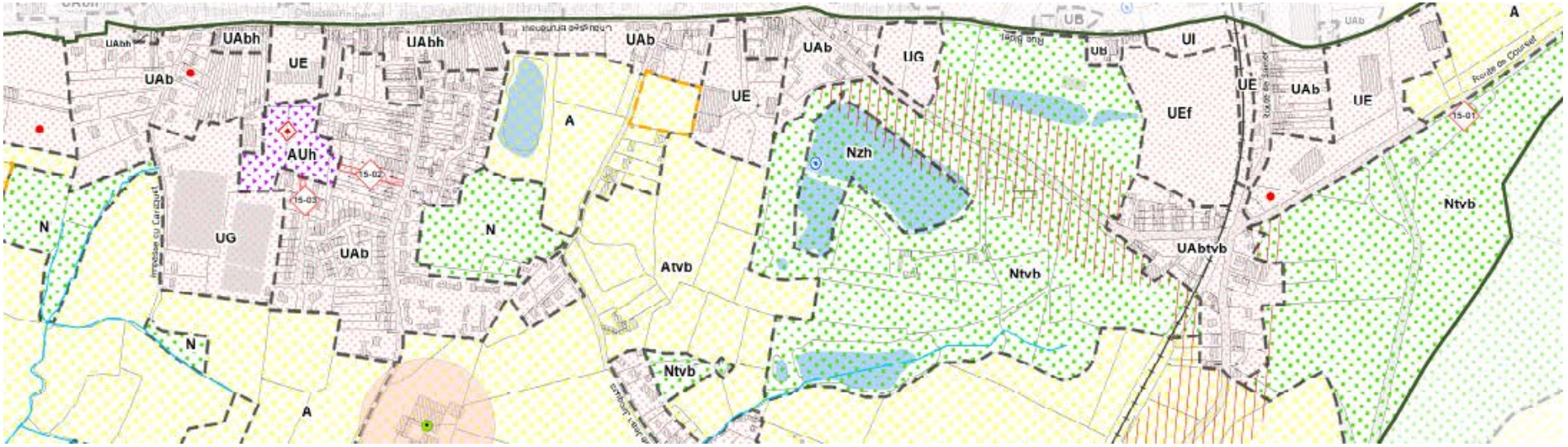
◗ Scot et projet de développement communal

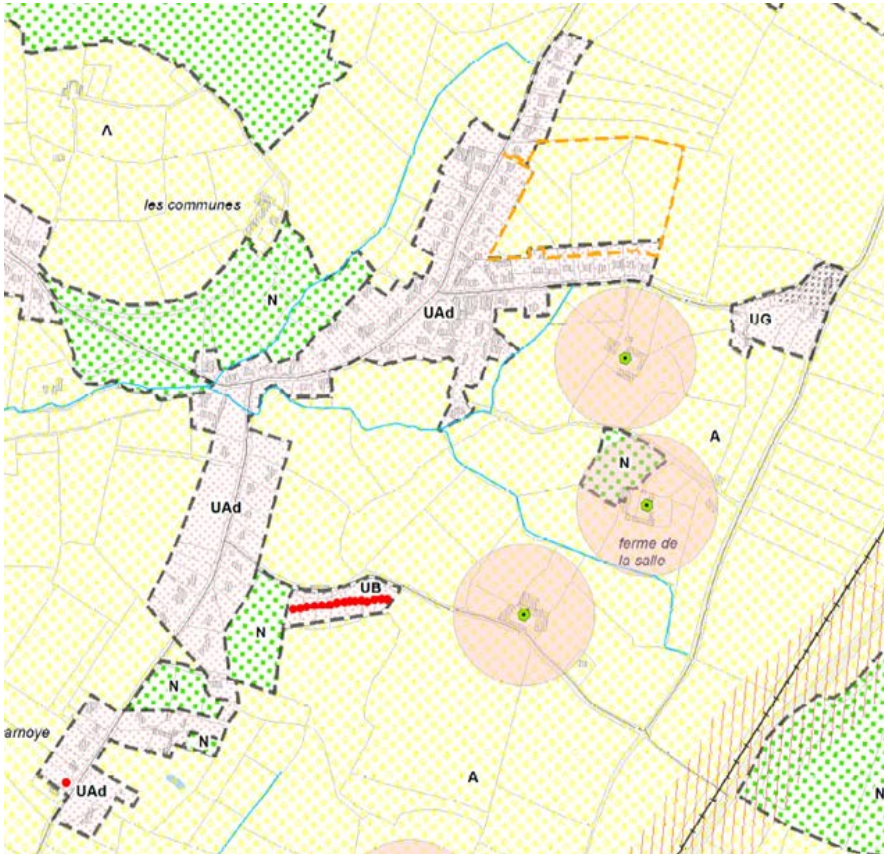
Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-ville mitoyen de Desvres, le long de la Chaussée Brunehaut ;
- Le centre-bourg ancien,
- Le hameau de la rue à Baudets, de moins de 30 habitations et mitoyen de Wirwignes
- Le hameau de la Paturette, de moins de 30 habitations.

Le zonage a retenu :

- Un centre-ville de même nature que celui de Desvres, articulant des zonages UAb et en UAbh sur la plus grande centralité, en UE sur de nombreuses parcelles économiques , en UEf pour la friche à traiter en limite de Desvres, en UI pour une capacité d'extension préservée à Arcelor Mittal, en UG pour de multiples services publics (stades, SDIS, aire de covoiturage, déchèterie ..)





Sur le centre-bourg ancien :

le zonage UAd a été retenu avec un prolongement sur les récentes constructions pavillonnaires.

Par contre, un nouvel aménagement d'ensemble (15 logements) a été mis en UB, rue Garain.

Le groupement « église / cimetière / presbytère » a été mis en UG, du fait de la rupture d'urbanisation avec le centre-Bourg et de sa domanialité publique.

L'OAP Cadre de Vie vient retraiter la connexion entre cette partie et le centre.

Longfossé est aussi traversé par des corridors biologiques qui donnent lieu à de nombreux sous-secteurs Atvb ou Ntvb et à deux OAP TVB :

- **Une première sur les rues de la Brasserie et Jean Jacques.** La partie grisée ci-dessous montre l'emprise totale avec le recoupement sur deux tissus pavillonnaires. Les aménagements sont détaillés à la parcelle et sont prescriptifs.



Une seconde sur la rue à Baudets, en limite de Wirwignes. Le corridor fait la jonction entre les forêts domaniales de Desvres et de Boulogne, il est de première importance.



Un STECAL a été apposé sur une exploitation agricole désaffectée, en limite avec Wirwignes, Rue à Baudets.

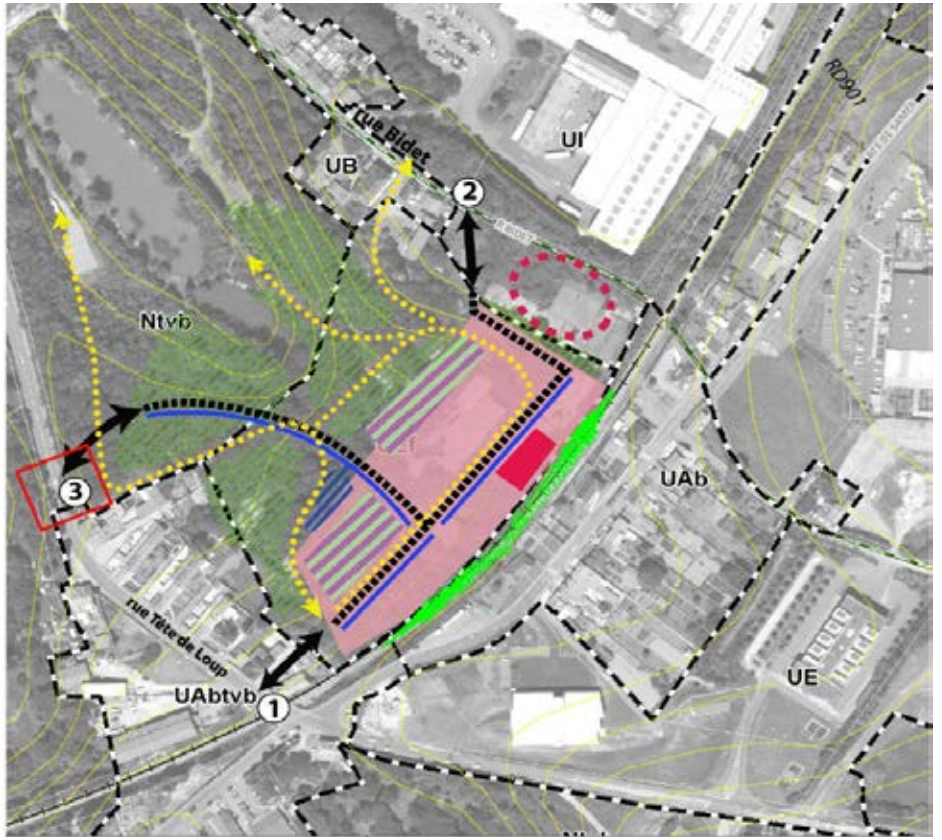
Ce sous-zonage Ae est prévu au plus près de futures implantations de gites insolites, et le projet prévoit aussi la réutilisation des deux bâtiments (grange et longère) existants. La qualité environnementale est le plus qui a enclenché ce projet et elle sera maintenue grâce au repérage des patrimoines naturels existants (haies, ripisylve, ..) et à leur préservation (Titre II du règlement).

S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune a déjà un PLU depuis juillet 2010.

Les travaux du PLUi ont apporté une OAP économique sur la friche, extrêmement visible, à proximité d'Arcelor Mittal. Une partie UI anticipe une extension industrielle.

La partie UEf permet le réemploi de terrains extrêmement complexes (galeries souterraines, remblaiement, pollutions diffuses) avec des accès sur rue Bidet et sur la rue de la Tête du Loup.

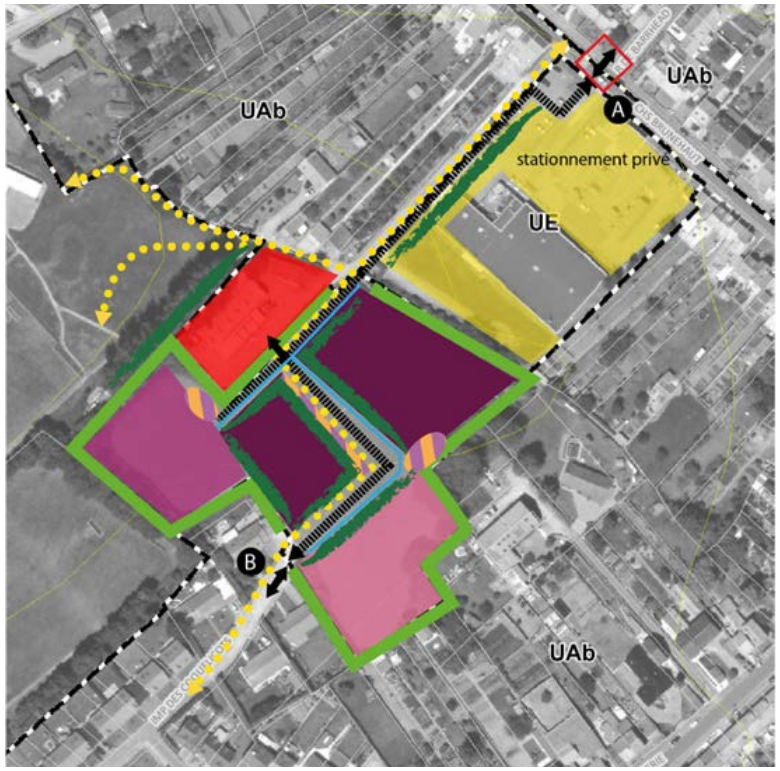


Il convient de noter la continuité d'emprise des ZAL ou d'industries de part et d'autre de la voie ferrée, ce qui concentre les nuisances pouvant être associées à ces activités le plus en périphérie du centre-ville qu'il est possible.

Les travaux du PLUi ont aussi apporté une OAP Habitat sur un site en accès sur la Chaussée Brunehaut.

L'articulation d'une activité commerciale sur la départementale, et de formes multiples d'habitation, avec du foncier privé et public, permet aussi la réalisation de maillage de voirie venant récupérer l'impasse des Coquelicots.

La proximité du Collège de Desvres valide tout à fait l'intérêt d'un nouveau quartier ; son emprise était dans l'enveloppe urbaine du SCOT et ne génère donc pas de consommation foncière.



◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

Longfossé est concernée par : la ZNIEFF1 « Forêt domaniale de Desvres », l'arrêté de biotope des « coteaux calcaires du Boulonnais », la ZNIEFF 1 « réservoir biologique de la Liane », la ZNIEFF 2 « Cuesta du Boulonnais, la Natura 2000 « Pelouses et bois neutrocalcicoles »



Longfossé étant bordé sur tout le sud par les coteaux calcaires avec de fortes protections environnementales, cela a été traduit en A, Atvb, Ntvb, ou en Ni (captage du Molinet).

Le seul endroit bâti (carrefour ferroviaire) est en UAbtvb, et des remontées de nappe en pied de coteaux ont conduit à un zonage en Ni.

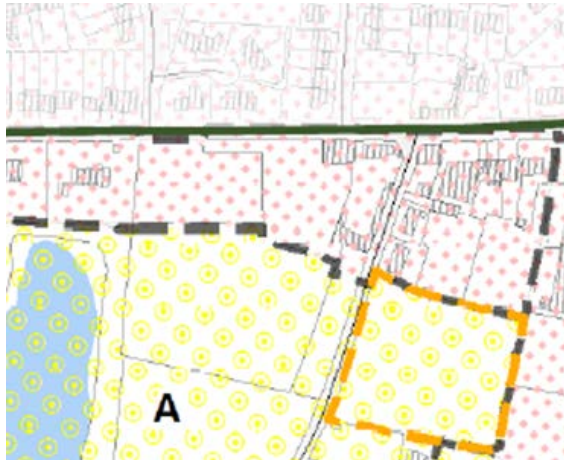
Tous les boisements sont en N ou Ntvb, y compris du Nzh sur les étangs issus des anciennes carrières.

La commune compte encore 14 exploitions repérées, toutes en A uo Atvb ; et son caractère agricole reste très affirmé.

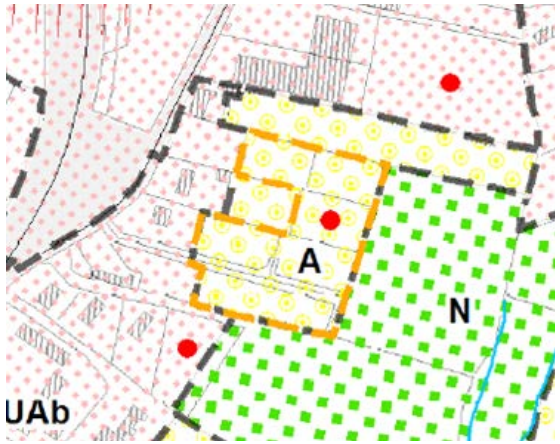
◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

Longfossé a retenu un projet de développement axé sur l'usage et la densification à l'intérieur de son enveloppe bâtie.

Une seule extension se fait sur la Chaussée Brunehaut, pour la possibilité de bâtir en continuité, mais aussi en profondeur sur cet axe.



De même, elle a apposé un périmètre de secteur potentiel de développement futur sur un terrain rue Jean Jacques, permettant de bâtir en épaisseur, et qui n'est pas concerné par une plus-value environnementale



La commune a également posé un périmètre de secteur potentiel de développement futur sur des parcelles en second rang de construction, sur le Crac Lot, eu égard à un aménagement partiel de ces terrains.

Idem, ces terrains n'ont pas de qualification environnementale particulière.

- **Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	AD230	**A**	Demande propriétaire lors de l'EP : constructibilité. **CCDS** : peu réseaux + mis en « secteur à enjeu » pour une future extension.	**Inchangé A.**
A	AN248	**A**	Demande propriétaire lors de l'EP : constructibilité. **CCDS** : erreur matérielle de tracé sur ce terrain bâti.	**Continuité bâtie du bourg ⇨ UAd.**
A	AD130 AD131	**A**	Demande propriétaire lors de l'EP de mettre en N car boisé. **CCDS** : erreur matérielle à rectifier.	**Parcelles boisées ⇨ N**
A	AM182	**N**	Demande propriétaire lors de l'EP de mettre en UAd, car si le pourtour est boisé, la parcelle est une dent creuse de la Route de Wierre. **CCDS** : le terrain a eu une DP division2019, il passe donc de droit en U. Au regard de la qualité de l'environnement, un espace vert protégé sera apposé dessus (=10% de 2 647m²)	**Rajout trame EVP + UAd**
A	AM184	**N**	Demande propriétaire lors de l'EP de mettre la parcelle en UAd, car située dans la continuité de la route de Wierre et le SCOT avait été les deux terrains AM184 et AM 197 car boisés. CCDS : le terrain a eu un CUb 2018 + DP division2019, il passe donc de droit en U. Au regard de la qualité de l'environnement, un espace vert protégé sera apposé dessus (=10% de 2 491m²)	**Rajout Trame EVP + UAd.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	AB40 AB41	**UBtvb**	Demande propriétaire lors de l'EP de mettre toute la AB 41 en UB (déjà 5 500 en UB sur 9 980m²) **CCDS** : hameau de moins 30 hab. + fort rajout au compte foncier sans nécessité, M a aussi la p. AB40 en UB (6 331m²) Si projet compliqué, la CCDS a conventionné avec le CAUE 62 pour ces accompagnements.	**Inchangé UBtvb.**
A	AM 197	**A**	Demande propriétaire lors de l'EP de mettre la parcelle en UAd, car située en dent creuse de second rang dans le contre-bourg. **CCDS** : La proximité école / mairie et la densification du centre sont recherchés.	Accord pour un faible accroissement du compte foncier **= 800m² UAd + A.**
A	AC59, AC197 AC195	**A**	Demande propriétaire lors de l'EP de mettre les 3 parcelles en UAd (entré Est du bourg) avec 6 CUb déposés : 2 refusés et 4 accordés. **CCDS** : droits acquis.	**Droit acquis à rendre opérationnel.** **Maintien en A.**

A	AH 101	**A + périmètre « ZAD »**	**CCDS** : réactualisation de l'information (permis valant division de 4 lots)	**Droit acquis à rendre opérationnel. Maintien en A.**
A	AK 238, AK243, AK244, AK246, AK247, AK248, AK249, AK250, AK251, AK254, et AK255	**Trait de « ZAD »**	**CCDS** : Erreur matérielle de calage du trait orange de la ZAD qui empiète sur la partie zonée UAd (= hors ZAD) ; à rectifier.	**Rectification sur limites parcellaires du trait « ZAD ».**
A	AD80 AD78 A75	**UAb + A**	**CCDS** : Erreur matérielle de calage du trait de zone, rue de la Brasserie, à recaler sur la limite parcellaire.	**En UAb.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	AD328	**N**	Demande propriétaire lors de l'EP de mettre en A ou en U mêle si son terrain est une prairie qui porte un verger.	**Mis en A.**

			CCDS : Forte extension (1,5ha) périphérique incompatible avec compte foncier.	
A	AK12 AK14	**A**	Demande propriétaire lors de l'EP de mettre en UAd, car sortie sud du centre-bourg. **CCDS** : Extension linéaire et alourdissement du compte foncier (1.4ha) => pas de suite.	**Inchangé A.**
A	AM226	**A**	Demande propriétaire lors de l'EP de mettre en UAd, sortie sur du centre bourg. **CCDS** : Extension linéaire + rupture urbaine de la ferme de la Salle + fort alourdissement du compte foncier = pas de suite.	**Inchangé A.**
A	AD64	**A**	Demande propriétaire lors de l'EP de mettre en UAb (1,1ha rue de la Brasserie). **CCDS** : Extensions linéaire + alourdissement compte foncier = pas de suite.	**Inchangé A.**

A	AC59 AC195 AC194	**A**	**CCDS** : information de la réactualisation 3 Permis Construire.	**Droit acquis à rendre opérationnel. Maintien en A.**
A	AE183 AE 184	**UAb**	Demande CM lors de l'EP 15-02 pour accès (751m²) à l'OAP Habitat par rue de la Brasserie. OK	**UAb + trame ER N°15-02.**
A	AE212 AE 217	**UAb**	Demande CM lors de l'EP pour accès (432m²) à l'OAP Habitat par Impasse des Coquelicots. OK	**UAb + trame ER N°15-03.**
A	Nombreuses parcelles (sur Chaussée Brunehaut et Brasserie)	**UAb**	**CCDS** : Erreur matérielle: zonage central, avec sous-secteur pour imposer moins de stationnement. = règlement et sous-zonage au Plan A.	**Ajout UAbh.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	AN75, AN 76, AN 63, AN66, AN 67, AN82, AN 83, AN84, AN 193, AN 207	**Peu de haies repérées.**	Voir liste jointe par Haies Vives à délib HAIES VIVES Haies Vives : **CCDS** : rajout sur chemin Garde Dieu.	**Rajout patrimoine naturel remarquable « Haie à protéger ou recréer ».**
B	Coordonnées GPS / Géoportail	/	Délibération Conseil Municipal + HAIES VIVES : rajout de 12 arbres remarquables. Rappel Th. CLETON + Délibération CM : rajout des arbres remarquables.	**Rajout patrimoine naturel remarquable.**
B	AD 81 (rue Brasserie)	**Pas de report de la haie**	Demande HAIES VIVES. **CCDS** : ajout sur le long des 2 cotes Rue de la Brasserie	**Rajout patrimoine naturel remarquable « Haie à protéger ou recréer ».**
B	AN244 AN148	/	HAIES VIVES Ch. des Broussailles Le Mauroy	**Rajout patrimoine naturel remarquable « haies ».**
B	AM182 AM184	/	CCDS conformément au reclassement de zonage, un Espace Vert Protégé est à apposer sur ces deux parcelles.	**Mettre la trame EVP.**
B	AM129	**Non repérage de la fontaine saint Pierre à côté du Cimetière.**	HAIES VIVES	**Rajout d'un symbole « Patrimoine architectural » + rajout sur l'OAP Cadre de vie.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	AD 175 AD 237	/	PAC Etat : Arrêté Préfectoral du 18/07/2019	**Site SA Desvres Secteur d'information sur les Sols (SIS) n° 62SIS06577**
C	**Légende**	/	PAC Etat : Arrêté Préfectoral du 18/07/2019	**Rajout information SIS**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	AD 175 (DEVENU AD337 + AD338) AD 237	/	PAC Etat : Arrêté Préfectoral du 18/07/2019	**Site SA Desvres Secteur d'information sur les Sols (SIS) n° 62SIS06577.**
D	/	**Porter à connaissance Etat**	Principe général : Sans modification. Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/
D	/	**Légendes incomplètes.**	**CCDS** : erreurs matérielles par rapport Liste nationale des SUP.	**En légende, compléments sur tous les intitulés tronqués des SUP.**
D	AM205 AM208 AM117 AM116 (Ferme de la Salle).	**Trame JS1**	**CCDS** : Erreur matérielle de terrain sport sur un terrain privé.	**= Supprimer la trame JS1.**
D	AM223	**Trame JS1**	**CCDS** : Erreur matérielle de terrain sport sur un terrain privé.	**= Supprimer la trame JS1.**

AUTRES POINTS de la demande du Conseil Municipal:

OAP Habitat : Demande du Conseil de modifier les accès de l'OAP Habitat ; avec rajout d'un accès direct par la rue de la Brasserie, ce qui fait aussi un ER supplémentaire au règlement P 139.

OAP Cadre de vie: rajout fontaine saint Pierre à côté du cimetière. Symbole et nom à rajouter P. 35 de l'OAP.

OAP Economique

Page 3 : erreur matérielle : mettre le nom de commune LONGFOSSE (au lieu Desvres)
Pages OAP ECONOMIQUE Pages 20 à 23
Rectifier la localisation « Desvres » par « Longfossé Friche économique ».
Rectifier le § « 1 Localisation » en mettant.
« Situé sur Longfossé, le site de projet permettra de traiter la friche de l'ancienne usine qui se situe sur la limite mitoyenne de Desvres et de Longfossé. ».
Page 21 : photo aérienne de Longfossé
Page 22 : titre « Longfossé, friche économique »
Page 23 : Titre « Longfossé » au lieu de « Desvres »1

3.3.17- LONGUEVILLE (Secteur Nord)

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

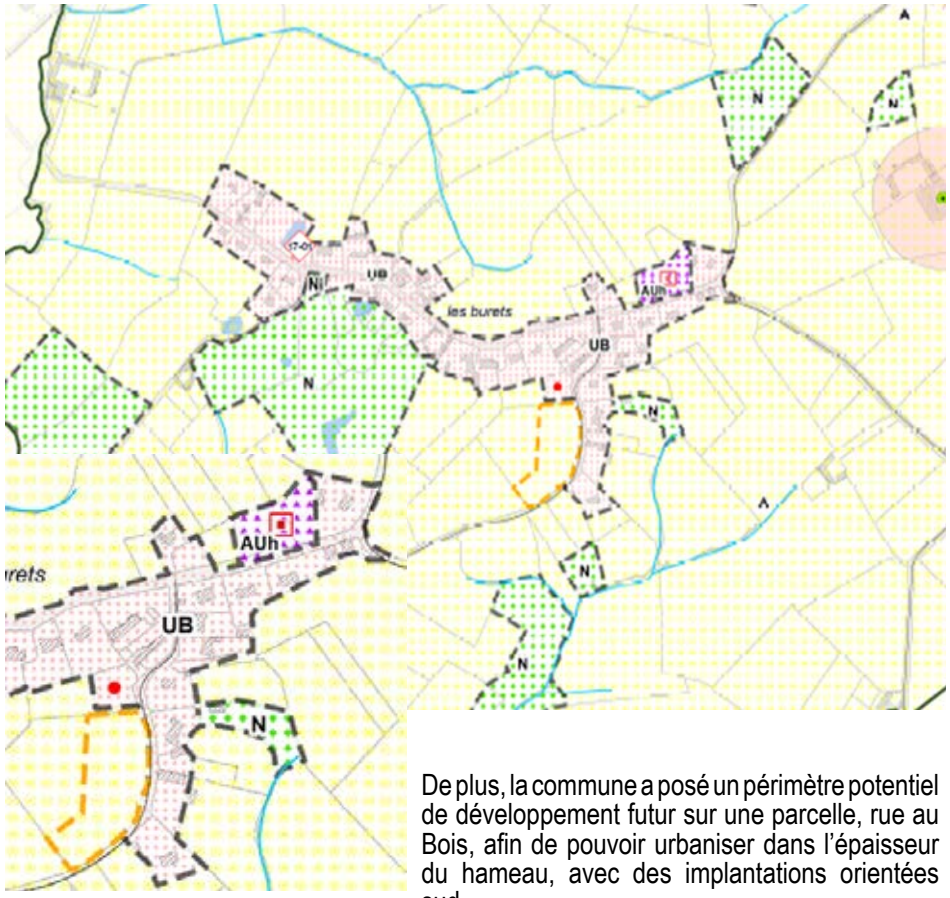
- Le centre-bourg, à proximité de la RN42 ; avec Mairie et Eglise ;
- Le hameau central, les Burets de plus de 30 habitations.

Le zonage a retenu ces deux enveloppes, sans rajout de nouveau hameau.

Le centre-bourg est au contact direct de la RN42, et dans la pente des coteaux. Il est peu propice à une extension, qui en pourrait être que linéaire, de plus. Il accueille Mairie et Eglise.



Le Hameau des Burets est le site en développement. Les parcelles les plus vastes pourront donner lieu à densification. Une parcelle communale a fait l'objet d'une OAP Habitat.



De plus, la commune a posé un périmètre potentiel de développement futur sur une parcelle, rue au Bois, afin de pouvoir urbaniser dans l'épaisseur du hameau, avec des implantations orientées sud

◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune est au RNU et ne dispose pas de nombreuses études antérieures quant à son développement.

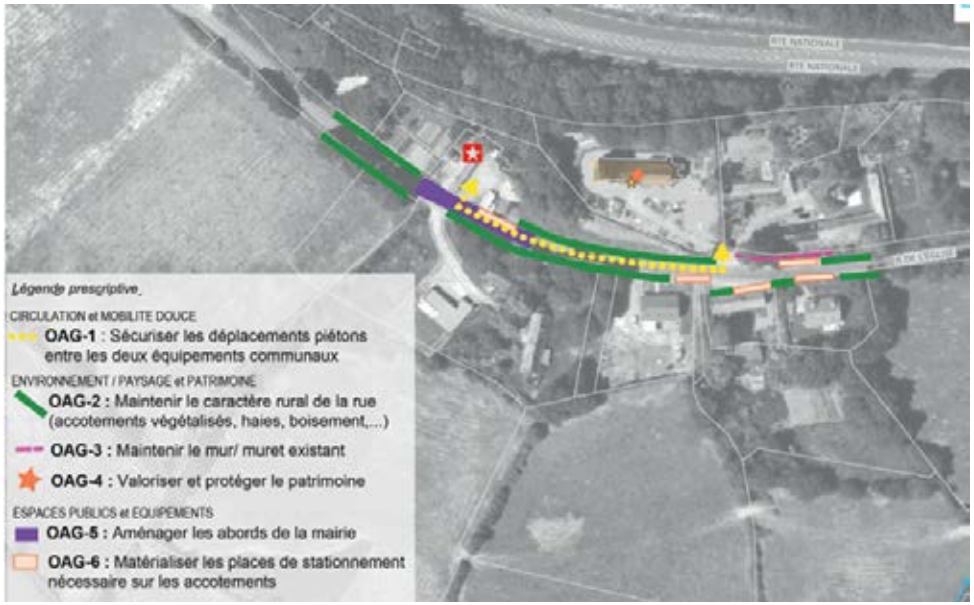
Les travaux du PLUi lui ont permis de se doter :

- d'une OAP Habitat sur le Hameau des Burets qui concentre désormais le potentiel de développement de la commune. Le tissu bâti prévu se compose d'un terrain privé à bâtir, d'une parcelle communale avec deux phases de construction.

Le terrain étant public, aucune zone potentielle de développement futur n'est à apposer.



- d'une OAP Cadre de vie, sur le centre-bourg. Même s'il ne peut guère accueillir de nouvelles constructions en dents creuses, la Mairie peut faire l'objet d'un réaménagement ou d'une restructuration pour de nouveaux services ou usages si besoin. La préservation de la qualité paysagère sur le RD 252 est donc importante.



Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est quasi entièrement couverte par la ZNIEFF1 « Bocage d'Henneveux » et les coteaux sont en Natura 2000 « Pelouses et coteaux calcicoles ».

La ZNIEFF 2 « complexe bocager » est aussi présente sur la totalité du territoire.

Cette qualité écologique est prise en compte par le caractère minimaliste de la seule extension urbaine demandée, sur le hameau des Burets.

Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

Deux exploitations agricoles demeurent repérées sur la commune, même si les terres sont toutes exploitées. La grande majorité du territoire est donc en A.

Dans le cadre des travaux avec les exploitants, animée par la Chambre d'Agriculture, en novembre 2017, la nécessité de préserver l'accès agricole sur l'arrière du hameau avait été pointé, et un ER a donc été défini. Il permet aussi d'approcher la mare existante, pour un complément de desserte incendie.

Les contraintes sur le centre-bourg ont amené à exclure toute extension sur ce lieu.

Les Coteaux au Nord de la RN 42 ne se sont pas concernés ou visés par une urbanisation quelconque; par contre, il convient de pointer que leur gestion d'entretien ne relève pas des outils de l'urbanisme, mais plutôt de l'éco-pâturage, des mesures agro-environnementales, etc…

Le hameau des Burets a été développé au travers de sa dent creuse, sur une parcelle en propriété communale, sans pente ou ruissellement.

- **Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique**

Modification par document du PLUI : PLANS PAR COMMUNE : LONGUEVILLE

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A143, A144, A145, A148, A149, A150, A337, A336, A335, A334.	Trame « Voie de Grande Circulation » de la RN42	**CCDS** : erreur matérielle.	**Retirer la trame sur les parcelles du centre-bourg**
A	Légende	Exploitation	**CCDS** : erreur matérielle.	**Exploitation agricole.**
A	A234	Etiquette ER 1	**CCDS** : erreur matérielle. L'étiquette masque le zonage et la parcelle.	**Décaler l'étiquette du zonage.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	/	Trame large.	**CCDS** : amélioration du pourtour des cœurs de biodiversité.	**Rajout d'un pourtour à la trame.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C			Pas de demande.	

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	Porter à connaissance de l'Etat	Principe général : Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/
D	/	Légendes incomplètes.	**CCDS** : erreurs matérielles par rapport à la Liste nationale des SUP.	**En légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**

3.3.18- LOTTINGHEN (Secteur Porte du Bocage - Fond de la Boutonnerie)

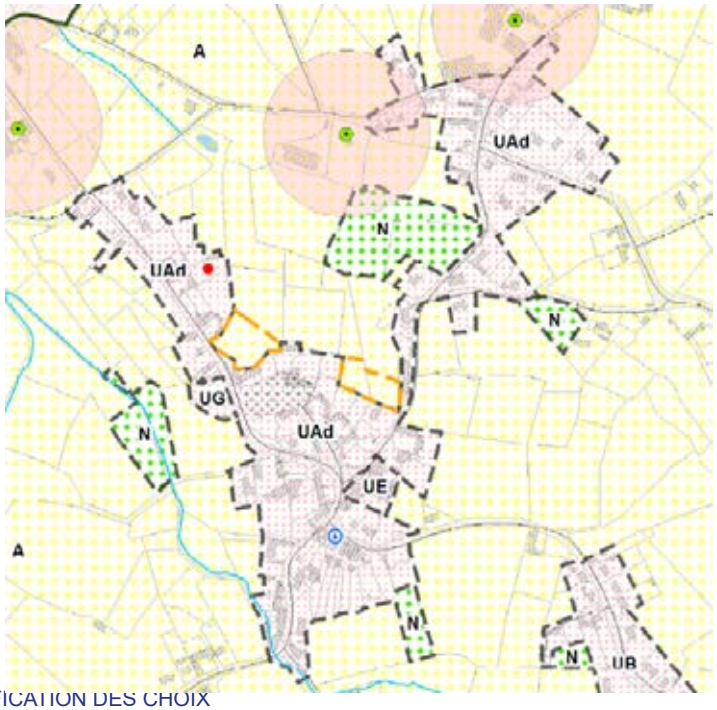
◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-bourg, comprenant Mairie, école, salle polyvalente, église, et commerces ;
- Le hameau des Voyeux, de moins de 30 habitations,
- Le Hameau de la Roucherie, qui reprend le site de l'ancienne cimenterie et des habitations associées. Il est de plus de 30 habitations.

Le zonage retenu :

Pour le Centre Bourg : il est en UAd ; il comprend des parcelles UE pour une activité économique, et du UG, qui se trouve en extension pour une extension du cimetière en face de l'église. Le zonage UAd fait aussi une extension sur la route de Selles, au plus près de la route, côté Ouest, pour permettre de créer un vis-à-vis par de nouvelles parcelles constructibles sur les réseaux existants.



Il est à noter les deux terrains avec un périmètre potentiel de développement futur, ce qui indique le souhait communal de densifier et d'épaissir la forme du bourg, sans extension linéaire.

Le Hameau du Voyeu :Il est en UB



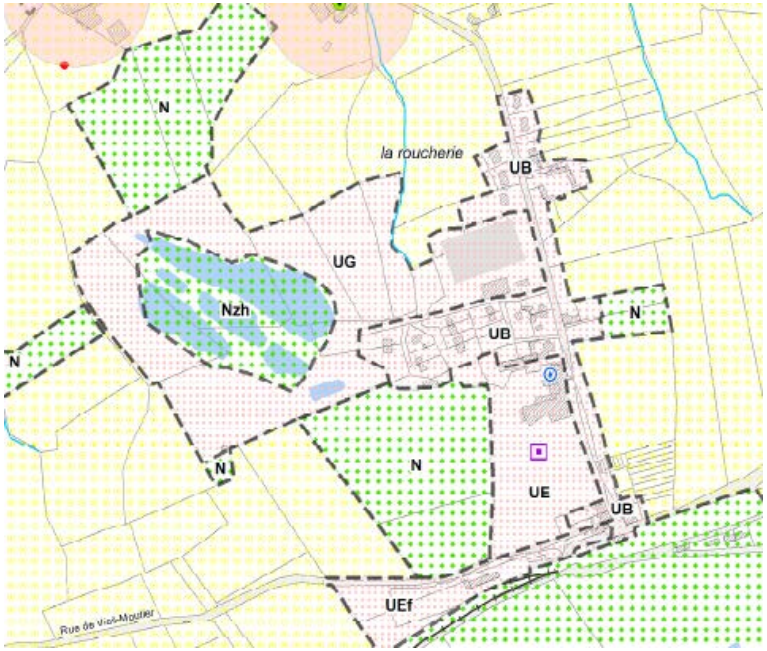
Le hameau de la Roucherie a un zonage plus complexe du fait de son historique : ex-quartier de grande activité, connecté à une voie ferrée et une gare, il cumule :

EN UB : des bâtis anciens de cette époque, du pavillonnaire récent ; et en très faible extension sur la rue de la Gare, un petit potentiel constructible, directement en implantation sur voie ;

EN UE et UEf : une friche industrielle cimenterie, des terrains désaffectés plus ou moins servant de stockage à des entreprises ;

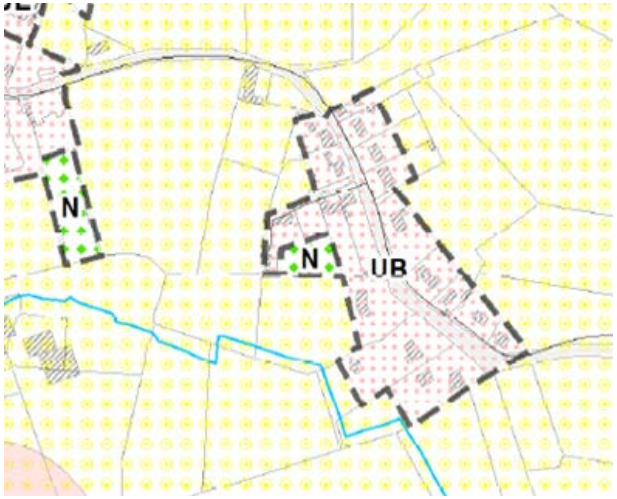
EN UG : les terrains ex-carriers appartenant à la commune, devenus zone de pêche, et composant tous un ensemble sportif et de loisirs avec la salle de sports connexe

En Nzh : la partie spécifiquement étangs de cette zone, issue de creusement de la cimenterie. Ces espaces sont repérés aussi comme ZDH d'indice 1 à 5 du SAGE.



Par rapport au SCOT, il est rajouté un NOUVEAU HAMEAU de moins de trente habitations, rue Marcial, conforme aux définitions du SCOT.

Il est en UB, et quoique répondant aux critères SCOT, il ne génère pas un potentiel de développement conséquent pour la commune.



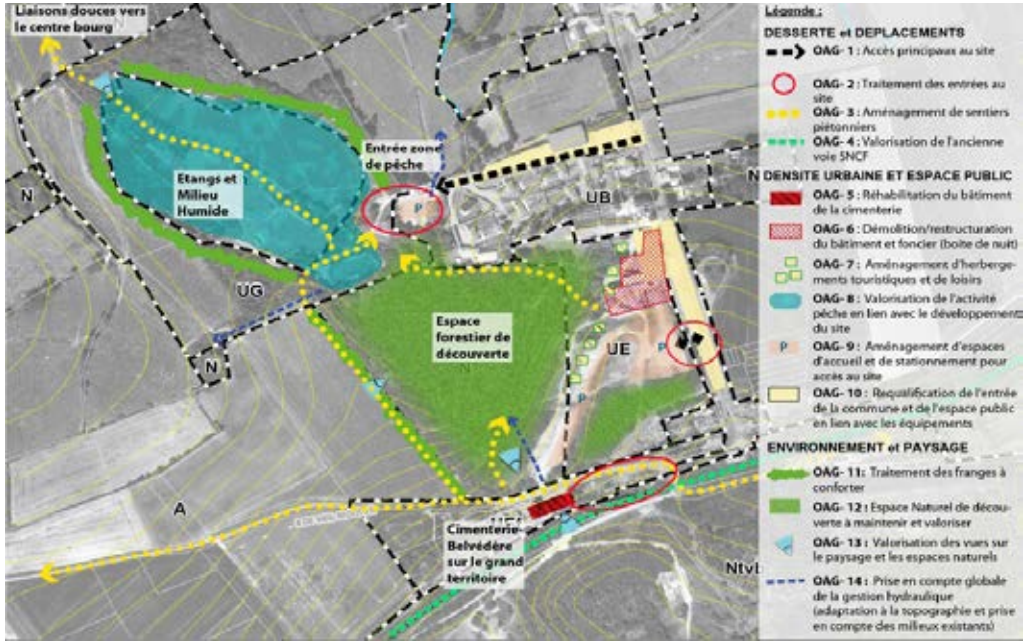
◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune dispose d'une carte communale, finalisée en octobre 2010 et comprenant une large étude paysagère de la commune.

En plus de la fiche de 2001 du CAUE, la commune a bénéficié d'une étude « Habiter Demain » pour étudier le potentiel de réemploi de la friche de la cimenterie, tant pour le bâti que pour le site d'anciennes excavations devenues les étangs municipaux de pêche.

Des propositions phasées de développement touristique ont été apportées, avec un renvoi sur l'EPF au titre de la gestion foncière du site.

L'OAP économique en est le résultat :



Elle permet de pointer les atouts touristiques et l'articulation des espaces très différents qui demeurent les vestiges de l'activité Cimenterie :

- Amélioration et sécurisation de la qualité paysagère et de l'eau des étangs ;
- Traitement mixte de la zone intermédiaire, avec espace forestier et de découverte Nature ; et des usages économiques (Teoria, filière bois) sur la rue de la Gare (RD 254).
- Requalification de la friche industrielle, en équipement touristique avec réemploi de la voie ferrée (désaffectée depuis Desvres, à hauteur d'Arcelor Mittal) et se poursuivant vers Lumbres avec un rando-rail.
- Une étude écologique a été menée sur ces divers espaces dans « Habiter demain » et l'écologue avait conclu sur l'intérêt de présenter l'extrême richesse faunistique et floristique qui avait succédé à l'activité cimentière.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est concernée par trois niveaux de protection ou d'inventaire, en forte croissance :

- la ZNIEFF 2 « complexe bocager » qui couvre toute la commune ;
- sur les coteaux, la ZIEFF 1 « Bois de Monts », puis plus ponctuellement dans ce périmètre, le Natura 2000 « Pelouses et bois calcicoles ».



Ces deux derniers espaces ne sont en rien touchés par les projets d'urbanisation.

Sur le versant plateau de la commune, ces périmètres disparaissent à hauteur du tracé de la RD 202.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La commune de Lottinghen a retenu un projet de développement très mesuré, en cherchant à renforcer l'urbanisation là où les réseaux sont existants (centre et rue de la Gare).

Sur le site de friche, les projets de développements des anciens terrains de la Cimenterie ne peuvent être portés que par un privé, la commune n'en ayant pas les moyens. Les travaux avec l'EPF sont encore à avancer.

Les espaces naturels ne sont pas impactés par les nouveaux usages définis du sol. Les repérages N et Ntvb sont présents sur les enjeux existants.

Encore 13 exploitations agricoles sont repérées sur la commune. Le zonage A y est extrêmement majoritaire, en lien avec la filière laitière.

Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	B826	**UE**	GDEAM 62. p. 27 réponse **CCDS** : Ces parcelles sont boisées et compatibles avec l'OAP sur la friche = accord.	**N.**
A	B70	**UE**	GDEAM 62, .p. 27 réponse. **CCDS** : Ces parcelles sont boisées et compatibles avec l'OAP sur la friche = accord.	**N.**
A	B167	**A**	Propriétaire en EP Parcelle de 3 960m² non constructible à la Carte Communale. **CCDS** : Par rapport au projet communal recentré sur le Centre-bourg, fort ajout au compte foncier, sans densité obtenue. ⇨ **Pas de suite.**	**Inchangé A.**
A	B813	**A**	Propriétaire en EP **CCDS** : Parcelle de 5 188m² non constructible à la Carte Communale.	**Inchangé en A.**
A	A266	**A**	Propriétaire lors de l'EP : faisabilité de sa reconstruction. **CCDS** : Parcelle bâtie avec projet démolition / reconstruction. Vu avec ADS, ceci est possible dès lors que recul 10m par rapport au ruisseau existant.	**A.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	C311	**Trait vert « Haie existante »**	Ch. Agriculture	**Trait « haie à créer » Cf. modif légende tous plans B en lien avec réécriture du titre II-4 sur les haies.**
B	B494	**Trait vert « Haie existante »**	Ch. Agriculture	**Suppression de la moitié ouest de la haie.**
B	B395	**Haie « ripisylve » existante**	Ch. Agriculture	**A supprimer.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C		/	Sans modification	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D		/	Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/

3.3.19- MENNEVILLE (Secteur Coeur)

◗ Scot et projet de développement communal

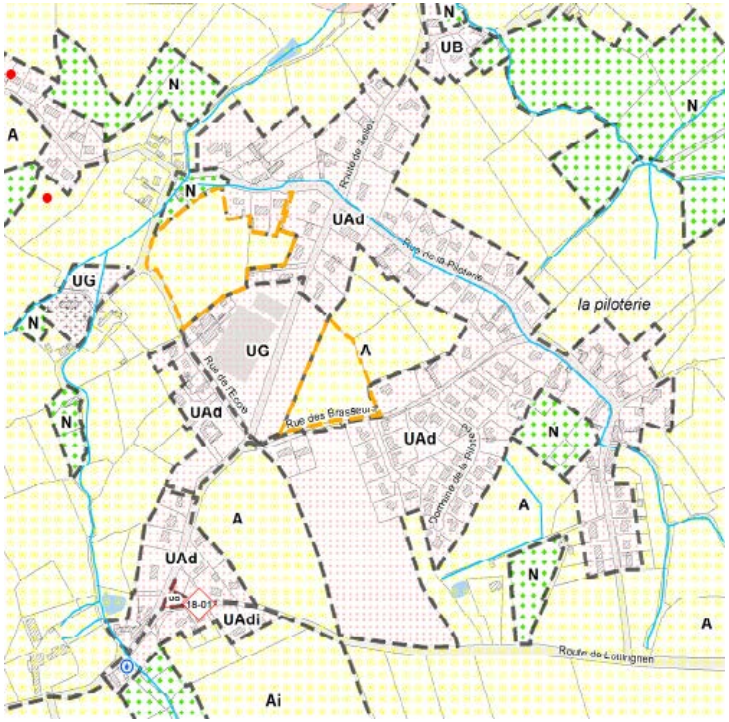
Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-bourg, en deux tronçons ;
- Le Mont Eventé, hameau de plus de 30 habitations ;
- La Commune du Crocq, hameau de moins de 30 habitations ;
- En mitoyenneté avec Desvres, les parcelles « secteur centre » le long de la RD204.

Le zonage retenu comprend :

Pour le Centre Bourg

Un zonage UAd sur le centre se structure autour de deux départementales, RD 215 vers le nord Est et la RN 42), et RD204 (vers Vieil Moutier et Harlettes). Le centre-bourg s'épaissit sur l'opération ancienne du lotissement de la Piloterie et sur la rue des Oliviers.



Il comprend un zonage UG correspondant aux équipements publics (Mairie, école, stade) en son centre ; ce zonage s'est ancré (en extension) sur le trottoir en face du stade, pour prévoir des espaces publics centraux. En arrière, une parcelle «secteur potentiel de développement futur» pourra permettre à terme de créer une centralité sur la commune.

Le centre a un sous-secteur UAdi, au sud, sur un site de captage. Le carrefour a un ER pour aménagement futur par le Département.

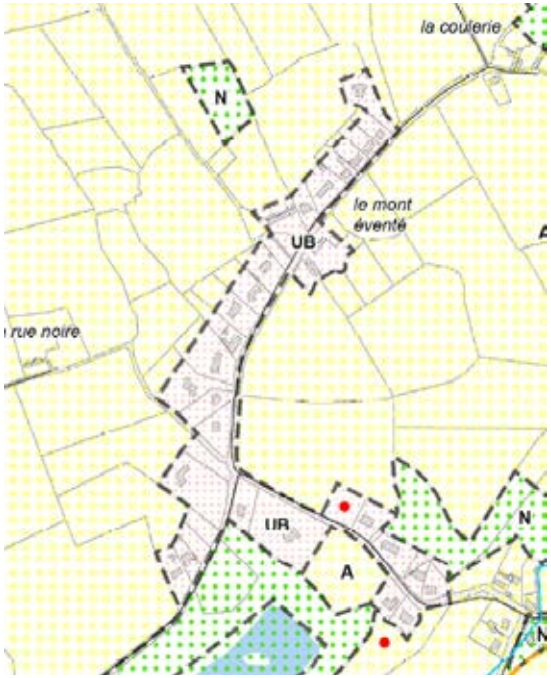
La rupture d'urbanisation au Nord conduit à qualifier les tissus pavillonnaires suivants de hameaux, en UB.

Des micro-zonages N accompagnent les bosquets qui soulignent des ripisylves, nombreuses.

Pour le hameau du Mont Evente

Le zonage UB reste sur de l'urbanisation récente, en majorité sur l'Ouest de la route.

Un zonage NA du PLU communal, sur la droite, n'a pas donné lieu à concrétisation, d'où un développement inégal sur cette voie.

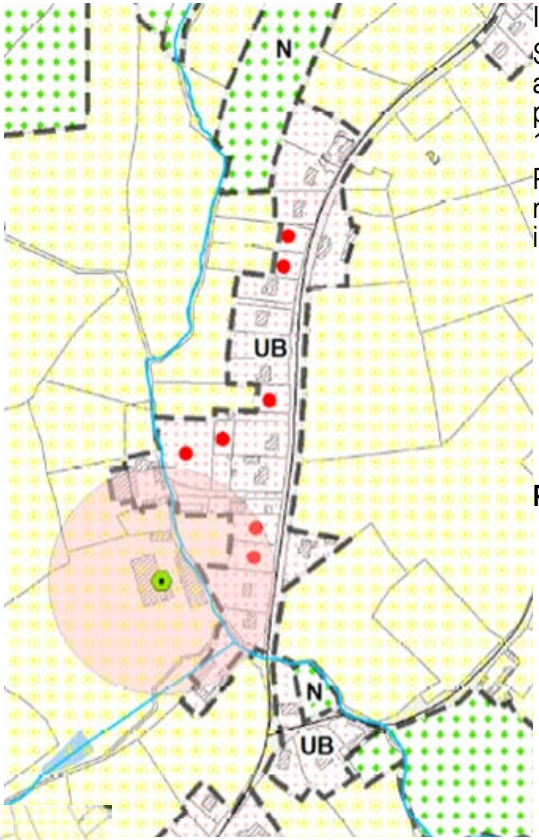


Pour le hameau du Crocq

Le zonage UB s'applique sur tout le tracé, hormis l'exploitation agricole au Sud-Ouest.

Le bas des parcelles est mis en A, du fait de la pente des terrains et de la proximité du ruisseau.

Les boisements sont en N, pour protéger et accompagner les ripisylves.



Pour le hameau de la commune du Crocq

La totalité de l'enveloppe urbaine est reprise en UB, au regard



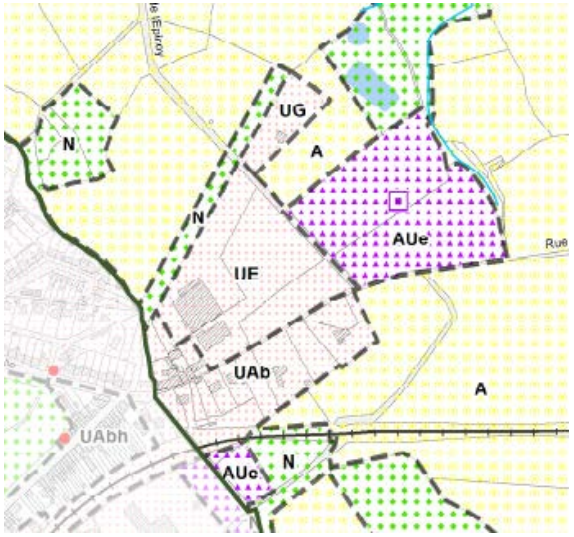
IL Y A UN HAMEAU REQUALIFIE SCOT

Sur la rue Noire, une succession de maisons associées à des corps de fermes requalifiés permet d'avoir un hameau de plus de 10 habitations.

Pour autant, il ne dispose plus de dent creuse et ne génère pas un potentiel de développement important



Pour l'extension de Desvres



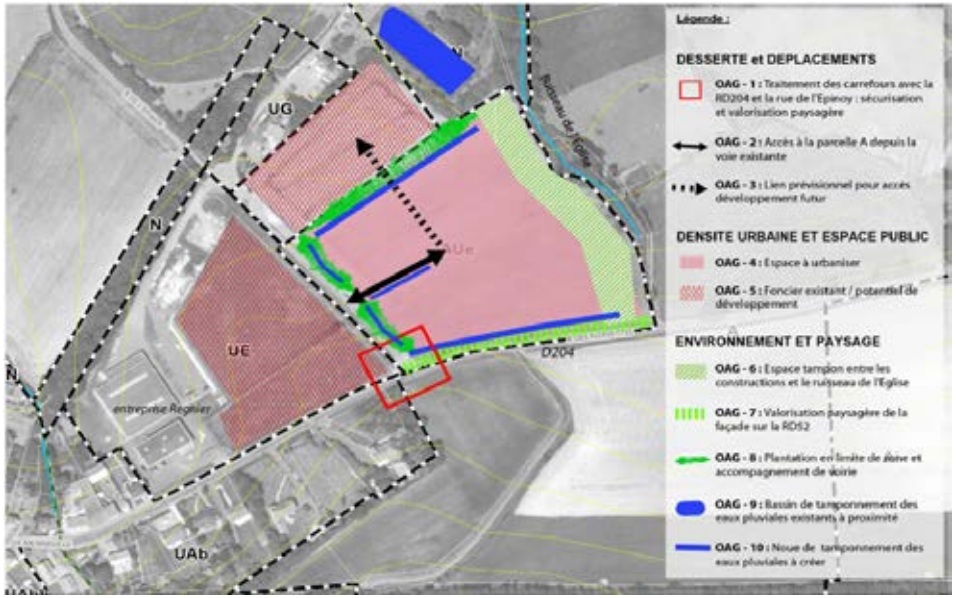
Les zonages à vocation économique (UE ou UI), qui suivent la voie ferrée depuis Longfossé, se poursuivent ici sur Menneville.

Le site a des ateliers municipaux est repris en zonage UG.

Une extension à vocation économique (détaillée ci-après en OAP) achève cette continuité.

Sur Menneville, se poursuit et s'achève aussi l'OAP de la ZAL de l'avenue de la Gare, au Sud de la voie ferrée, dont l'OAP est rattachée à Desvres.

Ce site de développement est retenu au SCOT, et il a déjà fait l'objet d'acquisitions foncières par la CCDS. L'approbation du PLUi permettra donc de traduire en opérationnalité ce site, avec un phasage possible.

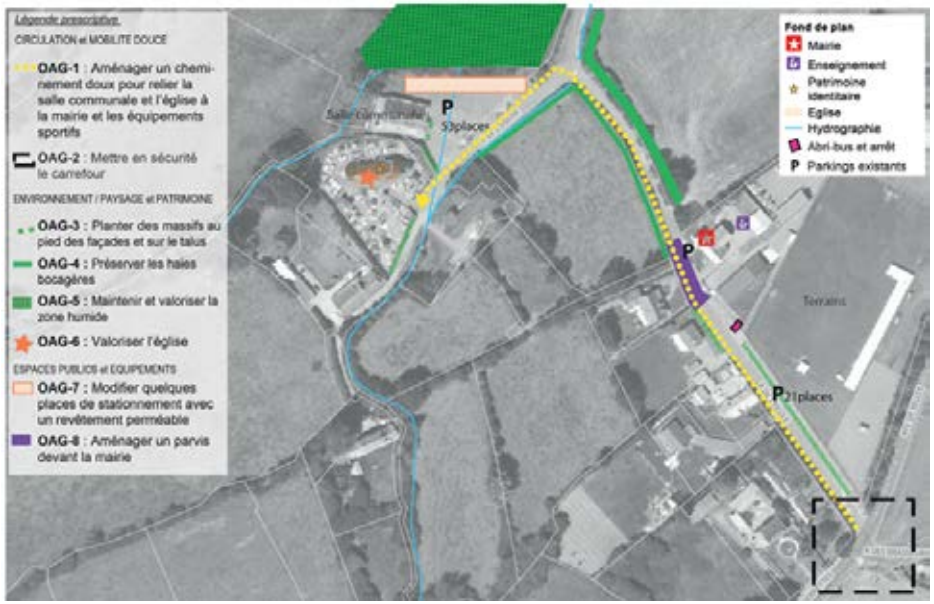


◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

Menneville disposait déjà d'un PLU opposable depuis avril 2011.

Les travaux du PLUi lui ont apporté cette OAP économique déjà détaillée.

De plus, sur les espaces publics autour de l'église et du cimetière, très distincts du centre, une OAP Cadre de Vie a apporté des principes qui peuvent aider la commune dans ses futurs aménagements. Le zonage est UG.



◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La forêt domaniale de Desvres vient sur le Nord-Ouest de la commune (ZNIEFF 1) et se trouve traduite en Ntvb.



Menneville est en totalité concernée par la ZNIEFF 2 « complexe bocager », jusqu'aux coteaux.

Le plateau calcaire est ensuite libre de tout inventaire à porté environnementale.

Les coteaux sont avec une ZIEFF 1 « Bois de Monts », puis plus ponctuellement dans ce périmètre, le Natura 2000 « Pelouses et bois calcicoles », se superposant avec les arrêtés de biotope « coteaux calcaires ».

Menneville a un site repéré Basias / Basol, sur l'étang porté en Nzh. Une pollution du site (ancienne décharge et déchets dangereux) le rend inapte à devenir un site de loisirs.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La commune a clairement choisi un développement mesuré en terme d'accueil de nouvelles habitations, en évitant des constructions de second rang quand les pentes ne le permettaient pas.

Pour autant, elle soutient la dynamique économique présente (axe de la voie ferrée et de la RD, établissements Régnier, etc…) par ses extensions AUe.

La commune a défini deux périmètres potentiels de développement futur pour conforter son centre, et a posé des extensions UG sur ses espaces publics, pour structurer un fonctionnement à ce jour très éclaté.

La commune comprend encore quatre exploitations agricoles, toutes en A.

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A236p	**A**	Demande CM lors Enquête Publique : installation des Ateliers Municipaux sur la partie bâtie du terrain communal. **CCDS** : Erreur matérielle à rectifier.	**A + rajout 2 500m² UG**
A	A987 A897p Crocq ouest	**A + UB**	Demande du propriétaire lors de l'EP : terrain constructible. **CCDS** : actualisation du trait de zonage au droit des implantations ayant créé l'enveloppe SCOT	**A + UB retracé.**
A	A988 Crocq ouest A990	**A + UB**	Demande du propriétaire lors de l'EP : terrain constructible. **CCDS** : actualisation du trait de zonage au droit des implantations ayant créé l'enveloppe SCOT	**A + UB retracé au droit zone UB des parcelles nord et sud.**
A	A923	**A**	Demande du propriétaire lors de l'EP : terrain avec CUb d'avril 2019, mais les aléas rendent l'implantation impossible : demande de report de constructibilité. **CCDS** : terrain hors enveloppe SCOT, qui ne peut faire l'objet d'une extension du Hameau du Mont évenlé (séparé d'une autre parcelle, et faisant alors extension linéaire)	**Inchangé A.** **Le pétitionnaire doit voir avec les services DDTM Arras pour trouver la bonne implantation du CUb accordé.**
A	A247, A248, A250, A251, A258, A238, A259, A1114, A1116	**A**	Demande du propriétaire lors de l'EP de valider que le terrain est constructible pour centrale solaire. **CCDS** : le Règlement en zone A le permet.	**Inchangé A.**
A	A463 Piloterie	**A + UAd.**	Demande du CM **CCDS** : actualisation du trait de zonage au droit de l'enveloppe SCOT.	**A + UAd recalé sur SCOT.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A896	**A**	Demande du propriétaire lors de l'EP : terrain constructible. **CCDS** : la parcelle (9 845m²) est extérieure à l'enveloppe SCOT en linéaire sud des bâtis de la Piloterie. Impossible de rajouter au compte foncier une parcelle aussi excentrée, sans OAP pour cadrer son urbanisme et sa densité.	**Inchangé A.**
A	A799 A810 Piloterie	**UAd + A**	Demande délibération Conseil M : mettre le zonage au droit limite parcellaire **CCDS** : erreur matérielle. Reprise de l'enveloppe SCOT, comme partout ailleurs.	**A + UAd recalé sur SCOT.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	/		Aucun changement	

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	/		Aucun changement	
C	/	Légendes incomplètes.	Erreur matérielle :	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués seront complétés.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance Etat**	Principe général : Sans modification. Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/
D	/	**Légendes incomplètes.**	**CCDS** : erreurs matérielles par rapport Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**

3.3.20- NABRINGHEN (Secteur Nord)

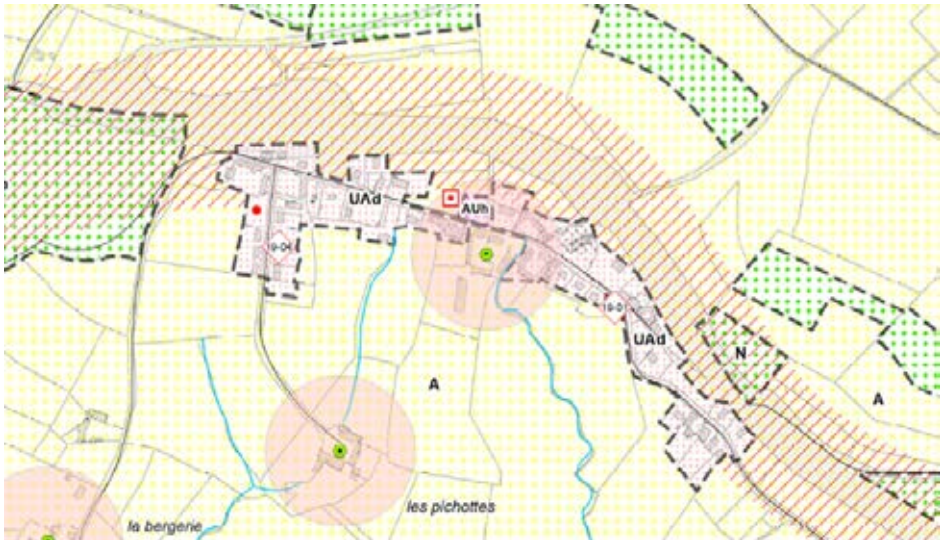
◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-bourg, avec Mairie, école, salle polyvalent ;
- Le Hameau de la Coupelle, de moins de 30 habitations.

Le zonage a retenu :

Pour le Centre Bourg



Le zonage est UAd, assorti d'une OAP Habitat en AUh sur une parcelle faisant face aux équipements publics (Mairie, église, salle communale)

Deux emplacements réservés sont définis soit pour la question des camions (19-04) et des besoins de retournement ; soit pour un carrefour à aménager (19-01)

Pour la zone économique existante de matériaux de carrières et granulats :
un zonage UE lui correspond sur la totalité de ses bâtiments et de son unité foncière.



Pour le hameau de la commune de Robache

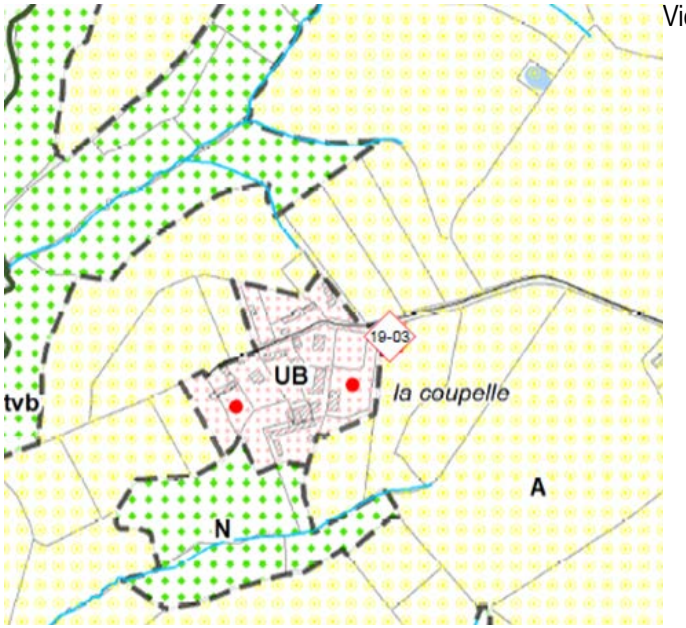
Ne répondant aux critères SCOT, il demeure en A, et il y a aussi un emplacement réservé défini pour une aire de stationnement.



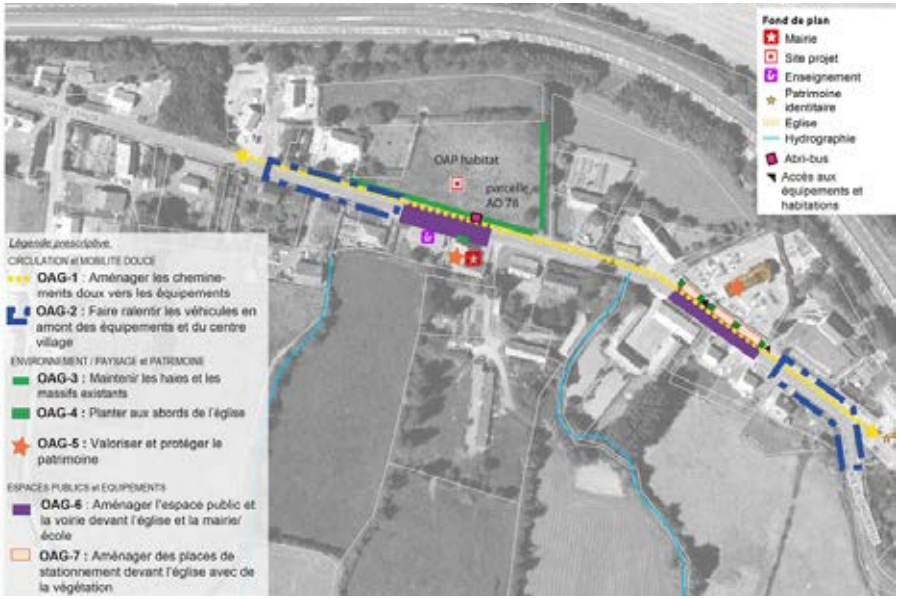
Pour le hameau de la Coupelle

Il est mis en UB, conformément à son enveloppe SCOT.

Un emplacement réservé y est défini, pour une aire de stationnement / retournement.



En accompagnement de l'OAP Habitat, le Centre-bourg bénéficie d'une étude Cadre de Vie pour aménager et sécuriser la RD 252, ex- nationale, qui demeure un axe fréquenté.



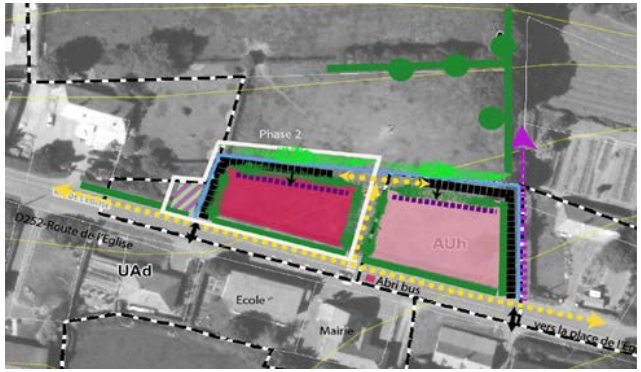
◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune est dotée d'un PLU depuis 2010 et ce document s'était beaucoup attaché à conserver les qualités paysagères de belvédère, et les qualités environnementales des deux entités, bocage et plateau.

Dès lors, les zonages ne sont guère différents, à l'exception des « pastillages » Ah ou Nh qui existaient alors.

Désormais, le territoire est N ou A, le règlement prévoyait par ailleurs des possibilités d'extension mesurées aux habitations non agricoles.

Le PLUi lui a apporté un développement par OAP phasée.



◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est concernée par les inventaires suivants : ZNIEFF 1 « Pelouses crayeuses de Nabringhen » ; ZNIEFF 1 « Bocage d'Henneveux » ; ZNIEFF 2 « Complexe bocager » au Sud de la RN42 ; ZNIEFF 2 « Boutonnière du Pays de Licques », au Nord de la RN42.

Les projets d'aménagement urbains sont dans les enveloppes SCOT, sans extension. La RN42 génère un recul sur voie qui ne vient pas réellement impacter les parcelles du Centre-bourg. Pour autant, son existence ne rendait pas souhaitable de nouvelles extensions sur l'Est ou l'Ouest du centre-bourg.

Par ailleurs, les ruptures de pente au Sud de la RD 204 rendant aussi peu souhaitable de nouvelles constructions.

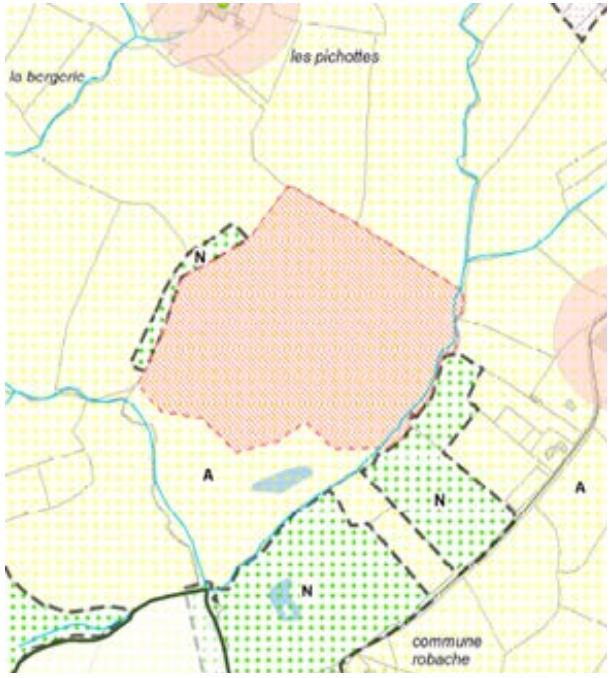
Aussi le terrain mis en OAP demeure quasi le seul permettant une urbanisation non consommatrice de terres agricoles et ayant de faible nuisances et risques.

- **Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site**

Il demeure encore 5 exploitations agricoles, le zonage agricole est ici encore très majoritaire.

Il n'y a pas de perspective d'incidences environnementales par les projets sur les coteaux, qui n'ont des usages qu'agricoles ou pastoraux.

Enfin, pour éviter tout risque, une zone de terrains inconstructibles a été indiquée par les élus, au Nord de la commune Robache



◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	B548	**UAd**	Délibération CM : demande de mettre en non-constructible cette parcelle, qui était N au PLU communal : problème de sources et glissement de terrain. **CCDS** : prise en compte du risque indiqué.	**N.**
A	A78 (5 240m²)	**AUh (1 500m²) + A**	Délibération CM : demande de mettre la totalité en constructible, étant la seule parcelle pouvant faire un aménagement d'ensemble. **CCDS** : le terrain a reçu un DP valant division en 2019. Réactualisation de l'urbanisation de ce terrain.	**Voir si rajout 1 200m² pour la seconde phase. AUh (2 700m²) + A.**
A	B567	**Retrait ER n°2**	GDEAM 62 : réfute l'intérêt de l'ER qui soutient l'urbanisation. **CCDS** Parcelle déjà acquise et aménagée par la commune. ⇨ Réactualisation de la donnée.	**Suppression de l'ER n°2.**
A	B513	**A**	Demande du propriétaire lors EP : constructibilité sur 600m² de son terrain de 5 000m² en zone agricole déjà au PLU communal. **CCDS** : terrain en dehors de toute enveloppe SCOT = illégal de transformer en U.	**Inchangé A.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B			Pas de demande	

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C			Pas de demande	

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	Porter à connaissance de l'Etat.	Principe général : Sans modification.	**Même erronées, les SUP indiquées par l'État doivent être conservées idem.**
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**

3.3.21- QUESQUES (Secteur Porte du Bocage - Fond de la Boutonnière)

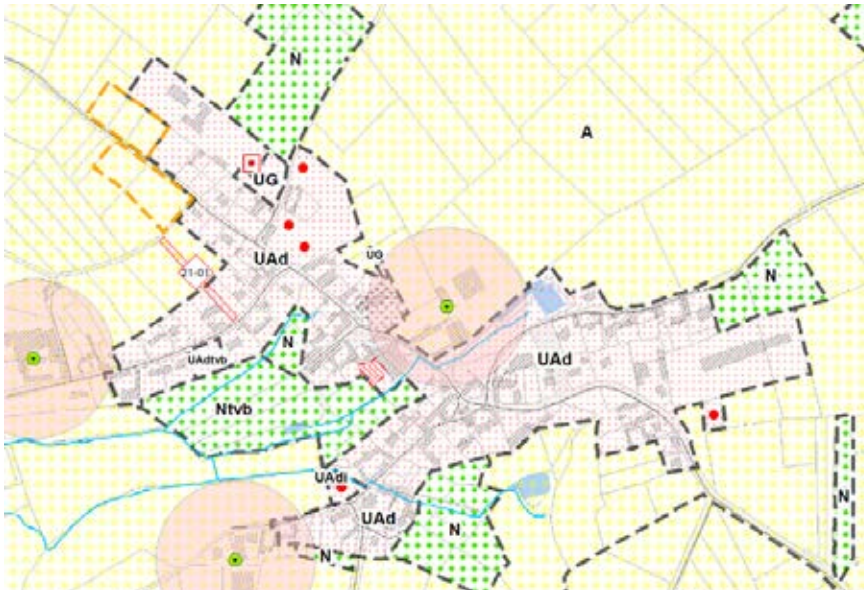
◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

- Le Centre-bourg de Quesques, y compris ses extensions récentes d'équipements publics ;
- Le hameau du Pont de Quesques, en continuité, et de plus de 30 habitations ;
- Le hameau du Verval, sur le Plateau, hameau de plus de 30 habitations, en deux tronçons ;
- Le hameau du Velinghem, de moins de 30 habitations.

La commune a été beaucoup urbanisée (points rouges), et le zonage en résultant est le suivant :

Centre Bourg



Le zonage UAd est assorti d'un sous-secteur UAdi, en lien avec les rues associées aux sources de la Liane. De l'UAdtvb vient aussi souligner la valeur écologique de ce centre-bourg.

Du zonage UG vient délimiter des services et équipements publics en cours de réalisation

Au Nord, de l'UG est accompagnée d'une OAP Habitat, pour un béguinage de huit logements locatifs.

Contigus à ce nouveau quartier, deux périmètres potentiels de développement futur viennent préserver le futur aménagement tout en restant à distance de l'exploitation agricole présente au Sud.

Deux autres exploitions « encadrent » le Centre-bourg ; toutes sont en A.

En Ntvb, les parcelles qui doivent être valorisées à ce titre.

Un emplacement réservé est défini pour un maillage avec une nouvelle voie d'accès.

L'urbanisation future sera donc sur un objectif d'épaissir le tissu urbain au plus près des aménités.

Par ailleurs, Quesques compte des entreprises et un commerce de bouche, ainsi qu'une friche sur laquelle l'EPF et la Mairie avancent pour une requalification, avec mixité de logements et de commerces ou services (dont réflexion sur un point de vente en circuit court).

Pont de Quesques



Cette urbanisation très linéaire est celle qui s'est le plus renforcée récemment. Seul le zonage UB y est présent et le hameau déborde légèrement sur la commune de Selles.

Hameau de Verval

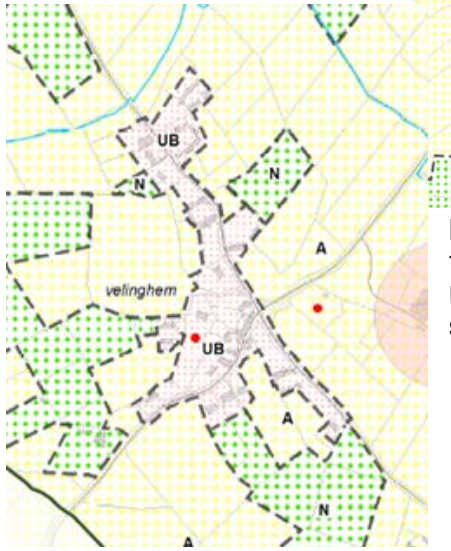
Ce hameau situé sur le plateau calcaire est en zonage UB ;

une parcelle appartenant à la commune est en UG pour des projets communaux de stockage.

La présence agricole est plus forte, avec 5 exploitations, toutes en A.

Un Ni avec une servitude d'inconstructibilité vient signaler un gouffre de système karstique.





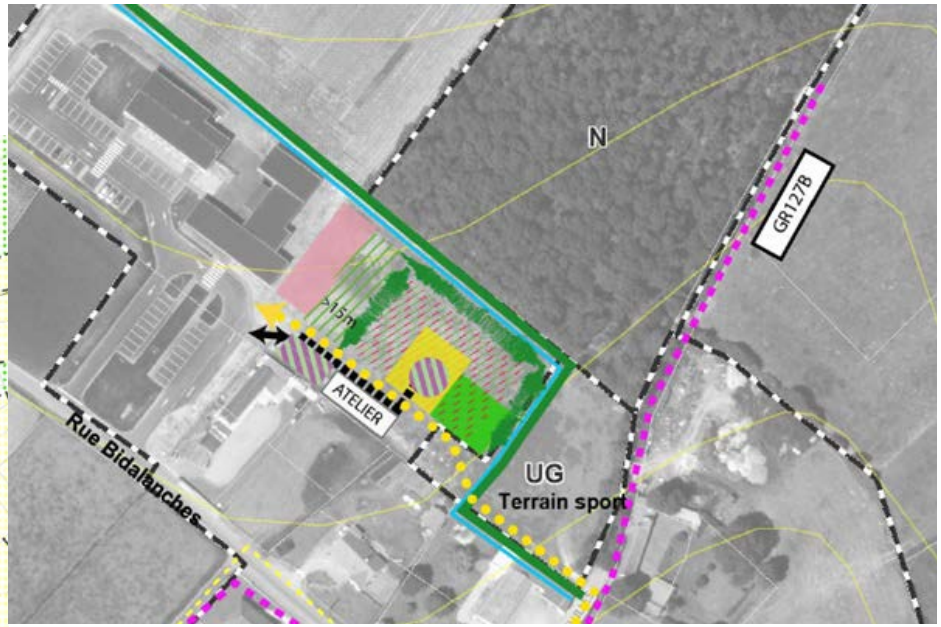
Hameau de Verlinghe

Très rural, ce hameau est exclusivement en UB, mais sans ferme directement attachée à son enveloppe urbain.

◗ **S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain**

La commune dispose d'un PLU depuis 2011, avec les études paysagères et de prospective démographique classiques.

Le PLUi a apporté une OAP Habitat, pour le projet de béguinage, en cours de finalisation.



Ce projet s'articule avec l'OAP Cadre de Vie permettant de connecter le Centre villageois à ce nouveau quartier.



◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est concernée en totalité par deux ZNIEFF de type 2 : le « complexe bocager » dans la Boutonnière et sur le Verval, la ZNIEFF 2 « Vallée du Bléquin ».

Le coteau calcaire est revêtu d'une ZNIEFF 1 « Mont de Brunembert et Coteau de Quesques ».

Plus au Nord, une seconde ZNIEFF1 « bois de Court-haut […] » recouvre un périmètre Natura 2000 « Pelouses et cuestas calcicoles du pays de Licques ».

Cependant cette dernière se situe sur la rupture de pente et n'est pas impactée par des extensions d'urbanisation, hormis activités agricoles. Les zonages sont A, Atvb, N et Ntvb.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La commune sait que l'urbanisation de ses hameaux sera d'un apport très secondaire, et elle s'est donc recentrée sur le village qui dispose de nombreux services et activités.

Son extension se fait en aménagement concerté, ne consommant pas de terres agricoles par rapport aux enveloppes SCOT, y compris sur les pentes du Mont de Quesques.

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	B183 (1 550m²) B582 (1 463m²) B581 (1 492m²)	**A + périmètre « secteur à enjeu ZAD »**	Délibération du CM 2018 : la commune demande la mise en UG Services Publics pour les futures extensions des équipements. Puis accord sur A « ZADé » **CCDS** : cohérence du projet sur le site.	**Inchangé A + périmètre « secteur à enjeu ZAD »**
A	E501 E449 E237 E238 (nord Hameau) E199 (centre) E539 E540 E449p (sud Hameau)	**A + UB**	**Suites à remarques de l'Etat.** **CCDS** : sur le hameau du Velinghem, revoir l'erreur matérielle de non-calage sur la limite parcellaire et les limites de hameau du SCOT, comme fait partout ailleurs. ⇨ Reprise du zonage jusqu'à la limite de ces 8 parcelles.	**Selon les cas, UB seul ou A + UB agrandi, conformément au SCOT. Pas de rajout au compte foncier.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	/	/	Pas de changement	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	/	/	Pas de changement	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	Porter à connaissance de l'Etat	Principe général : Sans modification.	Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem, saur erreur matérielle.
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**

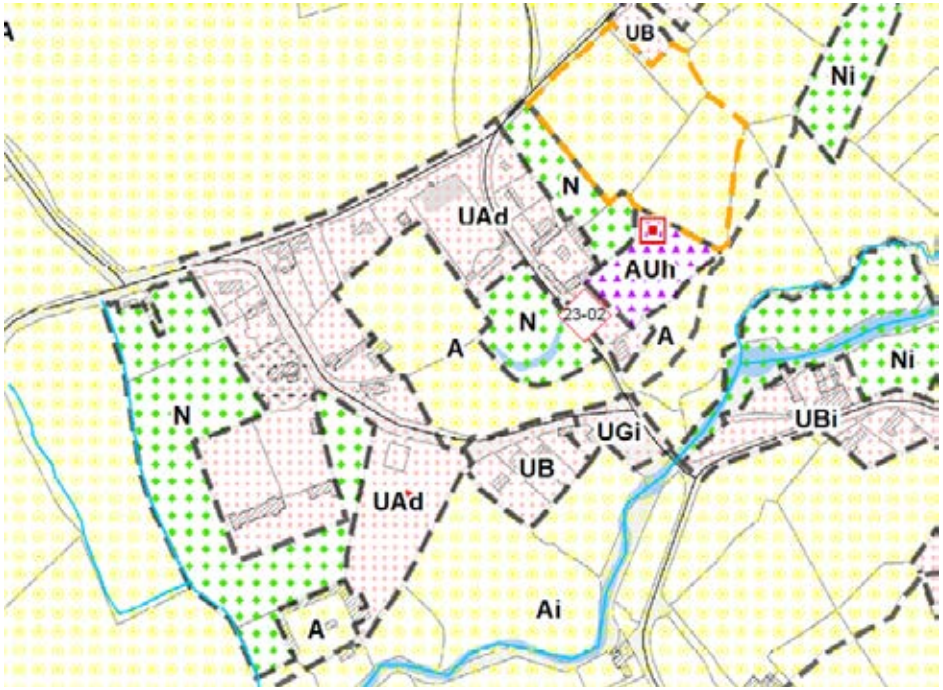
3.3.22- QUESTRECQUES (Secteur Clos et basse Vallée de la Liane))

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-bourg, en trois tronçons successifs ;
- Le hameau du Hamel, de moins de 30 habitations.

La commune a connu un fort développement, le zonage retenu est le suivant :



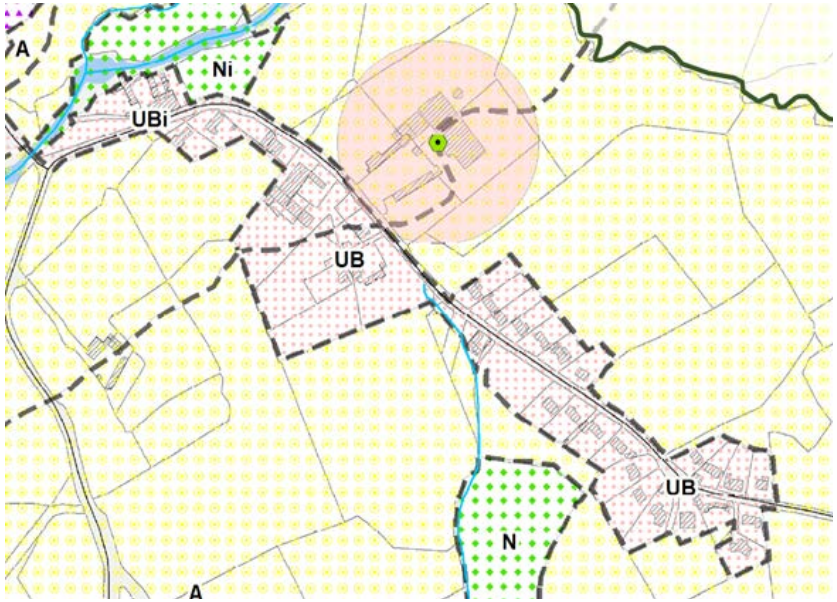
Centre Bourg :

Le centre regroupe Mairie, école, terrain de sport, église, cimetière.

Des bâtiments très qualitatifs (manoirs, ferme) ceints de hauts murs lui donnent une identité forte.

Une zone AUh accompagnée de terrains «périmètre potentiel de développement futur» situe l'OAP Habitat qui veut densifier et épaissir la forme urbaine du village. La qualité environnementale est attestée par les zones N, sur des parcs de manoirs ou des ripisylves.

Un emplacement réservé est détaillé pour un élargissement de voirie, celle de l'église étant très encaissée.



Centre Bourg : côté Sud de la Liane

La vallée de la Liane vient faire une rupture d'urbanisation avec le PPRI venant s'imposer au-dessus du PLU communal.

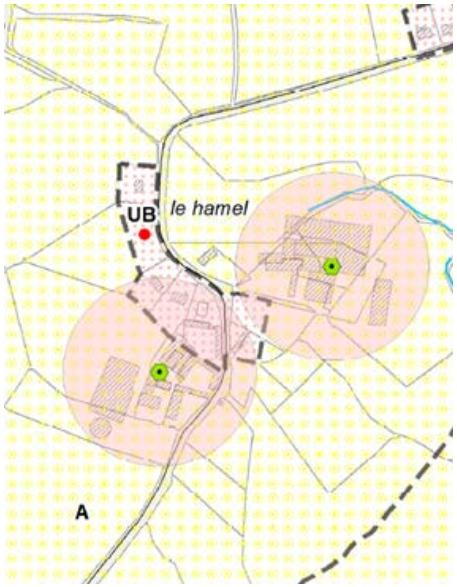
La forme urbaine est différente et est qualifiée en UB, voire en Ubi pour la partie recoupant le PPRI Liane.

Une extension est faite pour une parcelle appartenant à la commune et pouvant être urbanisée de suite.

Le Hamel

Ce hameau de moins de 10 habitations ne peut faire l'objet d'extension. Il est très excentré et a utilisé tout son potentiel d'urbanisation.

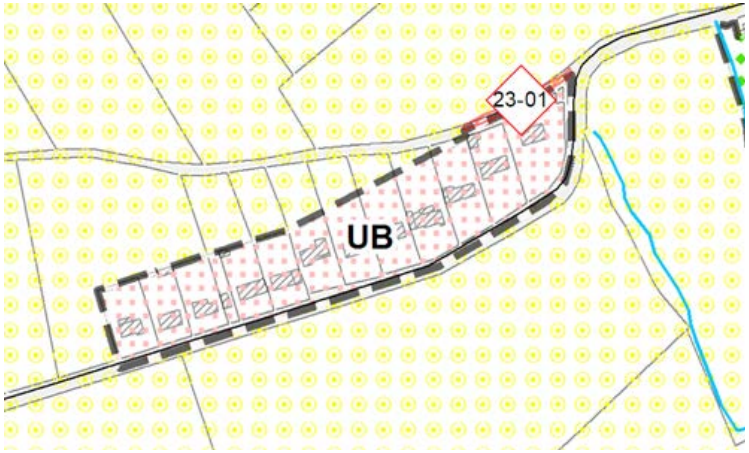
La présence des deux exploitations agricoles rajoute à cette limitation de construction.



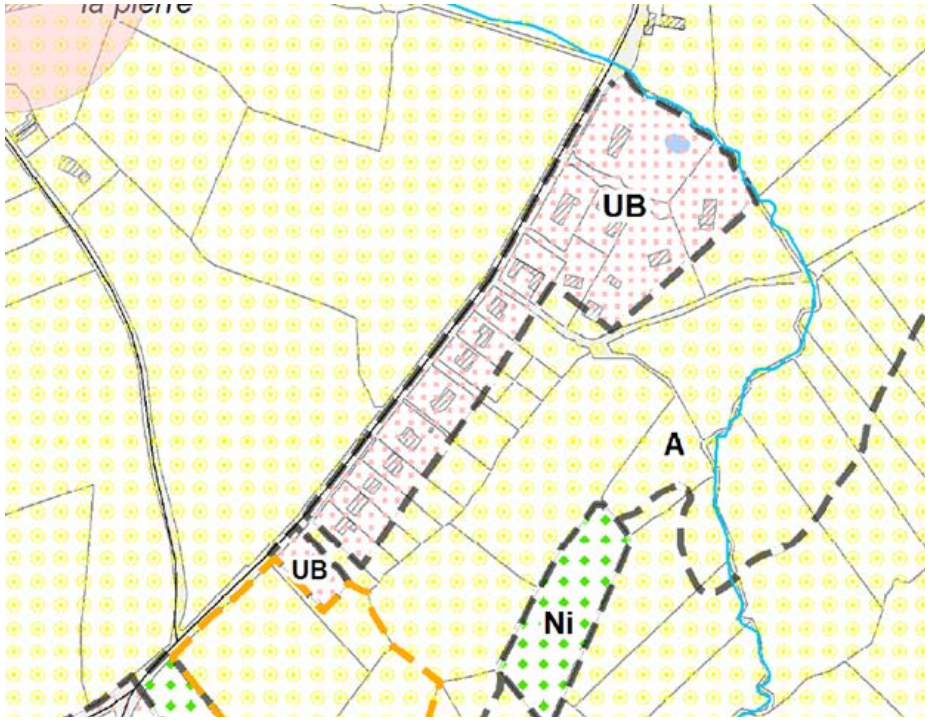
Autre hameau requalifé :

Sur la RD239, des implantations linéaires de pavillons ont créé un hameau de plus de 10 habitations, et donc pouvant être associé à une enveloppe urbaine. Aucune extension ne peut plus se faire.

un emplacement réservé y est défini, pour améliorer la desserte agricole sur l'arrière



Nouveau hameau : Nord du Centre Bourg :



Une urbanisation linéaire est retenue en UB, puisque regroupant plus de 10 habitations non séparées de plus de 50m. Là encore, le potentiel de gisement foncier restant est quasi nul.

◗ **S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain**

La commune a un PLU depuis février 2011. Les études d'urbanisation avaient intégré les contraintes réglementaires telles que le PPRI de la Liane, mais les formes urbaines l'étaient pas contraintes dans les limitations fortes posées par les Lois ENL et ALUR.

La commune disposait d'une OAP Habitat, qui n'a pas pu encore être traduite en autorisation de construire.

Une nouvelle forme en a été finalisée comme ci-contre :

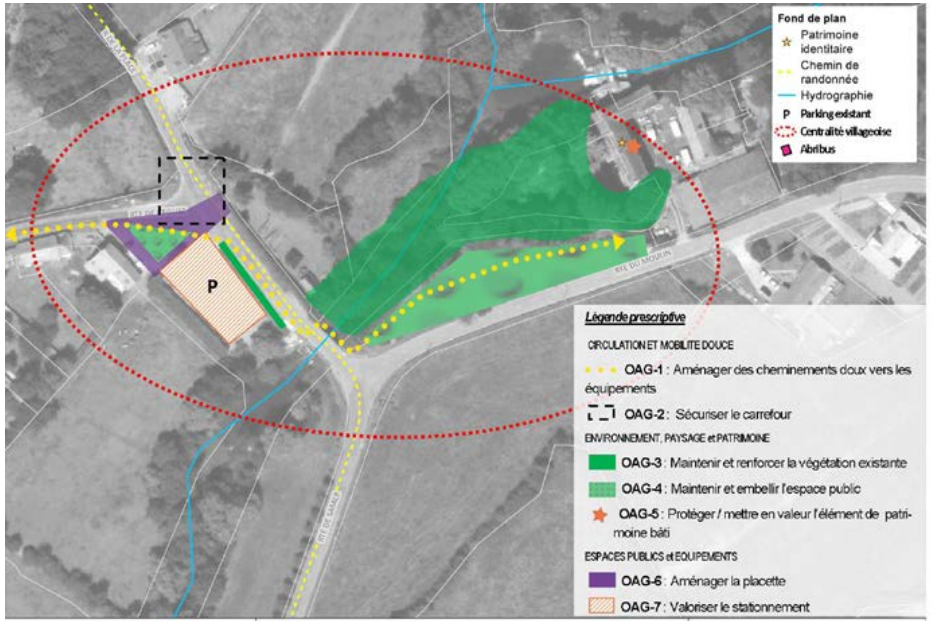
La proximité du pole Mairie / école, la prise en compte de la pente et des problèmes de ruissellement, en intégrant des espaces naturels entre les poches d'urbanisation, rendent cette OAP totalement adaptée à la parcelle.

Elle est de plus phasée



Le PLUi a aussi proposé une OAP Cadre de Vie, sur un espace très qualitatif, le passage de la Liane.

Un projet de sports nature et nautiques reste à concrétiser.

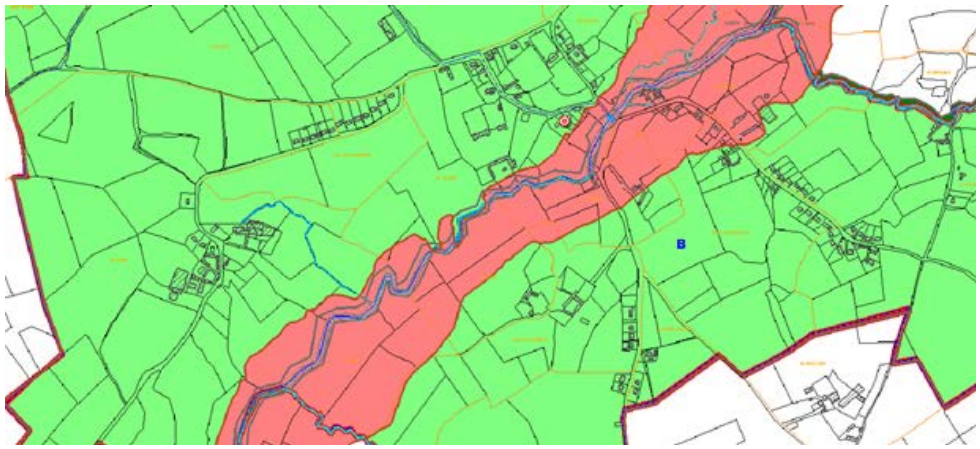


◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune de Questrecques est concernée par la ZNIEFF 2 « Complexe Bocager », et par la ZNIEFF 1 « réservoir Biologique de la Liane » qui se situe sur la Liane, dans le PPRI et ne vient pas se percuter à des enjeux d'urbanisation.



En effet, la superposition avec la zone rouge du PPRI montre l'emprise de tous ces périmètres.



◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

Il parait donc clair que la commune a réalisé son développement en évitant le risque inondation.

Le développement futur de la commune passera par le potentiel d'OAP, la construction sur la parcelle communale et le réemploi des bâtis agricoles, ou vacants ou de certaines constructions de grande taille (cf. fiches de l'étude Patrimoine).

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	/	Manque dans la légende	**Etat**	Rajout dans la légende du sens des rectangles rouges (OAP)
A	B291 B292 B294	A	Commune : Réactualisation par rapport permis. **CCDS** : sur parcelles, **PC** en cours suite à DP valant division de novembre 2018.	**Droit acquis maintenus, à traduire en PC** **Maintien en A.**
A	/	Les positions des 2 Emplacements Réservés masquent le pourtour zonage.	**CCDS** : difficulté de lecture du zonage du fait de l'étiquette des 2 ER.	**A améliorer par BDCO.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	/	/	Pas de demande.	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	/	/	Pas de demande.	/

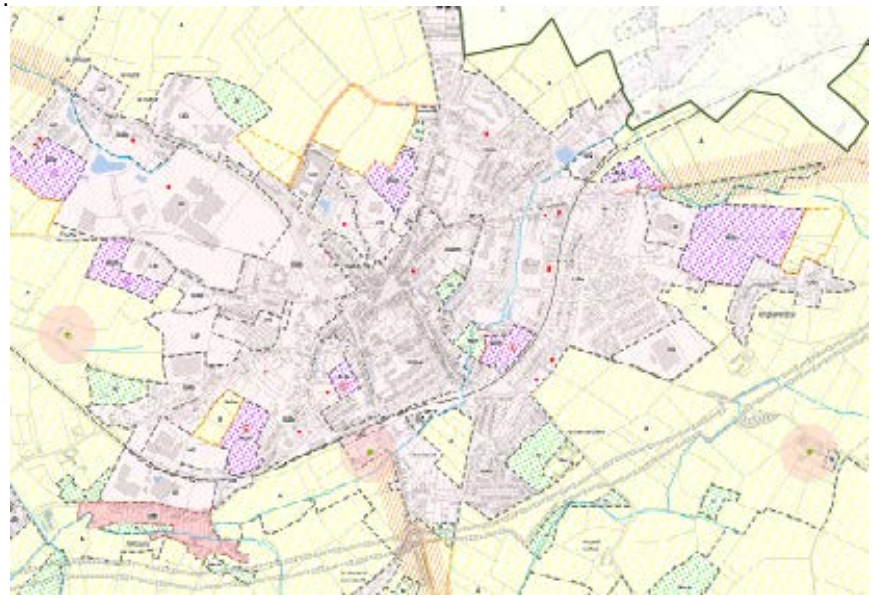
PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	Porter à connaissance de l'Etat	Principe général : Sans modification.	Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**

3.3.23- SAMER (secteur Coeur)

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

Le centre-ville, dont une partie se poursuivant sur Wierre-au-bois ; le PLUi l'a traduit ainsi :



La comparaison entre l'enveloppe SCOT et l'enveloppe UAb présentée montre :

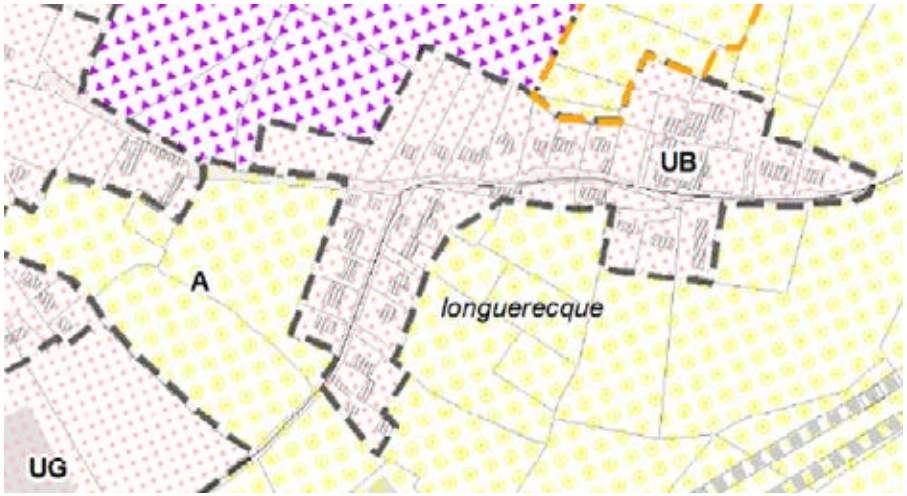
- De nouvelles zones urbaines UAb et UAbh suite aux constructions autorisées par le PLU communal, (ex : rue du Crocq)
- Des espaces agricoles A maintenus (Vernicourt) pour apporter une qualité de vie face à la densité recherchée par opération ;
- Des zones UE pour permettre l'accueil de nouvelles activités, sur les sites déjà équipés, et dans le respect des pôles économiques du SCOT : Bic, Spécitubes, SAMEC, zone d'Etienfort, Longuerecques, grande surface commerciale, et Rue de Carly, mais aussi le camping, et la friche Bic Conté.
- Une zone UG de services publics, afin de renforcer le cœur de ville, avec écoles, gendarmerie, école de musique,… et de créer une continuité jusqu'à la MASS et l'IME. Le zonage UG est apposé sur le stade, les tennis, l'aire de co-voiturage, le cimetière, les équipements publics récents, la maison du cheval Boulonnais, l'IME et la MASS, les ateliers municipaux.

L'urbanisation récente de Samer s'est faite en majorité, par des aménagements d'ensemble, en lotissements ou permis groupés, essentiellement dans l'enceinte SCOT.

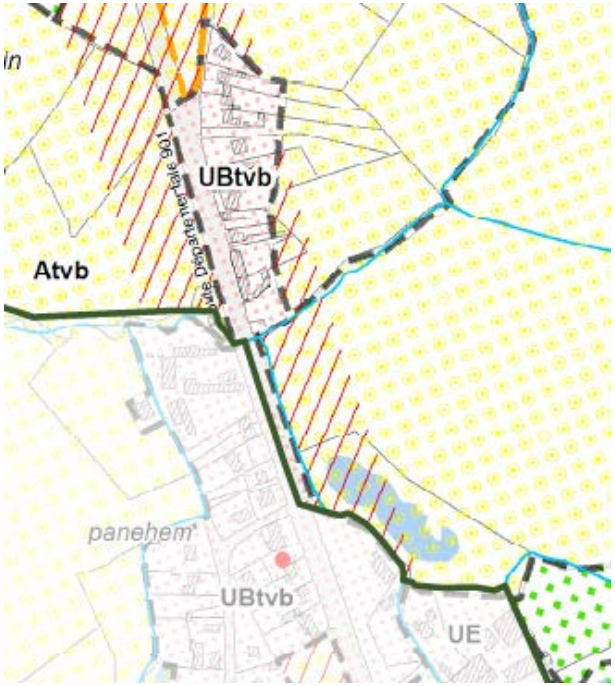
Les futures consommations sont centrées sur l'économique : Longuerecques, Etienfort, Rue de Carly ; ou sur les services : extension de la MASS. Mais il convient de préciser aussi le travail fait de réemploi ou de densification du tissu économique ;

- Réemploi de la friche Bic Conté, avenue Mory ;
- densification sur le site Bic ;
- densification sur le site de Spécitubes.

Le hameau de Longuerecques, de plus de 30 habitations ; le PLUi l'a traduit logiquement en UB.



Le hameau de Panehem, mitoyen avec Tingry et de plus de 30 habitations ; le PLUi l'a traduit ainsi :

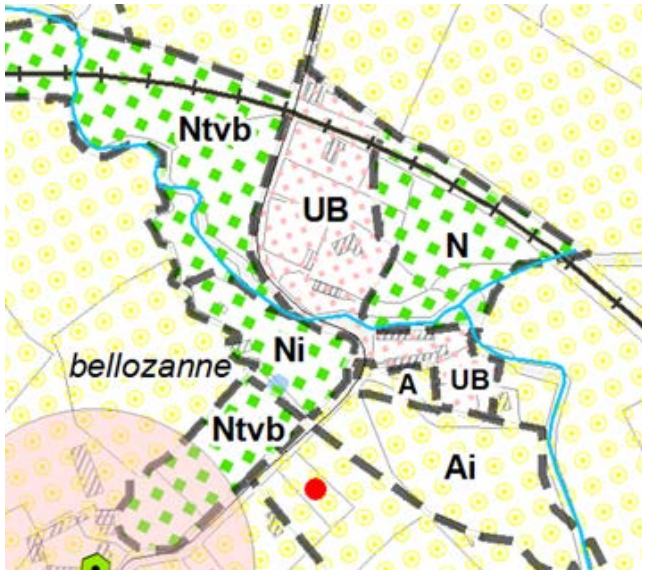




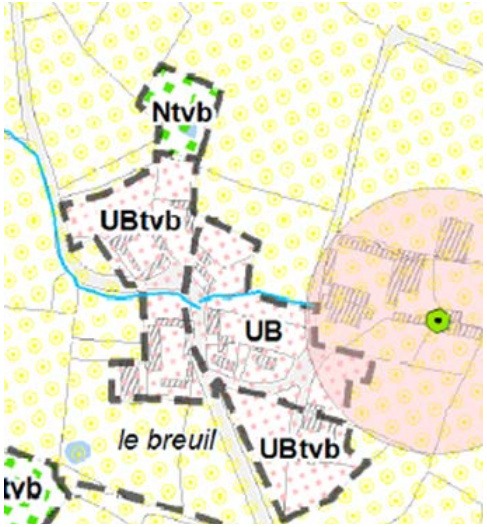
Pour ce hameau, et bien que le SCOT ait défini une enveloppe Hameau, il est apparu nécessaire de ne pas retenir sa partie Nord, du fait de :

- La présence de la RD901, voie de grande circulation ;
- La prochaine connexion avec la déviation de la RD52, qui va renforcer les nuisances diverses,
- Le passage d'un corridor biologique traduit en indice tvb sur les zonages présents ;
- La présence de trame bleue avec étangs associés, traduit par un zonage Nzh au Sud de la zone UE.

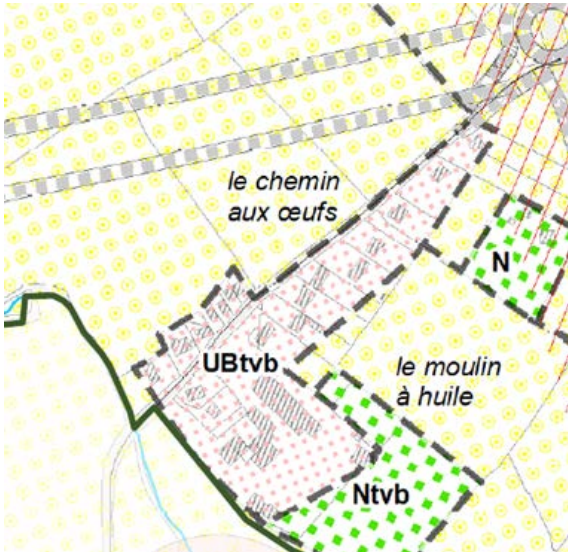
Le hameau de Bellozanne, de moins de 30 habitations ; le PLUi l'a traduit en UB.



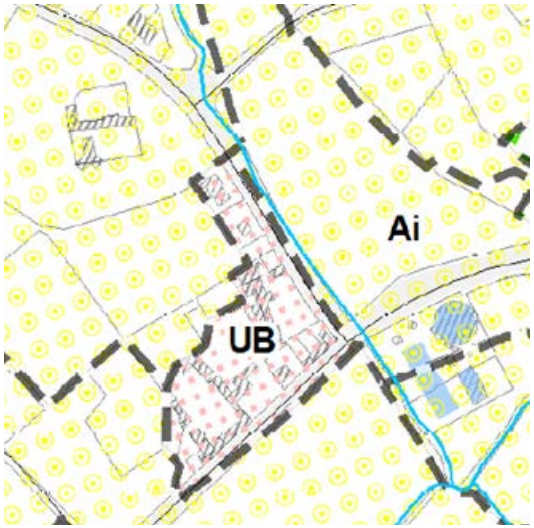
Le hameau du Breuil, de moins de 30 habitations. Le PLUi l'a traduit en UB et UBtvb :



Un nouveau hameau de plus de 10 habitations, au Chemin aux Oeufs, a été retenu en UB, conformément aux critères SCOT. Du fait de corridor biologique, les zonages sont UBtvb et Ntvb.



Un second hameau a aussi été retenu en UB, en bord de Lèdre, au carrefour rue de Neufchâtel / rue de Bellozanne.



◗ **S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain**

La commune, par son PLU, depuis 2008, avait réservé de nombreux espaces de développement, tout en recherchant à attirer une diversité de constructions qui répondraient aux moyens financiers des nouveaux habitants.

Pour cela, elle a mis en œuvre une réelle densité assortie d'un pourcentage recherché de logements conventionnés (en accession ou en locatif). Cela lui a permis de proposer des résidences ou des lotissements en habitat individuel, collectif ou accolé (cf. éco-quartier) répondant aux publics visés.

Le PLUi prolonge ce travail par l'usage de nombreuses OAP sur les gisements fonciers, et zonages AU :

OAP Letoquoy, à proximité de SPECITUBES.

Le règlement prévoit des reculs spécifiques aux zones d'activités au contact des zones d'habitation.

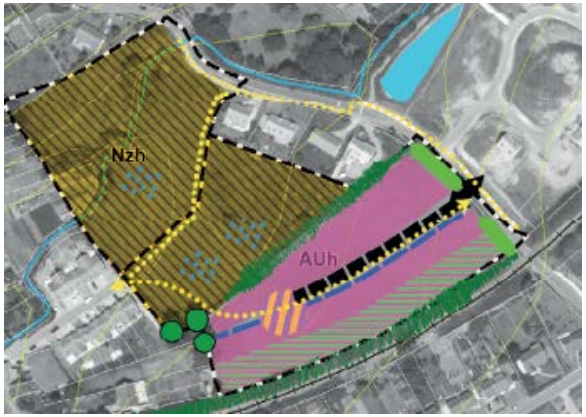
Ce projet, sur une pente très visible venant du sud, prévoit des prescriptions pour renforcer son intégration paysagère, et doit traiter les ruissellements d'eau pluviale afin de ne pas aggraver l'aval.



OAP Habitat Rue de Longuerecques

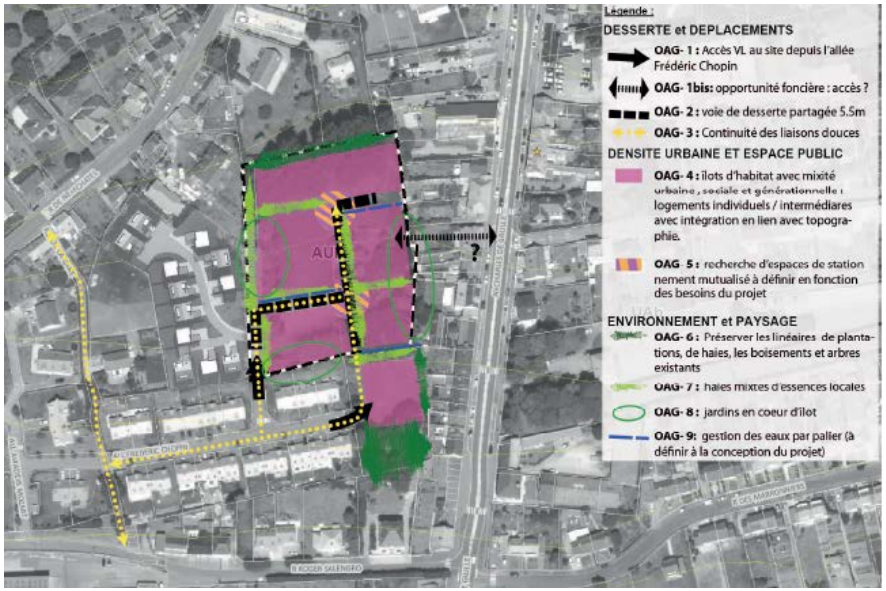
La préservation de la zone humide de part et d'autre du ruisseau des Lavandières permet de créer un espace vert et une zone de tamponnement.

Le maillage des constructions doit se faire à l'Ouest, avec le nouveau lotissement.

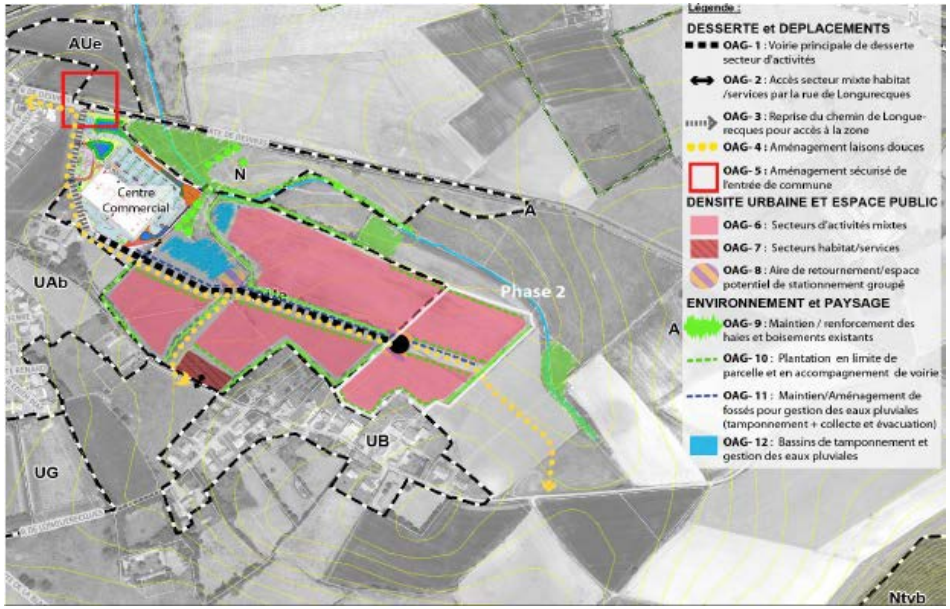


OAP Habitat de Neufchâtel

Là encore, le principal enjeu est de créer un maillage viaire viable et une mixité de formes urbaines s'intégrant dans le tissu existant, assez disparate.



L'OAP économique de Longuerecques :



Elle s'appuie sur la présence du centre commercial, et son périmètre a été fortement diminué depuis les premières études.

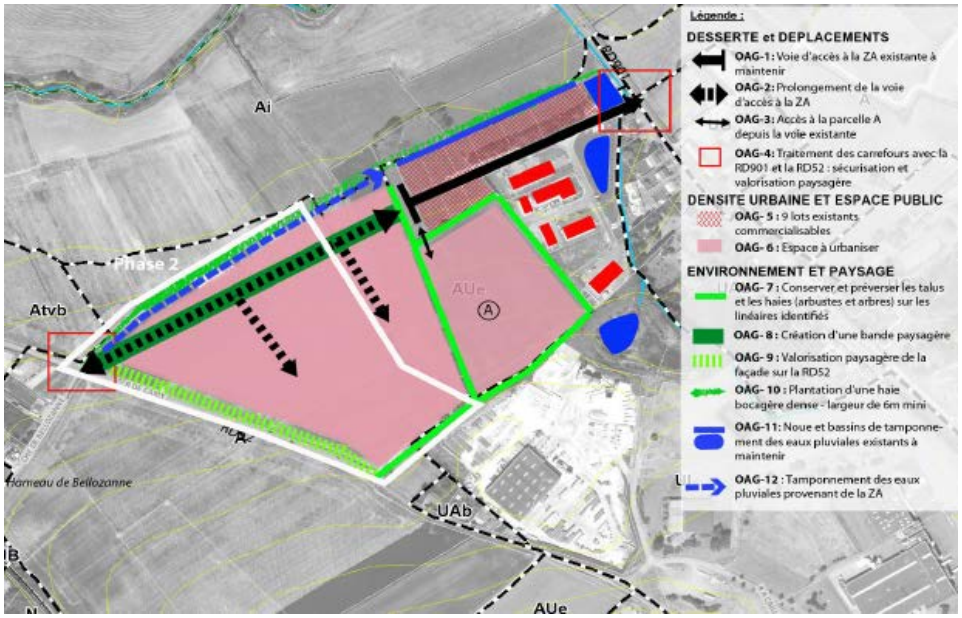
Les acquisitions foncières, à la charge de la CCDS, ont été accompagnées, en mutualisant avec le projet de déviation du Département, et le permis du centre commercial, d'une étude faune / flore, rendue nécessaire par la sensibilité environnementale du vallon.

Pour le projet de déviation, des mesures de compensation sont prévues. La décision préfectorale du 10 février 2014 a indiqué que le projet de déviation n'était pas soumis à étude d'impact, mais rappelait les besoins de compensation en particulier auprès des agriculteurs.

L'OAP économique entrée Est :

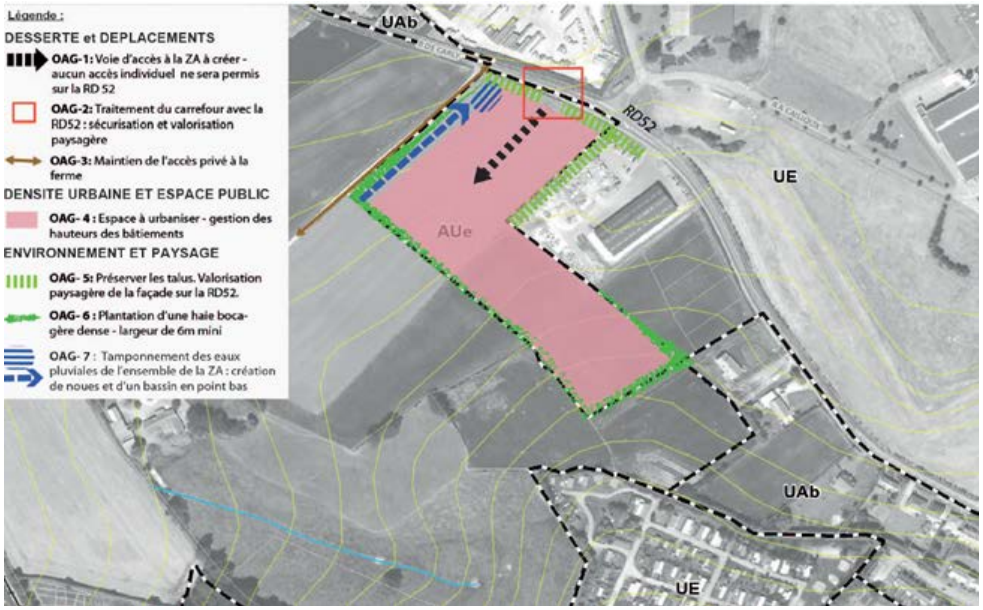
Le secteur est développé en entrée Est de la Commune et marquera la nouvelle limite urbaine de Samer. L'intégration paysagère est essentielle dans le développement du programme. Une étude Loi Barnier (annexe 5 du règlement) permet de poser les principes stricts d'insertion paysagères et de recul, sur voie comme vis-à-vis du ruisseau.

L'OAP du Pont d'Etienfort



Elle phase les prochains développements de cette zone, bordée par le lit majeur (ou zone rouge du PPRI) de la Liane. Le règlement et les prescriptions prévoient les gestions EP et les plantations à prévoir pour une intégration paysagère et fonctionnelle dans cet espace.

L'OAP Route de Carly

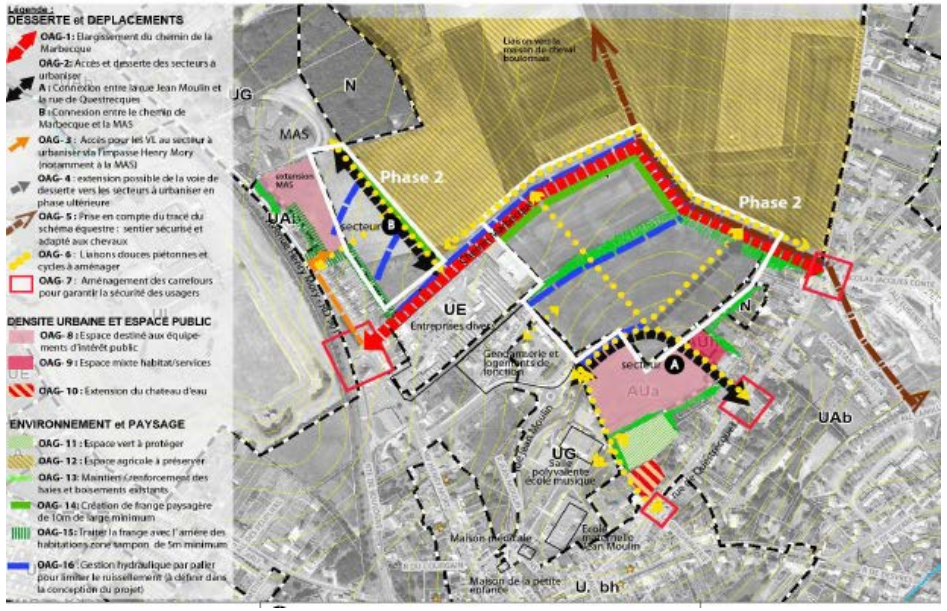


Elle vient renforcer la présence des grandes zones industrielles et d'activités au Nord (Bic, MCA, Premix)

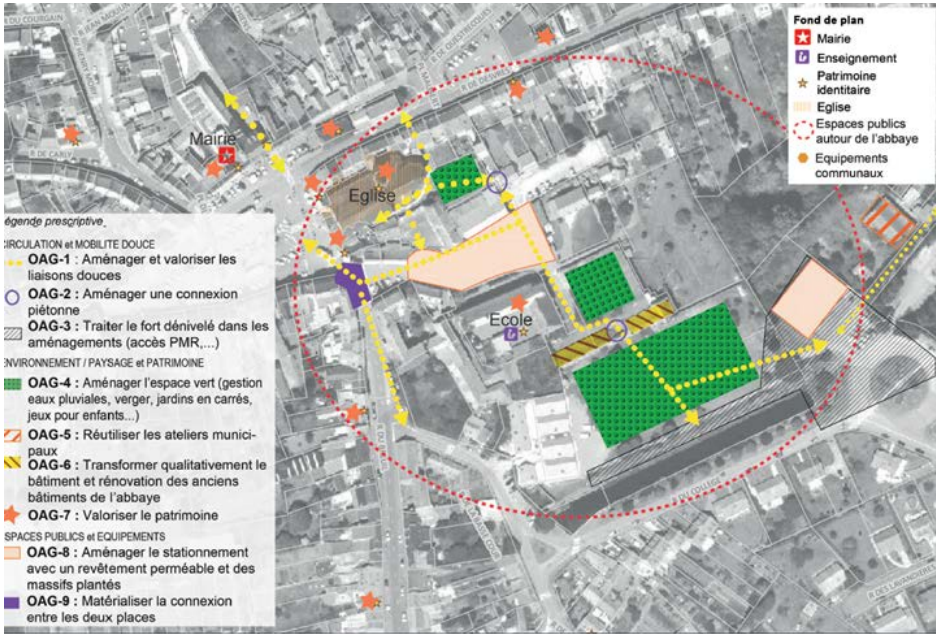
L'OAP Equipements Publics



La commune s'appuie sur les projets des structures médico-sociales pour assurer en planification une continuité et un phasage des projets. Le schéma ci-contre montre le maillage de voie venant doubler pour certains accès, l'avenue Mory. Le retravail du chemin de Marbecque pourra ouvrir à une voirie desservant le Nord du Centre-ville et se connectant aux quartiers récents, dont l'écoquartier.



De plus, et en complément de ce travail sur son confortement de Centre-ville par des extensions Nord, Samer dispose des préconisations d'aménagement de l'OAP Cadre de Vie pour relier son Centre-ville (très patrimonial, protégé par le périmètre de l'église Monument Historique) avec les pôles plus au Sud (collège, salle de sports, jardins de l'Abbaye).



◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune de Samer est concernée par : La ZNIEFF 2 « Cuesta du Boulonnais », la ZNIEFF 2 « Complexe Bocager », la ZNIEFF 1 « Bois de Crébert-Menty », la ZNIEFF 1 « Bois de l'Eperche», et la Natura 2000« Pelouses et bois neutrocalcicoles ».

Cependant, au regard des urbanisations actuelles ou prévues, seuls les espaces entre la Route de Carly et la RD901 et ceux à l'Est de la RD901 sont touchés par lA ZNIEFF 2 « complexe Bocager », sans entrainer des hiatus forts d'aménagement.

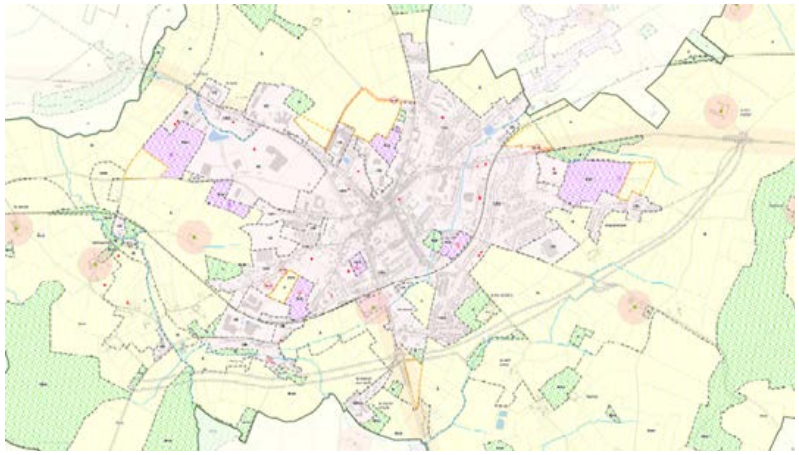


Même si la commune de Samer dispose d'importants gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine SCOT,

son projet de développement passe par des extensions en zones d'activités et de services publics qui viennent impacter les terres agricoles.

Par ailleurs, elle a soutenu le projet de déviation joignant la chaussée Brunehaut par la RD52 à l'ex-RN 1, actuellement RD901. Cette emprise est en cours de finalisation par les services du Département, et la DUP est encore à produire.

Cette emprise d'infrastructure ne doit pas être portée sur la consommation communautaire, puisque l'axe dessert largement les circulations de poids lourds, venant depuis Thérouanne et l'A26, jusque Montreuil, Etaples et Boulogne.



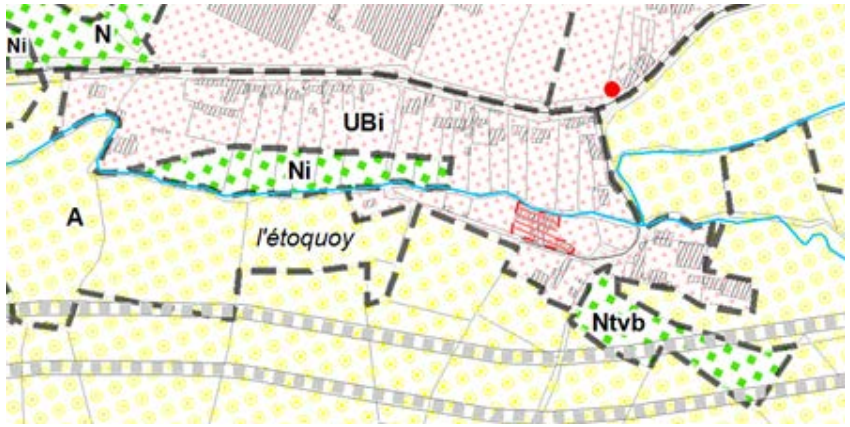
◗ **Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site**

Samer doit essentiellement gérer les risques naturels (Liane et ZIC sur Bellozane) et technologiques (Bic Conté et Spécitubes).

Sur le premier type de risque, le recensement, opéré par les élus, des parcelles ne pouvant plus être rendues constructibles ou recevoir une extension (Cf. Règlement) a été complet et le zonage indicé « i » bien apposé.

Ainsi, sur Letoquoy, route de Neufchâtel :

en plus de l'indiçage i, deux parcelles ont reçues une totale inconstructibilité au regard de la récurrence annuelle du risque.



Sur le reste de son territoire, Samer a souligné la qualité environnementale par des indices i (captage du Molinet) ou TVB (coteaux et corridors biologiques) pour les zones A ou N.

12 exploitations agricoles repérées sont signalées par le périmètre d'information de 100m et sont toutes en A.

Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	E588 (exE201)	/	Ch. Agriculture **CCDS** : OK, Réactualisation.	**Rajout symbole Exploitation agricole et périmètre 100m informatif**
A	D235	**Ntvb**	Ch. Agriculture.	**Mettre en Atvb.**
A	/	Améliorer la légende	Demande Etat.	Rajout du terme OAP au lieu de « site Projet ».
A	Plusieurs.	**Hameau Panehem en A** sur toute son enveloppe SCOT.	Demande Etat. **CCDS** : pas de rajout au compte foncier.	**A mettre en UBtvb,** comme le reste du Hameau.
A	AD233	**AUh (OAP)**	Particulier propriétaire lors de l'EP, accompagné par SCP Bléard : demande que les parcelles soient en zone urbanisée.	CCDS : La parcelle est entièrement en AUh. **= inchangé AUh.**
A	AD500	**Nzh (5 275m²) et AUh (3 623m²)**	Particulier propriétaire lors de l'EP, accompagné par SCP Bléard : demande que les parcelles soient en zone urbanisée. **CCDS** : La parcelle Nzh correspond à une zone à Dominante humide repérée au SAGE qui doit être maintenue *(Cf. doctrine Hauts de France jointe).*	Le zonage retenu vise à équilibrer le développement urbain (OAP habitat) et le maintien d'une zone humide et de la zone d'expansion du ruisseau des Lavandières. ⇨ **Inchangé Nzh.**
A	AD 500	**Absence de l'ER mis au PLU communal "cheminement piéton"**	**CCDS** : Erreur matérielle : l'ER est à modifier et déplacer le long limite Nzh et AUh. La Commune veut garder son projet de cheminement / liaison douce.	**Création d'un ER N°5 sur la limite des 2 zones.**
A	E135	**A**	Particulier propriétaire lors de l'EP, demande que la parcelle soit constructible. **CCDS** : Extension de l'enveloppe SCOT et contraire aux enjeux de diminution du compte foncier.	Parcelle non priorisée par la Commune et espace à enjeu du PPRI revu. ⇨ **Inchangé A.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	AH 37	**Moitié UE Spécitubes- (4 100m²ₒ) et moitié UB (4 380m²ₒ)**	Demande délibération CM lors EP + Particulier propriétaire lors de l'EP, qui demande que l'extension ou non de l'usine, qui bloque ses demandes de CU, soit définie.	**Confirmation Mairie de tout mettre en UI.**
A	AH36 AH11 AH10	**UE**	Demande délibération CM lors EP : rectifier l'erreur matérielle et mettre le site de Spécitubes en UI du fait de ses process de fabrication.	**UI**
A	E340 Bellozane	**Ntvb + périmètre information de l'EA limitrophe.**	Particulier propriétaire lors de l'EP, qui demande la constructibilité de son terrain. **CCDS** : Terrain hors enveloppe SCOT + boisement avec Corridor biologique = Ntvb + servitude I4 (passage de moyenne tension) + contre une exploitation agricole	**= Inchangé Ntvb.**

A	AH106 (555m²)	**A**	Particulier propriétaire lors de l'EP, qui demande la constructibilité sur ces terrains (+ - délaissé virage)	Limite de l'enveloppe SCOT +- proximité de la voie ferrée + pas prioritaire pour la commune **=Inchangé A.**
A	AH107 (24m²)	**A**	Particulier propriétaire lors de l'EP, qui demande la constructibilité sur ces terrains (+ - délaissés virage)	Limite de l'enveloppe SCOT +- proximité de la voie ferrée + pas prioritaire pour la commune **=Inchangé A**
A	AH108 (2 195m²)	**A**	Particulier propriétaire lors de l'EP, qui demande la constructibilité sur ces terrains (+ - délaissés virage)	Limite de l'enveloppe SCOT +- proximité de la voie ferrée + pas prioritaire pour la commune **=Inchangé A**
A	AH105 (42m²)	**A**	Particulier propriétaire lors de l'EP, qui demande la constructibilité sur ces terrains (+ - délaissés virage)	Limite de l'enveloppe SCOT +- proximité de la voie ferrée + pas prioritaire pour la commune **=Inchangé A**
PLAN	PARCELLE	**AVANT**	**Source du changement**	**APRES**
A	AH118 (180m²)	**A**	Particulier propriétaire lors de l'EP, qui demande la constructibilité sur ces terrains (+ - délaissés virage)	Limite de l'enveloppe SCOT +- proximité de la voie ferrée + pas prioritaire pour la commune **=Inchangé A.**
A	AH119 (38m²)	**A**	Particulier propriétaire lors de l'EP, qui demande la constructibilité sur ces terrains (+ - délaissés virage)	Limite de l'enveloppe SCOT +- proximité de la voie ferrée + pas prioritaire pour la commune **=Inchangé A.**
A	AK32 AK39 AK38 AK 42 AK43 AK 31 AK 33 AK 24	**UE**	**Délibération CM** en Enq. Publique : erreur matérielle ayant mis le site de Bic Conté et autres en UE au lieu UI.	**UI.**
	(Site BIC) AK 29 (Alkern) AK49 (Commune)		**CCDS** : à rectifier.	
A	C265 (25 892m²)	**UAb (déjà ≈ 3 600m²) + A avec périmètre « ZAD ».**	**Délibération CM** en Enq. Publique : épaissir la partie en UAb pour des constructions en front à rue (+ 1 280m²) et avoir une zone économique arrière. **CCDS** : zone à réduire du fait PPRI (3 650m²) et ripisylve (10m recul haut de la berge renforcé à 12m par étude Loi Barnier=2 140m²) = il reste 15 220m² en AUe économique	**Au 15/10/2019 :** **Suppression de la trame VGC** **+ renvoi sur étude loi Barnier en Ann. 5 du Règlement** **+ rajout 1 280 m² en UAd** **+ rajout 13 800 m² en AUe.** **+ création OAP économique « Entrée Est de Samer »** **+ le reste en A.**

A	F24 partielle Pont d'Etienfort (12 865m²)	AUe	**Délibération CM** en Enq. Publique : retrait d'une partie d'extension et phasage dans le temps, pour équilibrer compte foncier économique.	**Validé Commune : entièrement en A** **(= suppression 12 865m²)** **+ périmètre « ZAD » secteur à enjeu.**
A	F23 Pont d'Etienfort (22 018m²)	AUe	**Délibération CM** en Enq. Publique : retrait d'une partie d'extension et phasage dans le temps, pour équilibrer compte foncier économique.	**Validé Commune :** **AUe sur 6 000 m² +** **+ reste en A** **(= suppression 16 000m²)** **+ périmètre « ZAD » secteur à enjeu.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A85 : Ferme de la Suze AI16 + AI52 + AI53 : ZAL Etienfort	**Sur parcelle d'entrée de ville, trame « Voie Grande Circulat°».**	Délibération CM en Enq. Publique : retrait de la trame « voie de grande circulation », une étude Barnier a été réalisée. **CCDS** : erreur matérielle à rectifier.	**Retrait de la trame « VGC » de part et d'autre de la RD901.**
A	A80 (11 190m²), A81 (4 654m²) et A83 (893m²).	A	Délibération CM en Enq. Publique extension de la zone attribuée à l'IME pour son projet d'extension. **CCDS** : le projet réactualisé au 03/10 (création de classes et achat de 2 maisons au sud, pour l'accès par l'IME) ne concerne que : **A80p + AB1p**, sur une superficie totale = + 5 700m².	**Réactualisation du tracé UG de l'IME avec** **ajout de 5 700m² UG** **sur côté ouest.**
A	A67 (13 728 m²)	UG	**CCDS** : pour répondre à la demande sur le plan B de suppression E	**Suppression UG sur 5 200m² mis en N** **(=> solde positif final de +500 m²)** **Reste 8 528 m² en UG.** *(Total : 7 342m² de surface de plancher constructible sur les parcelles IME.)*
A	AM132	UAb	Délibération CM en Enq. Publique : modifier en UG pour les ateliers Municipaux. **CCDS** : OK erreur matérielle	UG.
A	AD115 AD116	UAb	Délibération CM en Enq. Publique : mettre les jardins de l'abbaye en N. **CCDS** : ok, erreur matérielle (EVP déjà posé au plan B).	N.
A	C38p (12 288m²)	UB (2 600m² ∞)	Délibération CM en Enq. Publique : demande de mettre en AU selon plan joint. **CCDS** : la partie concernée est déjà UB, elle passe en AU en s'intégrant à l'OAP existante.	**Intégration dans l'OAP économique + mixité habitat** **AUe Longuerecques +** **(+ 2 600m²∞)** **(UB = - 2 600m²)**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	Nombreuses parcelles	UAb centre-bourg	Délibération CM en Enq. Publique : rajout du sous-secteur UAbh. **CCDS** : erreur matérielle sur Desvres Samer / Longfossé = OK	UAbh comme joint.
A	AH51 AH110	AUh OAP Habitat Letoquoi.	Particulier propriétaire limitrophe de l'OAP, lors de l'EP, qui demande le retrait de l'OAP pour le maintien de l'espace de nature présent et des haies. **CCDS** : L'OAP prévoit une forte gestion des haies des pourtours et 3 parcelles restent A à l'Est, vers le chemin Tournier. La prise en compte paraît donc importante pour la qualité paysagère et environnementale de ce coteau.	Inchangé AUh.
A	AB203 (ex-AB 203, car lotie)	UAd	Délibération CM lors de l'Arrêt de projet : réactualisation du lotissement Sylvacius sur la parcelle.	Inchangé UAd.

	Rue du Jardin Public.		**CCDS** : la réactualisation est de droit, et le fond cadastral est à jour pour ces lots.	
A	ER	**Présence des ER 24-01 et 24-02**	Délibération CM en Enq. Publique : à supprimer **CCDS** : actualisation du projet municipal : fort décalage dans le temps de la phase 2 de cette OAP Habitat.	**Deux ER (n° 1 et 2) à supprimer.**
A	E407 E519	**Ai (projet STEP)**	Délibération CM en Enq. Publique : à modifier en A. **CCDS** : actualisation du projet municipal. Les 2 zones autorisent les équipements publics.	**A.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	Plusieurs	**Pas le report du périmètre MH venant de Wierre**	Etat	**A rajouter**
B	AB11	**Notation de haie.**	Demande du propriétaire lors de l'EP : retirer les haies au fond de son jardin qui n'existent pas. **CCDS** : Le Règlement propose une reformulation pour le maintien et la recréation des haies notées à l'arrêt de projet.	Terrain bâti, pas d'enjeu. **= Inchangé.**
B	A67 (13 728 m²)	**EVP sur une parcelle toute en UG.**	Délibération CM en Enq. Publique : demande de retirer, car site de futur développement de l'IME. **CCDS** : une proposition alternative protégeant cet espace boisé consiste à conserver la partie hors UG du plan A, en EVP.	**Retrait partiel de l'Espace Vert Protégé au droit UG.** **Il demeure une emprise au sol (hors autres niveaux) potentielle finale pour l'IME = 7 342m²** ***(80% de 8 528m² + 10% de 5 200m²)***
				

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	AK 4 + AK 10 + AK11 + AK 20	**EVP**	Délibération CM en Enq. Publique : demande de retirer l'EVP, en entrée ZAL Pont d'Etienfort. **CCDS** : OK	**Retrait de l'Espace Vert Protégé.**
B	AK32p (terrain foot sur BIC)	**EVP**	Délibération CM en Enq. Publique : maintien à l'identique. **CCDS** : OK	**Inchangé (trame EVP gardée).**
B	AB171 (3 399m²), AB 181 (3 150m²) AB 172p 2 658m² (nord OAP Letoquoi)	**EVP**	Délibération CM en Enq. Publique : demande de retirer l'EVP du fait du potentiel de l'urbanisation de ce secteur. **CCDS** : OK.	**Retrait de l'Espace Vert Protégé.**
B	AC147 AC150	**EVP**	Délibération CM en Enq. Publique : maintien à l'identique. **CCDS** : OK	**Inchangé (trame EVP gardée).**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	E201	/	Ch. Agriculture	**Rajout symbole Exploitation agric et périmètre 100m informatif**
C	AK32 AK39 AK38 AK 42 AK43 AK 31 AK 33 AK	**Absence du symbole ICPE**	Délibération CM + Demande cm en Enq. Publique	**Rajout symbole ICPE industriel.**
	24 (Site BIC)		**CCDS** / Erreur matérielle ⇨ à rajouter.	
C	AH10 AH36 (site Spécitubes)	**Absence du symbole ICPE**	Délibération CM + Demande cm en Enq. Publique **CCDS** / Erreur matérielle ⇨ à rajouter.	**Rajout symbole ICPE industriel.**
C	Nombreuses parcelles	**Absence de report des aléas du PPRI en cours de révision.**	Délibération CM + Demande cm en Enq. Publique **CCDS** : erreur matérielle =>à intégrer comme tout PAC de l'Etat.	**Rajout du PPRI de la Liane.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D		**Porter à connaissance Etat**	Principe général : Sans modification. Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.	/
D		**Légendes incomplètes.**	CCDS : erreurs matérielles par rapport Liste nationale des SUP.	**En légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**
D	AB203.	**Trame JS1**	CCDS : Erreur matérielle de terrain sport sur un terrain privé.	**= Supprimer la trame JS1.**

PARCELLE ou document	AVANT	AUTRES POINTS Source du changement	APRES
OAP ECONOMIQUE	OAP éco de Longuerecques.	**Délibération CM** + Demande du CM en Enq. Publique. **CCDS** : après avoir fourni l'information de jurisprudence sur les OAP, avec la seule compatibilité qui en découle, les **choix municipaux sont actés quand le compte foncier reste inchangé.**	L'évolution de périmètre issue de négociations foncières, est retenue (mixité sud-ouest). L'OAG densité est simplifiée.
OAP ECONOMIQUE	OAP éco Pont d'Etienfort.		Le décalage de phasage est retenu, avec suppression OAG 11.
OAP ECONOMIQUE	OAP éco Route de Carly RD52		Inchangé.
OAP SERVICES	OAP complétée.		Suppression de la localisation des poches de stationnement et du cheminement équestre par le Chemin Marbecque pour anticiper plutôt connexion avec Maison Cheval Boulonnais. Unification d'OAP 9+10. Suppression des localisations OAG 17 et 18.
OAP ECONOMIQUE	C 265 en ZAD.	Demande CM. **CCDS** : rajout d'une **OAP entrée Est CD52** (chêne du Leu). Cette parcelle fait aussi l'objet des prescriptions Loi Barnier => elles sont reprises de droit dans l'OAP.	**A VALIDER MAIRE en Bureau** **Rajout de AUe + création 1 OAP.** Compte foncier inchangé par la diminution Pont D'Etienfort (la phase 2 est agrandie).
OAP Habitat	OAP Letoquoi.	Demande CM : décalage de la phase 2 à un temps plus éloigné = mise en A + suppression 2 ER. **CCDS :** validation de ce choix.	Mise en A de la phase 2 + suppression des 2 ER sur rue du Tournier. Unification OAG 5 à 7. Suppression OAG 9 et 10 (*localisation point OM + poches stationnement*).
OAP Habitat AD295, AD296, AD335.	OAP rue Longuerecques	Délibération CM arrêt projet. **CCDS** : erreur matérielle.	Rectifier le zonage conforme au plan A (UAb) sur les 3 parcelles, dans l'OAP p111. Unification OAG 4 et 5. Suppression OAG 6, 7 et 8 (*localisation point OM + poches stationnement + placette*). Rajout du ER / liaison douce.
OAP Habitat	OAP Rue Neufchâtel.	Délibération CM arrêt projet. **CCDS :** validation de ce choix.	Unification OAG 4, 5 et6. Suppression OAG 7 et 8 (*poches stationnement + axe implantation*). Suppression OAG12 noues paysagères.

PARCELLE ou document	AVANT	AUTRES POINTS Source du changement	APRES
Réglement UAb et UAbh	Art 9	Décision CM Longfossé + Desvres. OK. + erreur matérielle CCDS (non report du Zonage aux Plans A)	Confirmation de Samer sur les 80% en UAbh. **OK : 80% en UAbh** Et 60% en UAb, sans distinction de taille de parcelle.
Réglement UAb et UAbh	Art 9	Décision CM Samer en EP : rajout du cumul UAbh + périmètre MH pour couverture.	**CCDS** : obligation légale de se conformer à une zone pour réglementer (≠ périmètre de SUP des Monuments Hist.). Indication retenue en UAbh et UAb, qui recouvrent le périmètre MH.
Réglement UAb	Art 12	Décision CM Samer.	« Sur Samer, en UAbh, le stationnement n'est pas réglementé ».
Réglement UAb	Art 13	Décision CM Samer en Arrêt et EP + erreur matérielle CCDS (non report du Zonage aux Plans A)	Confirmation de Samer sur les 20% non artificialisés en UAbh. Et 40% en UAb, sans distinction de taille de parcelles.

3.3.24- SELLES (secteur Porte du Bocage - Fond de la Boulonnière)

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-bourg, avec Mairie, école, salle polyvalente, et commerces ;
- Le hameau Merlin, de plus de 30 habitations ;
- Le hameau du Pont de Quesques, en continuité et mitoyenneté de Quesques, de plus de 30 habitations ;
- Le hameau du Moulin de Selles, de moins de 30 habitations.

Le zonage a retenu :

Sur le Cantinard, par rapport à l'Arrêt de projet, un zonage UB apposé à tort sur un ensemble de maisons ne constituant pas un hameau SCOT a été retiré.

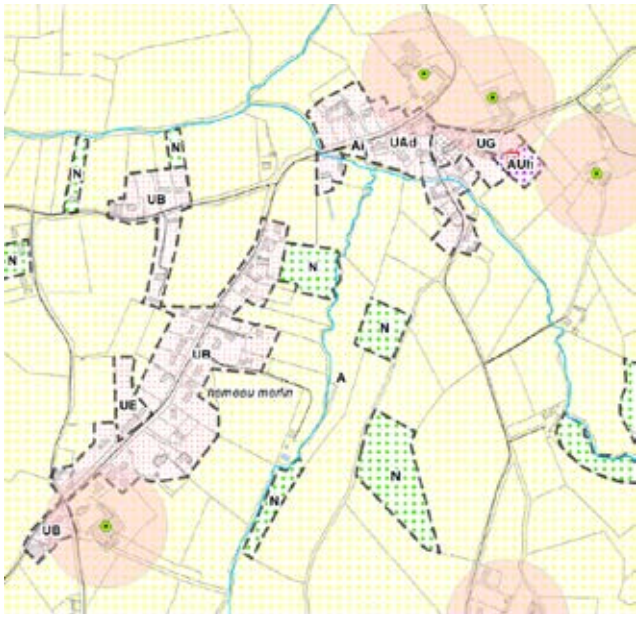
Le Hameau de Selles, en UB et sans extension par rapport à l'enveloppe SCOT.



Pour le Hameau Merlin, une restriction de l'enveloppe est faite au Sud, du fait de la présence de l'exploitation agricole, elle-même mise en A.

Une extension à l'arrière des entreprises accolées, en UE, donne une possibilité d'agrandissement.

Le reste de l'enveloppe est inchangé.



Le centre-bourg, très resserré, qui regroupe mairie / école, salle polyvalente faisant CLSH, église, cimetière appose un zonage UG sur ces équipements publics.

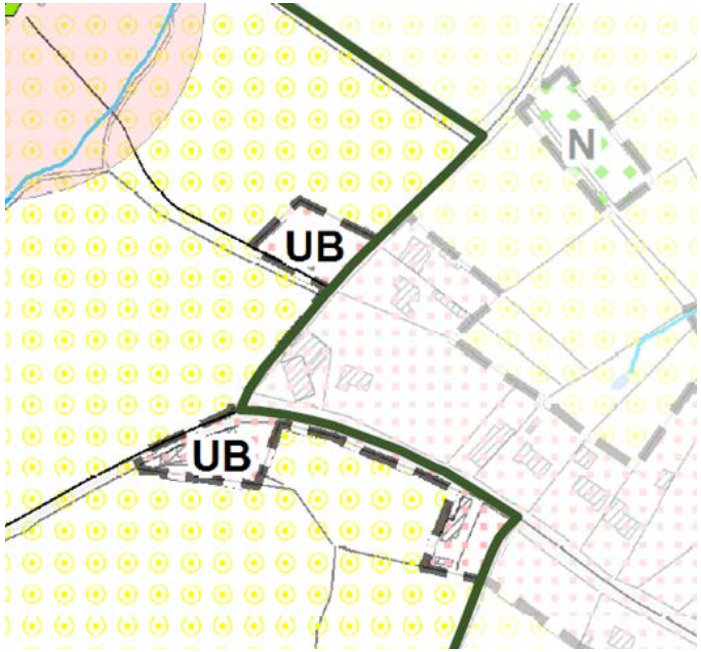
Le reste, avec les commerces (café et boulangerie) se cale en UAd sur l'enveloppe SCOT.

Une parcelle UAd est diminuée en constructibilité du fait de pente, sur le Sud-Ouest.

Les deux exploitations au Nord en sont exclues pour être mises en A.

A l'Est, l'OAP habitat en AUh, traite également les questions de stationnement liées à l'école.

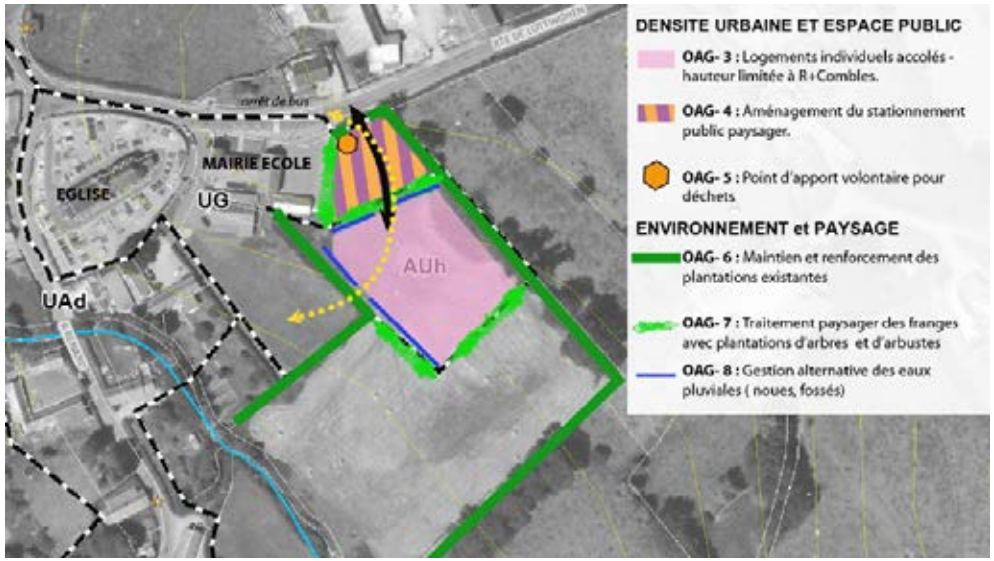
La limite avec Quesques, par le hameau du Pont de Quesques, reste calée en UB sur l'enveloppe SCOT, pour deux parcelles.



◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

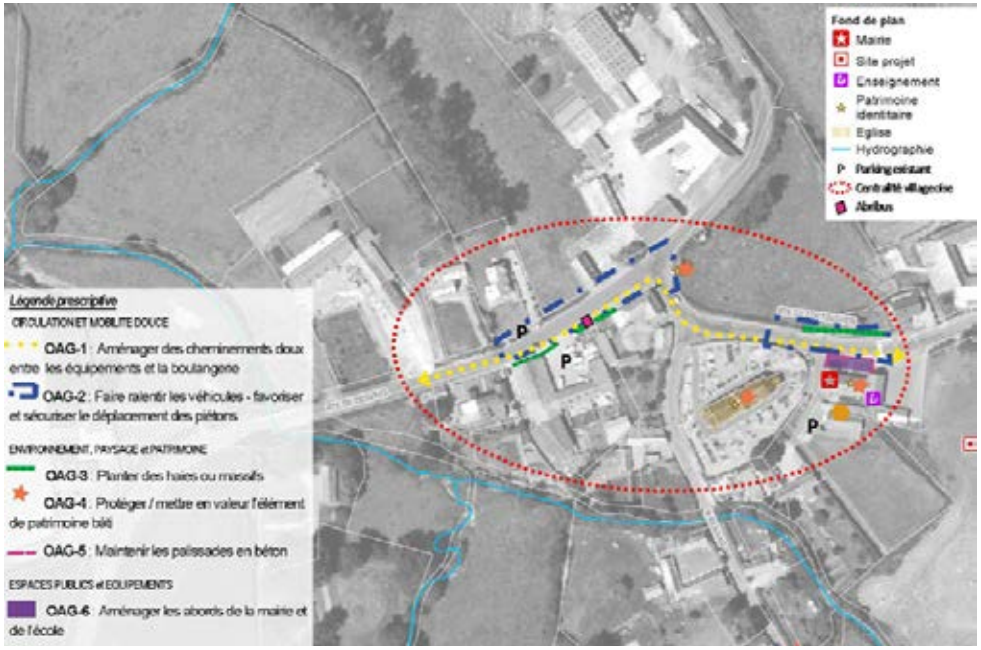
La commune de Selles est au RNU et dispose de peu d'études quant à son développement.

Les travaux du PLUi ont défini une OAP Habitat et une OAP Cadre de vie.

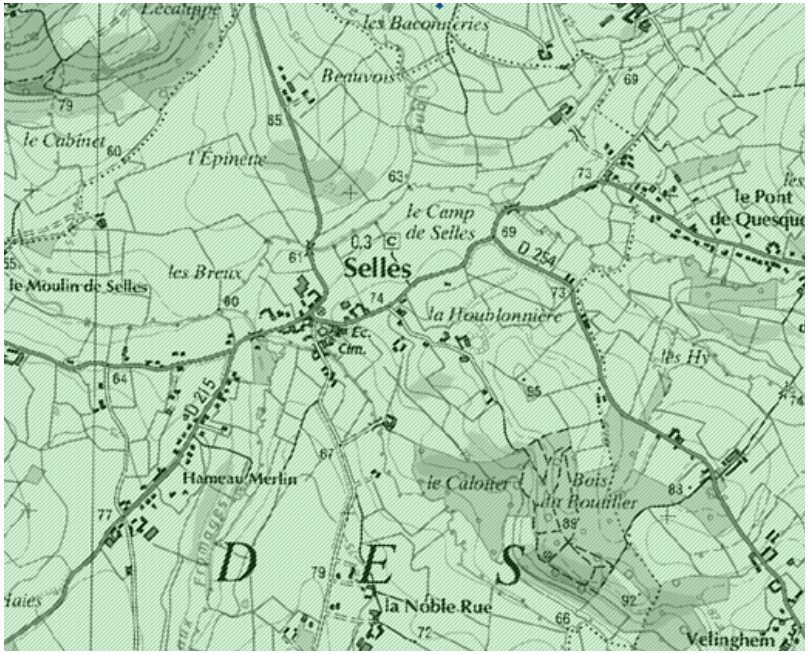


Pour l'OAP Habitat, la localisation est sur une parcelle communale, au contact direct de l'école et de la mairie, avec la salle polyvalente à côté. Les questions de stationnement, de maintien des qualités paysagères ont été vues

L'OAP Cadre de vie vient compléter ce projet communal par le traitement du carrefour, qui donne aussi son épaisseur au bourg.



◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales



La commune de Selles est entièrement couverte par la ZNIEFF 2 « complexe bocager ».
Les projets d'urbanisation sont tout à fait compatibles avec le périmètre de cet inventaire
La modestie de l'extension demandée ne vient pas impacter des milieux sensibles.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

L'OAP Habitat a été défini sur site avec les élus, et a permis de noter les détails de terrain et d'aboutir au schéma prenant le mieux en compte les problèmes de terres lourdes et argileuses, ici très présentes.

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	B605, B634, B39, B40, B38, B37, B34, B757p, 573P, B32, B34, B36p, B35p **(14 709 m²)**	**UB**	**GDEAM 62** : Erreur mise en hameau du Cantinard : non conforme au SCOT. **CCDS** : rectification de cette erreur matérielle au regard de la méthodologie SCOT (*moins de 11 habitations non séparées de + de 50m).*	**A.**
A	A209 (courtis de la ville)	**UB**	**Délibération du Conseil Municipal** : ces parcelles sont inconstructibles de par le Projet PPRi. Demande de report de la constructibilité ailleurs. **CCDS** : la question de la constructibilité vient de deux sources distinctes : le PLUI se rattache au SCOT et au Code Urbanisme. Toute extension pour compenser le risque inondation serait quand même un alourdissement du compte foncier. La mise ne cause du risque sur certaines parcelles pourra se faire lors de l'EP du PPRI.	**Inchangé UB.**
A	A241 et A242 (centre)	**UAd**		**Inchangé UAd.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B			Pas de demande.	

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C			Pas de demande.	

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	Porter à connaissance de l'Etat	Principe général : Sans modification.	Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**

3.3.25- SENLECQUES (Secteur Plateau - Vallée de la Course)

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-bourg, comprenant école, mairie, église, réparti en deux tronçons ;
- Le hameau de Neuf Manoir, se poursuivant sur deux communes limitrophes, LEDINGHEM et BLEQUIN.

Ce hameau est en deux tronçons et comprend plus de 30 habitations.

Sur Senlecques, commune de petite taille, le zonage a retenu deux enveloppes :

Le centre-bourg, se fusionnant avec le Hameau de Neuf Manoir du fait des constructions récentes, devient une seule enveloppe urbaine. Une partie est en UAd.

Cependant, les caractéristiques constructives de chaque enveloppe sont bien conservées, d'où le zonage UB apposé à l'Est, rue de la Calique, et rue de Neuf Manoir en partie, sur les linéaires pavillonnaires.



Le zonage UG est apposé sur les parcelles Stade, vestiaires, qui n'étaient pas notées dans l'enveloppe SCOT.

De ce fait, elles entrent dans le compte « extension foncière », tout en étant des espaces extérieurs.

Le zonage AUh correspond à l'OAP Habitat définie avec les élus, et vient sur le plein centre du village.

La phase 2 de l'OAP est préservée par la partie de secteur potentiel de développement futur de la parcelle.

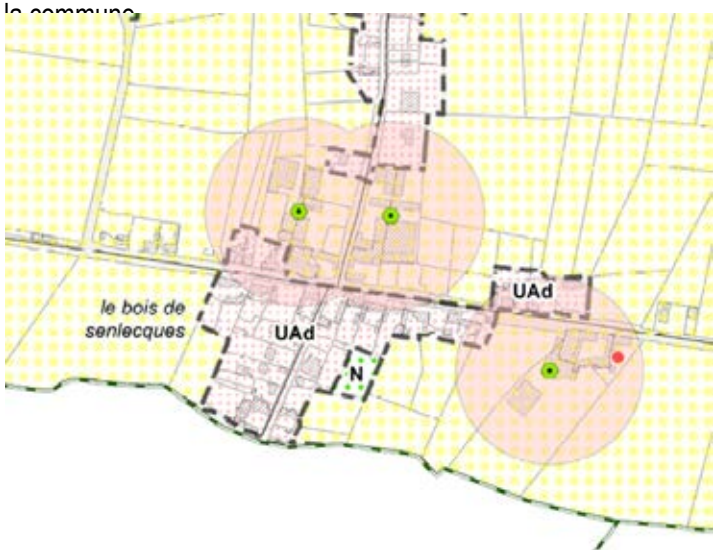
Deux emplacements réservés sont également définis :

- Le 25-01, pour aménager l'accès au Cimetière.
- Le 25-02, pour la gestion des eaux et de l'assainissement en traversée de la rue de Neuf Manoir.

Le lieu-dit du Bois de Senlecques, en carrefour sur la Chaussée Brunehaut, est la suite de l'enveloppe urbaine SCOT. De ce fait, le zonage apposé est UAd.

Seule la présence des deux exploitations au nord fait la rupture de cette enveloppe. Elles sont toutes deux en A.

Un potentiel de densification ou d'opération démolition / reconstruction est réel sur cette partie de la commune.



◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

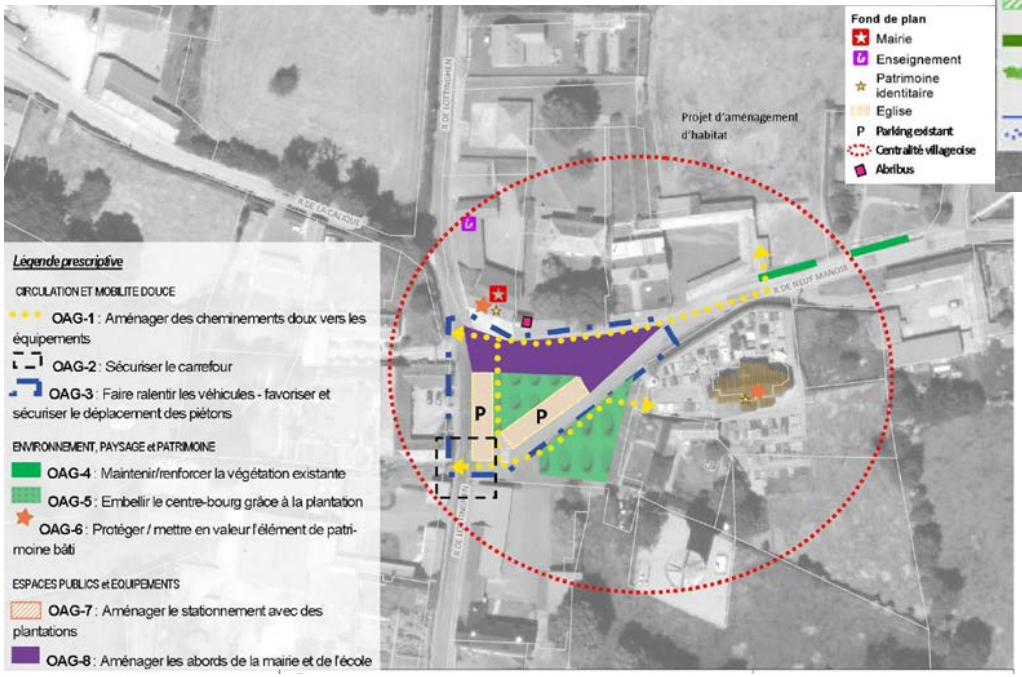
La commune est au RNU et ne dispose pas de nombreuses études sur son potentiel de développement.

La commune compte six exploitations agricoles, qui apportent leur propre limitation au potentiel constructif sur les enveloppes bâties.

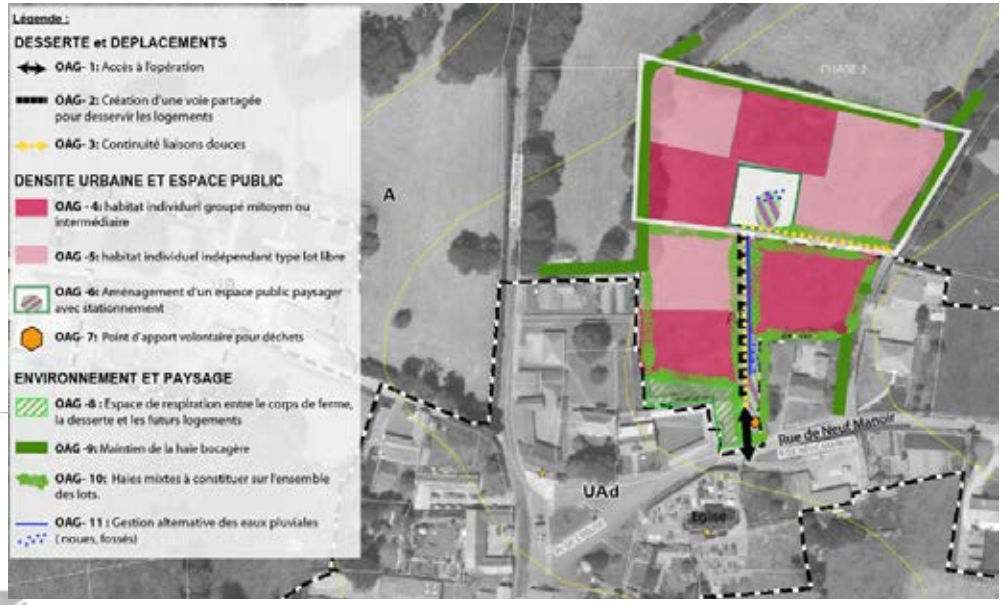
Le travail avec la Chambre d'Agriculture a précisé le traitement, au cas par cas, quand une parcelle située dans le périmètre de recul généré par une ICPEa ou par le RSD.

Les travaux du PLUi lui ont apporté :

Une OAP Cadre de Vie sur sa place centrale, carrefour complexe de divers flux à réaménager.



Et une OAP Habitat, sur la parcelle voisine de l'ensemble Ecole – Mairie.



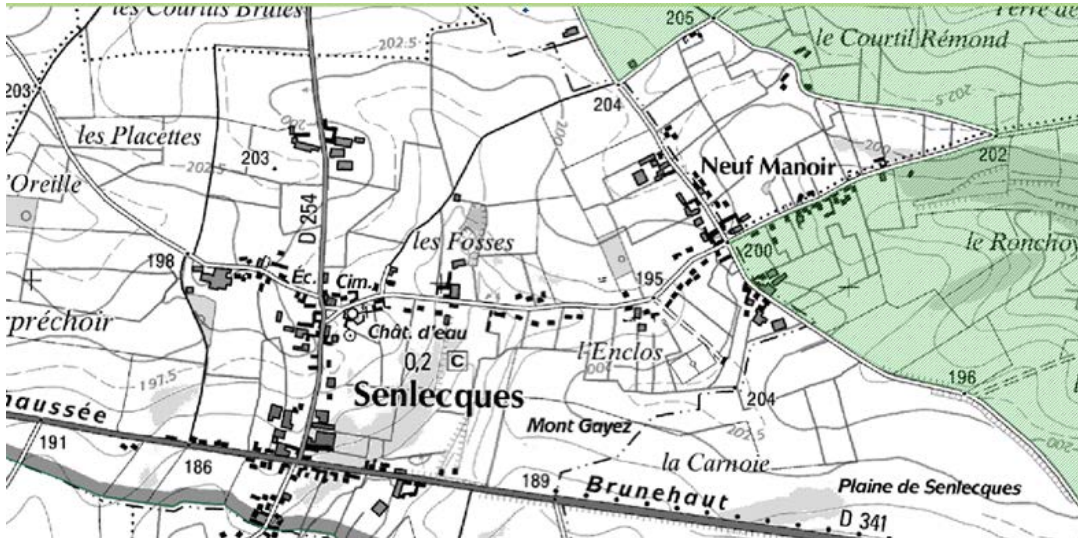
L'insertion dans le tissu urbain existant est particulièment finement traitée, avec un « espace de respiration » entre le bâti ancien sur rue, et ces nouvelles implantations. La connexion avec la rue de Neuf Manoir se fait en accès routier et en liaison douce.

A noter que Senlecques a conservé son caractère rural par des cheminements particulièrement bien pensés : tronçons de linéaires de charme le long du talus enherbé. Toutes ces qualités sont préservées dans l'OAP.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune de Senlecques est entièrement sur le plateau calcaire, et traversée par la Chaussée Brunehaut.

Sur le Nord, elle est concernée par la ZNNIEFF 2 « Vallée du Bléquin ».



Sur les sites de développements retenus, les inventaires environnementaux sont absents.

Par ailleurs, elle n'est pas soumise aux mêmes enjeux de ruissellement que les communes du fond de la boutonnière ; pour autant, elle doit gérer ici et là des besoins de tamponnement et de rétention des eaux pluviales.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La commune souhaite un développement mesuré, lui permettant de conserver son école. Elle table sur cette OAP et aussi sur la réhabilitation de diverses constructions, agricoles ou non, qui peuvent accueillir de nouveaux habitants.

La localisation sur la Chaussée Brunehaut, en proximité de Desvres, Vieil Moutier, Samer lui donne une réelle attractivité.

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A537	Zone UAd Absence de symbole « exploitation agricole »	Demande de la Commune : réactualisation de le donnée ; bâtiment de ferme exploitée en limité CC Pays de Lumbres. CCDS : réactualisation de la donnée.	**Mettre en A + rajout du symbole « exploitation agricole » + périmètre informatif 100m.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	Plusieurs.	Absence du pictogramme « OAP Cadre de vie » sur le centre-bourg.	Délibération du CM à l'arrêt de projet.	**Rajout pictogramme de l'OAP.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	A537	Zone UAd Absence de symbole « exploitation agricole »	Demande de la Commune : réactualisation de le donnée ; bâtiment de ferme exploitée en limité CC Pays de Lumbres. CCDS : réactualisation de la donnée.	**Mettre en A + rajout du symbole « exploitation agricole » + périmètre informatif 100m.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	Porter à connaissance de l'Etat	Principe général : Sans modification.	Même erronées, les SUP indiquées par l'Etat doivent être conservées idem.
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**

3.3.26- SAINT MARTIN CHOQUEL (secteur Porte du Bocage - Fond de la Boulonnière)

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT a défini les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-bourg, avec mairie, école, ateliers municipaux, salle polyvalente, église ;
- Le hameau du Buisson, de plus de 30 habitations ;
- Le hameau du Campagnette, sur le plateau, de plus de 30 habitations ;
- Le hameau de Rousquebrune, de moins de 30 habitations ;
- Le hameau de Le Choquel de moins de 30 habitations.

Le zonage retenu a :

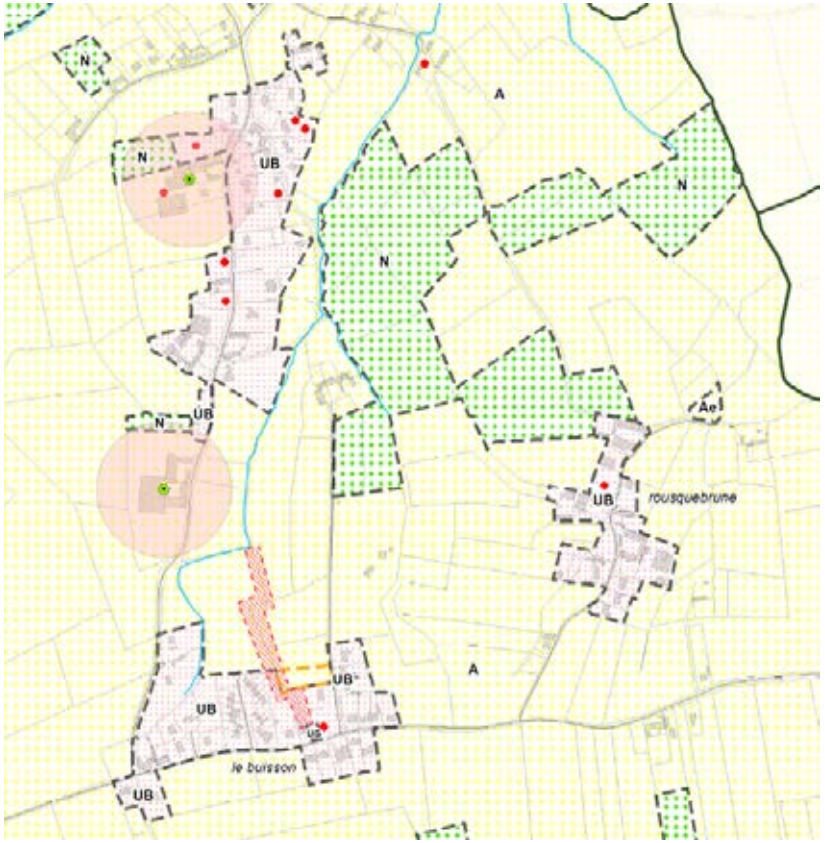
Pour le Centre Bourg :



Le zonage UAd est complété de « UG » pour les services publics existants ou pour des extensions (cimetière).

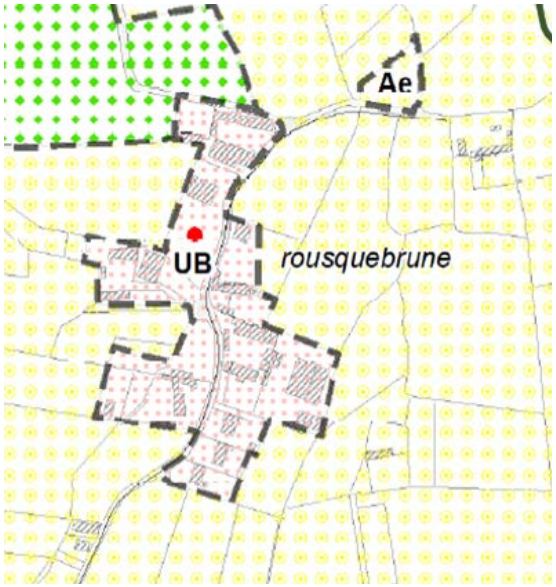
Deux parcelles A avec secteur potentiel de développement futur prévoient une légère extension de cette enveloppe de part et d'autre de la RD.

Pour le Hameau du Buisson et l'Epine Pliée



Sur le Buisson, le zonage UB est complété d'une servitude d'inconstructibilité (trame rouge) liée à des ruissellements pluviaux

Hameau de Rousquebrune



Le zonage UB est apposé. Au Nord-Est, une parcelle en Ae correspond à un STECAL pour projet touristique

Hameau de Campagnette



Situé sur le plateau calcaire, le hameau est en UB, sa une forme urbaine est assez dense.

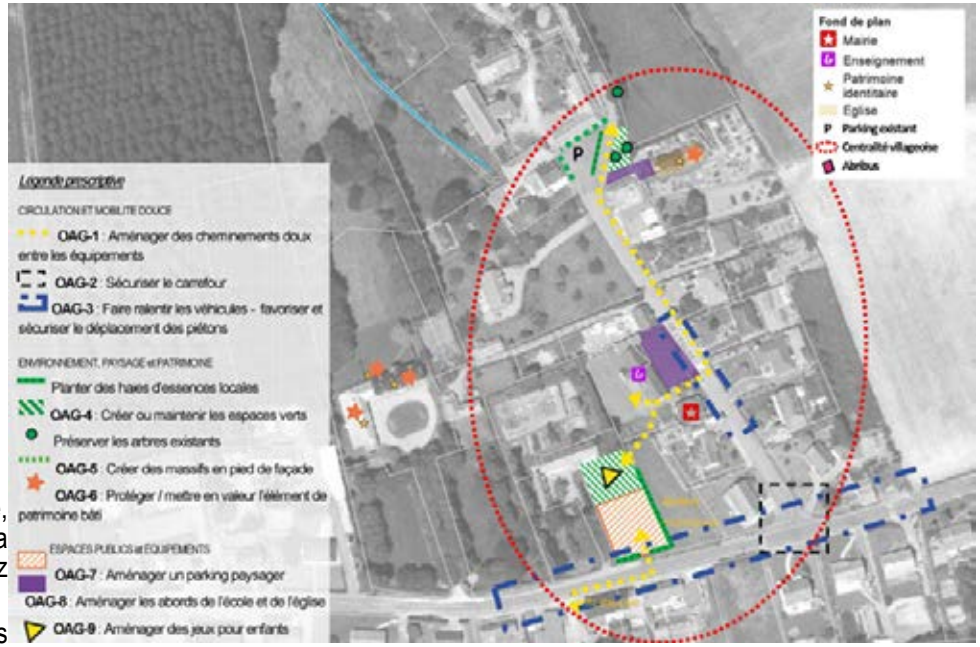
Les deux exploitations agricoles présentes sont en A.

Une parcelle est partiellement en périmètre potentiel de développement futur en sortie Est, seule partie sans risque pour une future urbanisation modérée.

Suite aux informations par les élus, deux parcelles sont en Ai avec prescription d'inconstructibilité, pour des ruissellements pluviaux récurrents.

◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune de Saint Martin Choquel est au RNU. Elle ne disposait pas de nombreuses études de développement.



Sur le Centre-bourg, l'OAP Cadre de Vie permet de qualifier des espaces publics avec les équipements rattachés.

Par ailleurs, la connaissance fine par les élus des diverses problématiques, dont de ruissellement, a permis de définir des prescriptions adaptées.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est concernée par :

Les ZNIEFF 2 « Complexe Bocager », jusqu'aux coteaux, puis « Cuesta du Boulonnais ».Les ZNIEFF 1 « Bois de Mont », avec Natural 2000 « Pelouses et bois neutrocalcicoles de la Cuesta sud du boulonnais ».



Ces périmètres ne viennent pas impacter un projet d'urbanisme communal.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

Le potentiel de développement de St Martin Choquel parait très limité, car ses enveloppes urbaines recèlent peu de gisement foncier, et ont tous des limitations à l'extension.

La commune devra tabler sur la densification de diverses parcelles, le réemploi systématique de tout bâtiment vacant, agricole ou non. Les coteaux ne sont pas concernés par des projets d'urbanisation ; mais même sur le plateau, Campagnette est touché par des ruissellements ; leur parcours très identifiés ont permis de classer deux parcelles en Ai inconstructible (cf. plan de Campagnette).

Six exploitations agricoles demeurent repérées sur la commune. Celle au Nord du Centre-bourg apporte une limitation réelle, quoique ne relevant pas des règles d'urbanisme.

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A551	**UG**	Délibération CM + demande du propriétaire lors de l'EP : suppression de la zone UG sur la parcelle, ce qui modifie aussi l'OAP Cadre de vie. **CCDS** : prise en compte de cette demande, dans l'enveloppe du centre-bourg.	**UAd.**
A	A550	**UG**	Délibération CM, propriétaire de cette parcelle lors de l'EP : la commune peut donc encadrer son développement et son futur usage + suppression de la zone UG sur la parcelle voisine, ce qui modifie aussi l'OAP Cadre de vie.	**UAd.**
A	A579 Le Buisson.	**UG**	**CCDS** : choix pour améliorer la lisibilité sur cette parcelle communale (Réserve Incendie). Pas de plus-value à la garder UG =>mis en UB pour plus de simplicité de lecture.	**UB**
A	B337	**A**	Intervention de la Commune lors de l'EP : pour réactualisation de la donnée : CUb accordé (suite à contentieux avec la DDTM) sur la parcelle B337. **CCDS** : réactualisation de la constructibilité sur cette parcelle.	**Maintien des droits acquis des autorisations Urbanisme.** **Maintien en A**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	/		Pas de changement.	

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C		/	Pas de changement.	

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	Porter à connaissance de l'Etat	Principe général : Sans modification.	Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**

AUTRES POINTS :

<u>OAP Cadre de Vie : (pages 86-87)</u>
Suppression de la partie UG / parking sur la zone privée A551.
Passage de la liaison douce par la parcelle communale.

3.3.27- TINGRY (secteur Clos - Basse Vallée de la Liane)

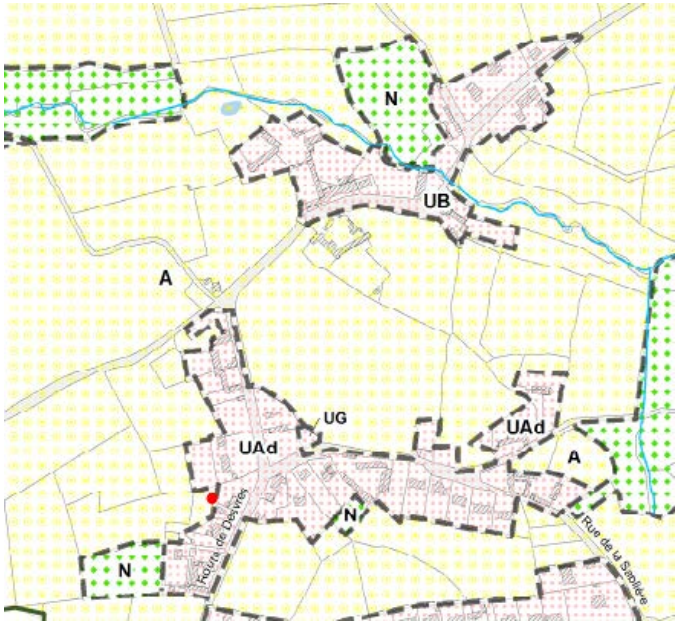
◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT détaille les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-bourg, avec Mairie, école, terrain de sports;
- Le hameau de Panehem, mitoyen de Samer et de plus de 30 habitations,
- Deux parcelles rattachées au centre-bourg de la commune d'HALINGHEN.

Le zonage a retenu :

Le centre-bourg :



Mis en UAd, et aussi en UAdi, du fait de la présence d'un captage d'eau potable au Sud de l'enveloppe villageoise. Le tracé reprend exactement celui du SCOT, sans extension.

Sur des parcelles arrière à une des propriétés communales, deux parcelles sont en secteurs potentiels de développement futur, afin de pouvoir à moyen terme avoir une stratégie foncière sur des terrains hors captage.

La commune a voulu conserver un espace très qualitatif avec des terrains agricoles (plutôt jardins et vergers) se situant au milieu des espaces constructibles.

Quelques boisements proches sont en N.

Le plan B a repéré de nombreux éléments naturels qualitatifs, qui seront à intégrer et préserver dans tout aménagement.



Le Hameau de Panehem



Situé à proximité de la RD901, axe départemental le plus fréquenté du territoire, les parcelles directement sur cette voie sont inconstructibles, sauf à réaliser une étude Loi Barnier d'aménagement.

Le choix retenu a été de se décaler des nuisances certaines apportées par la voie de grande circulation et de venir conforter et épaissir la trame urbaine de la voie communale.

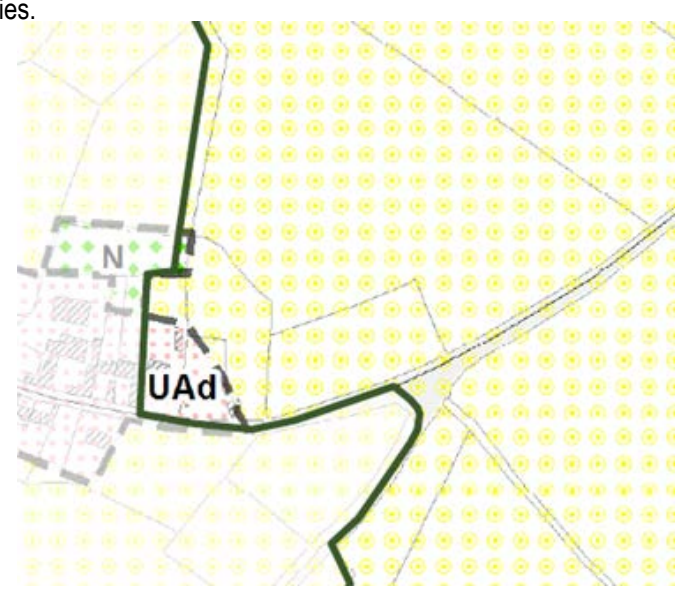
Le hameau, mitoyen de Samer a ainsi un intérêt majoré du fait de l'attractivité de cette commune, associant dynamisme d'emplois, services publics nombreux (dont collège, stades, école de musique,…).

Traversé par un corridor écologique, le zonage est UBtvb, et les espaces agricoles associés en Atvb.

A l'Est de la RD901, une activité présente (matériaux agricoles et de construction) doit pouvoir se maintenir et se développer sur ses parcelles. Pour cela, elle ne pouvait rester en A, d'où le choix du UE.

Le Haut Tingry :

le zonage UAd du village de Halinghen se poursuit sur Tingry par deux parcelles bâties.

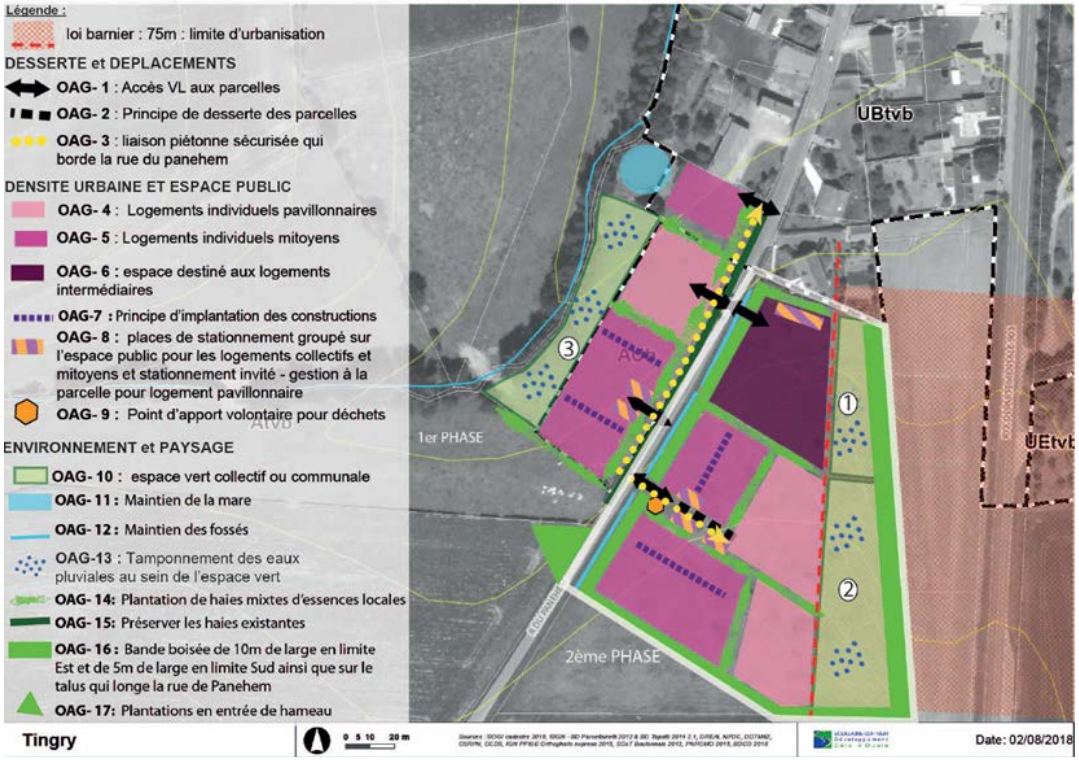


◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

Tingry est une commune au RNU. Elle ne dispose pas de multiples études sur son potentiel.

Sa principale étude de développement a été avec un accompagnement du Parc Naturel Régional, au hameau de Panehem, sur des terrains privés, mais dont les propriétaires ont toujours voulu en faire une opération de forte densification (étude du PNR sur ce site dès juin 2007, pour 11 habitations de part et d'autre de la voie communale).

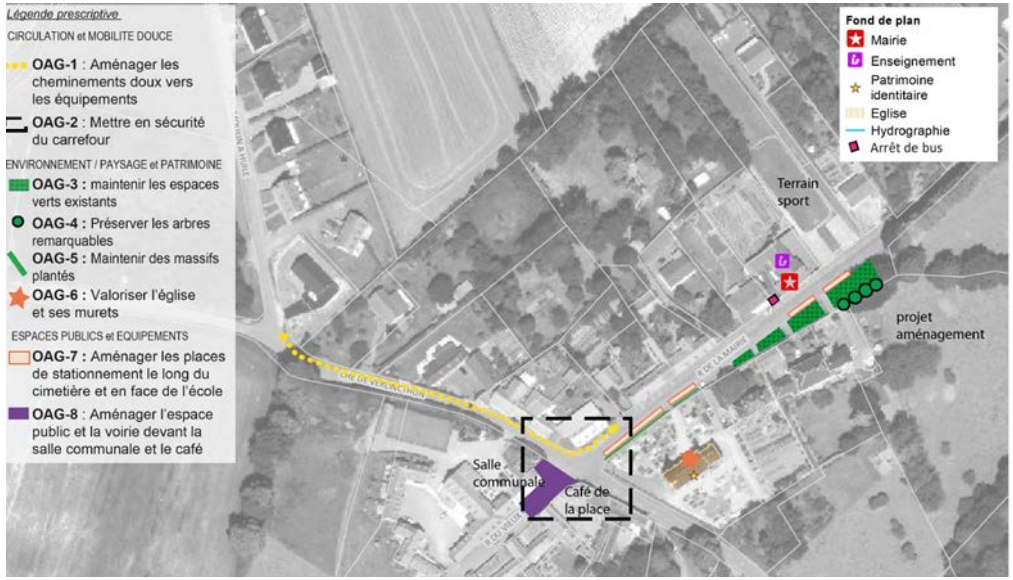
Ces travaux ont été repris au PLUi pour donner lieu à une OAP Habitat :

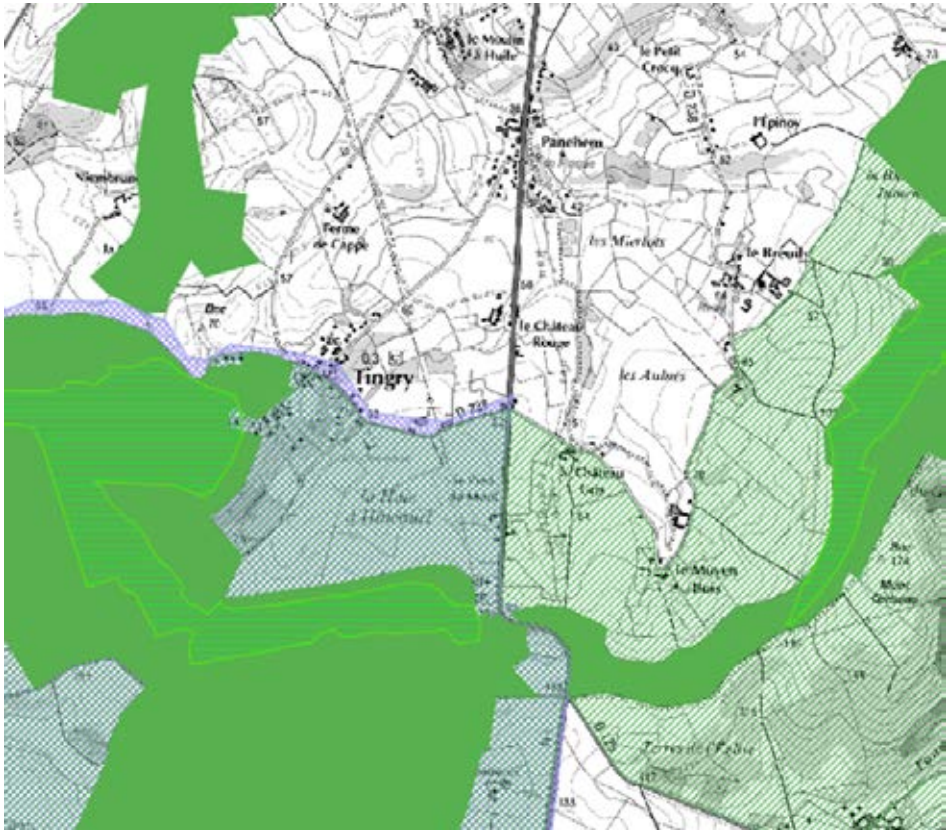


Le projet comporte plusieurs phases, afin d'avoir un développement harmonieux sans déséquilibrer ce hameau.

La première phase est sur la partie Ouest de la voie communale et les implantations pourront se caler sur les volumes de logements et granges agricoles juste au nord.

Tingry a aussi bénéficié d'une OAP Cadre de Vie, sur le centre-bourg pour des aménagements légers et très respectueux du caractère rural du site. Le village a des gites de grande capacité, avec de nombreux sentiers de randonnée à proximité.





◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

Dépourvue d'inventaire sur sa moitié Nord, la commune est concernée, sur sa partie sud, par :

- La ZNIEFF 2 « Cuesta du Boulonnais entre Neufchâtel-Hardelot et Colembert »
- Une ZICO / Protection pour les oiseaux, sur les coteaux ;
- Une Natura 2000 « Pelouses et boisements calcicoles »
- Un arrêté de biotope « coteaux calcaires du Boulonnais » sur l'extrême Sud-Ouest.
- Une ZNIEFF 1 « Bois de Crébert-Menty », sur les boisements allant de Niebrune à Verlincthun / Carly.

En conformité à ces inventaires et protections, environ un quart de la commune est en Ntvb.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La commune table sur un développement à partir de son hameau de Panehem, sur des terrains privés, mais dont les propriétaires ont toujours voulu en faire une opération de forte densification (étude du PNR sur ce site dès juin 2007), pour 11 habitations de part et d'autre de la voie communale.

Le recul sur la RD 901, voie de grande circulation, permet de repenser la forme du hameau en utilisant son caractère rural, et non linéaire.

Les implantations veulent reprendre celle de ferme en U ou en L, avec une orientation bioclimatique. Ceci s'articule ici parfaitement avec la prise en compte de la valeur de la trame bleue et conduit à un recul sur les berges du Lèdre majoré.

Il reste 10 exploitations agricoles sur la commune, réparties sur le territoire. Elles sont toutes en A, et Atvb.

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	AD66	**AUh + Atvb**	Demande Etat et GDEAM 62 : OAP sur le Hameau du Panehem s'apparente à une extension linéaire et une extension non nécessaire sur un hameau. **CCDS** : Tingry, dont le centre-bourg est fortement impacté par un périmètre immédiat et rapproché de captage d'eau, n'a que cette extension, dont les principes ont été vus avec le PNRCMO, pour accueillir de nouvelles constructions. Hameau de + 30 habitations qui, en lien avec la proximité de Samer (le hameau est mitoyen) est tout à fait opportun comme zone d'extension.	**Inchangé** **AUh et Atvb.**
A	AD66	Illisibilité du pictogramme OAP Habitat	**CCDS** : erreur matérielle ; il convient de mieux décaler le zonage AUh du pictogramme pour la compréhension.	**Décalage entre le pictogramme et l'étiquette de zone.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B		/	Pas de changement.	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C		/	Pas de changement.	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance Etat**	Principe général : Sans modification.	Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**

3.3.28- VERLINCTHUN (secteur Clos - Basse Vallée de la Liane)

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT détaille les enveloppes urbaines suivantes :

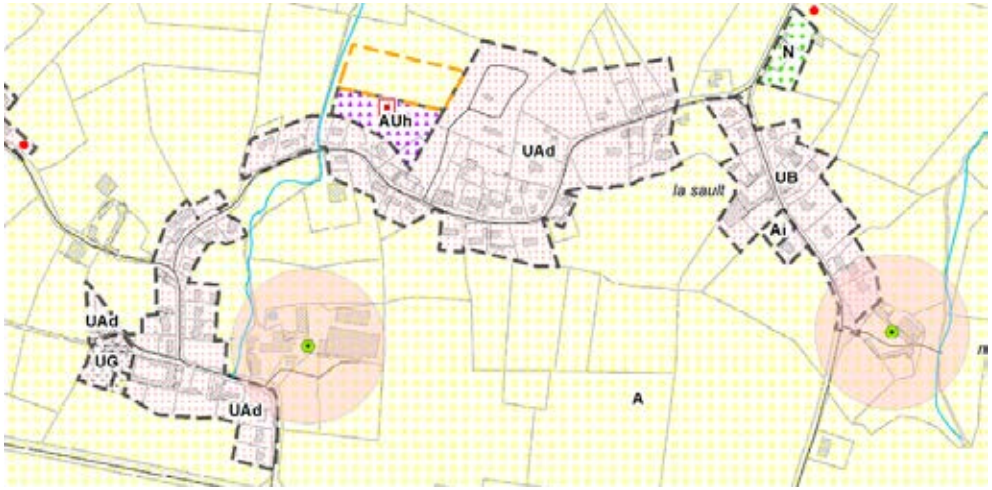
- Le centre-bourg, avec écoles, Mairie, salle polyvalente, église dont le tissu se présente en trois tronçons consécutifs ;
- Le hameau de Menty, de plus de 30 habitations, et en deux tronçons distincts.

Le zonage a retenu :

Le Centre bourg : au Nord de la RD215, le bourg de Verlincthun est dans l'immédiat arrière-littoral d'Hardelot.

Il est aussi bien connecté à l'autoroute et la RD113 littorale, et mitoyen de Samer.

Pour toutes ces raisons, le bourg et ses hameaux se sont fort développés sur les dernières décennies.



Un zonage AUh vient matérialiser l'OAP Habitat, sur une parcelle privée, accompagné d'un périmètre potentiel de développement futur afin de pouvoir phaser dans le temps le développement de cette opération.

A l'Est, le tissu du bourg a une rupture, qui permet de définir un zonage UB plus conforme à son tissu pavillonnaire.

Deux exploitations agricoles sont en A, avec le périmètre d'information.

Deux extensions parcellaires d'UAd par rapport à l'enveloppe SCOT ont été retenues :

- une de droit, du fait de nouvelles constructions face à la future AUh : un hangar et une habitation se sont construits.
- Une seconde dans le premier virage (face à l'impasse de l'église) avec un examen par la Chambre d'Agriculture nécessaire pour voir si sa constructibilité viendrait apporter une contrainte de recul réciproque à l'exploitation agricole.

Hameau de Menty :

Les deux enveloppes UB de ce hameau sont identiques aux enveloppes SCOT.



La commune a retiré une parcelle pour la mettre en Ai, du fait de problématique de circulation d'eau.

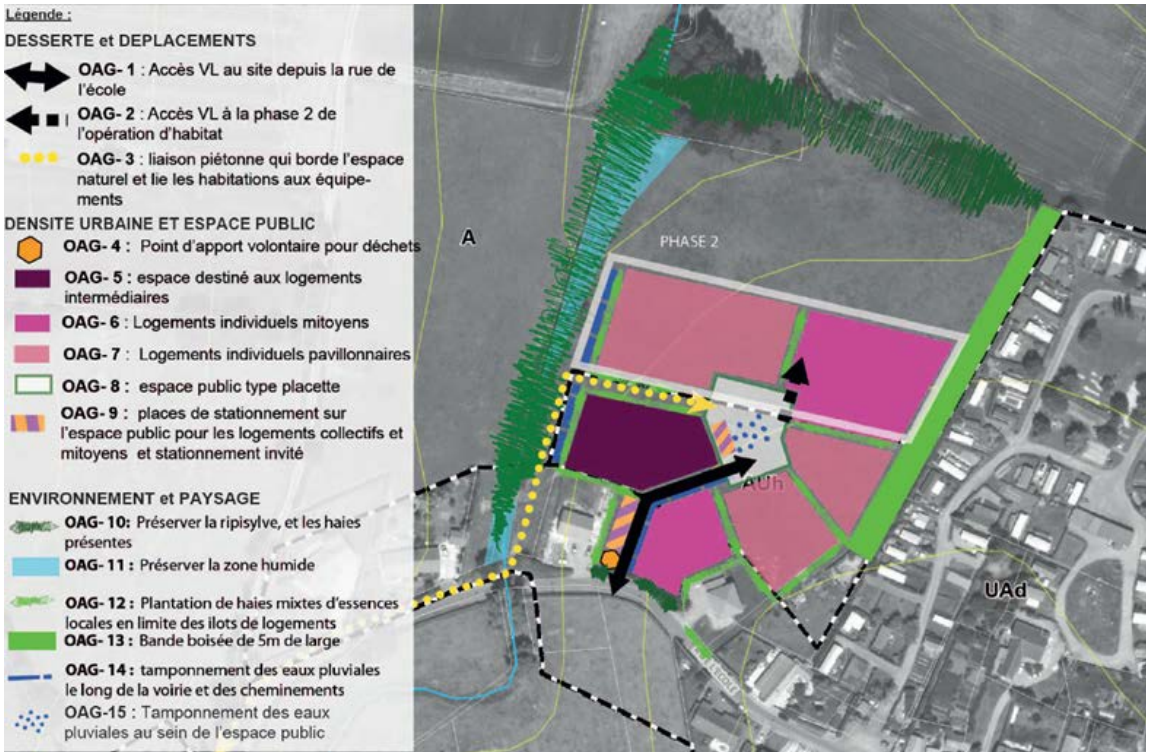
Les deux exploitations agricoles présentes sont en A.

Quelques petits boisements connexes sont en N.

Hameau de la Sablonnière :

Conformément au SCOT, il y a lieu d'apposer un zonage UB sur le groupement de plus de 10 habitations, non distinctes de plus de 50m.





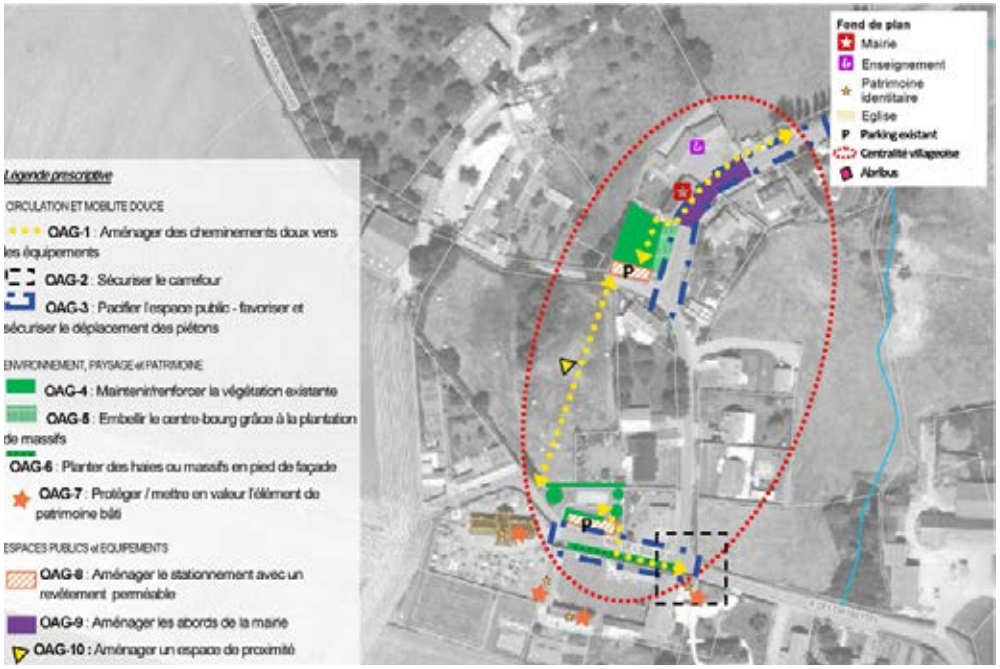
◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune dispose d'une carte communale depuis 2005. Elle avait donc déjà défini ses axes de développement et les préservations d'espaces agricoles (glacis de Verlincthun) et naturels (coteaux et bois) remarquables.

Les travaux du PLUi lui ont permis de se doter d'une OAP Habitat, sur deux phases, qui soutiendra le développement mesuré souhaité.

La commune a aussi travaillé la connexion et les circulations dans le centre-bourg, par une OAP Cadre de Vie.

Ces principes d'aménagement pourront être repris pour les abords de l'OAP Habitat.





A cet égard, le site d'extension OAP du centre-bourg est donc sans interférence avec ces périmètres.

◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est concernée :

- Au Nord du village, par la ZNIEFF 1 de la « forêt domaniale d'Hardelot » ;
- Au Nord de Menty, par la ZNIEFF 1 « bois de Crébert-Menty » ;
- Au Sud de Menty, par la ZNIEFF 1 « coteaux crayeux de Nesles-Verlincthun » ;
- Sur les Coteaux, par la ZICO / protection oiseaux, se superposant aux périmètres d'arrêtés préfectoraux de biotope « coteaux calcaires du Boulonnais »
- Les coteaux sont aussi avec inventaire ZNIEFF 2 « Cuesta du boulonnais de Neufchâtel Hardelot à Colembert ».

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La commune a réfléchi sur ses besoins de développement et a choisi de densifier le centre-bourg.

La parcelle concernée permet un phasage, et l'insertion dans le site est finement travaillé : écart végétalisé avec le camping, préservation du ruisseau, accès voirie sécurisée, gestion des eaux pluviales.

◗ Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	D135	**Sans symbole EA**	Ch. Agriculture + Délibération du Conseil Municipal : rajouter l'indication exploitation agricole sur la parcelle (EA Holuigue). **CCDS** : réactualisation de données : OK.	**Rajout symbole Exploitation agricole et périmètre informatif 100m.**
A	D 136	**Sans symbole EA**	Ch. Agriculture. **CCDS** : réactualisation de données : OK.	**Rajout symbole Exploitation agricole et périmètre informatif 100m.**
A	AC65	**Sans symbole EA**	Ch. Agriculture + Délibération du Conseil Municipal : rajouter l'indication exploitation agricole (GAEC des Croisettes) sur la parcelle. **CCDS** : réactualisation de données : OK.	**Rajout symbole Exploitation agricole et périmètre informatif 100m.**
A	D23 (bâtie) D24 D25	**N**	Ch. Agriculture + Délibération du Conseil Municipal : rajouter l'indication exploitation agricole sur la parcelle (Gaec des Croisettes). **CCDS** : erreur matérielle à rectifier.	**A.**
A	B99 B100 B103	**A**	Délibération du Conseil Municipal à l'arrêt de projet: passage de 3 parcelles en agricole. **CCDS** : erreur matérielle à rectifier.	**Ntvb.**
A	D410	**A**	Demande du propriétaire lors de l'EP : intégrer la réalité de son **PC** accordé. **CCDS** : à traduire en démarrage réel.	**Droit acquis à rendre opérationnel**
A	D216	**A**	**CM** : réactualisation de donnée : PC accordé.	**Maintien en A.**
A	D402	**A**	**CCDS** : terrain déjà bâti, qui se trouve entouré de futures maisons. **Si** la continuité urbaine est réalisée, le zonage sera actualisé à la prochaine modification PLUi.	**Maintien en A.**

A	AC174	A	Délibération du Conseil Municipal à l'EP: actualisation des derniers Permis Construire zonage.	A (isolé).
A	D408 centre	A		Les Droits acquis sont maintenus lors de l'entrée en vigueur du PLUI, mais sont à rendre opérationnels. Maintien en A.
A	AC195	A		
A	A265 A268	A	CCDS : réactualisation de donnée : PC accordé et bâti.	
A	D398	A	CCDS : réactualisation de donnée : PC accordé et bâti.	
A	D397	A	CCDS : terrain bâti dont la continuité urbaine vient d'être réalisée par le D398.	

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B		/	Pas de changement.	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	D135	/	Ch. Agriculture.	Rajout symbole
				Exploitation agricole et périmètre informatif 100m
C	D 136	/	Ch. Agriculture.	Rajout symbole Exploitation agricole et périmètre informatif 100m
C	AC65	/	Ch. Agriculture.	Rajout symbole Exploitation agricole et périmètre informatif 100m

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	Porter à connaissance de l'Etat	Principe général : Sans modification Même erronées, les SUP indiquées par l'Etat doivent être conservées idem.	/
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	Dans la légende, tous les intitulés tronqués sur les SUP seront complétés.

3.3.29- VIEIL MOUTIER (secteur Porte du Bocage - Fond de la Boutonnière)

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT détaille les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-bourg, avec écoles, Mairie, salle polyvalente, équipements de sports, église et commerces ;
- Le hameau de La Calique, sur le Plateau.

Il est à noter que le SCOT n'avait intégré dans cette enveloppe l'usine de Novandie (agro-alimentaire, 500 salariés), qui lui est contiguë, ni les habitations linéaires qui lui font face sur la RD 204 Route de Lottinghen.

D'où des choix de zonage complexes :

Sur le Centre Bourg



L'usine de production est en UI et dispose d'un captage en interne.

Au Nord de l'usine, du côté Nord de la RD 204 (voie hors gel, pour l'entreprise) un hameau s'étend impasse de Lombardie. Non repéré au SCOT, cet ensemble de plus de 10 habitations non distinctes de plus de 50m est logiquement classé en UB. Cette impasse finit sur des espaces naturels mis en N.

En limite de Vieil Moutier et de Lottinghen, rue Lagache, un nouvel hameau est aussi qualifié en UB, avec plus de 10 habitations. Les deux dernières étant aussi exploitations agricoles, elles sont, comme demandé par la Chambre d'Agriculture, mises en zonage A.

Un dernier hameau est rajouté par rapport au SCOT, rue des Moulins, sur la limite communale, avec également plus de 10 habitations et donc UB ; mais, l'une d'entre elles étant la ferme au Sud, elle demeure en A.

Le centre est en UAd, avec ses équipements en UG. L'OAP Habitat est matérialisée par le zonage AUh et le complément de parcelle en secteur potentiel de développement futur.

Sur la Calique



Ce hameau ancien a une très forte présence agricole, avec 5 exploitations présentes.

Aucune extension n'est faite par rapport à l'enveloppe SCOT, de nombreux terrains en sont même sortis par le zonage A. Le reste des parcelles est UB.

◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune dispose d'une carte communale depuis mars 2010.

Parmi ces études, la commune avait déjà préservé des éléments paysagers forts, comme les haies bocagères, complantées ou non d'arbres.

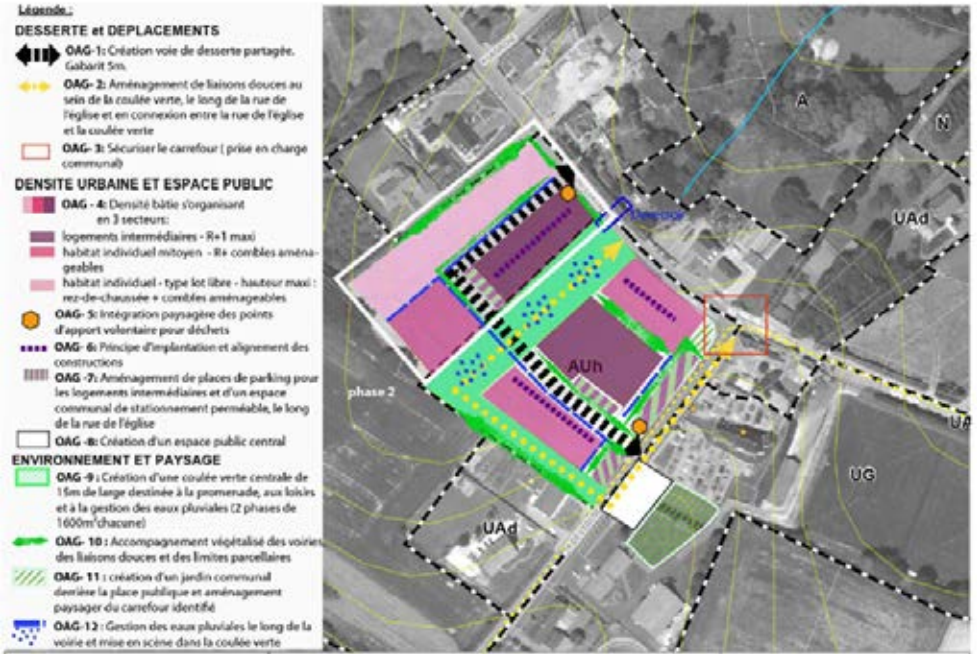


A cet égard, il est intéressant de comparer cette étude 2006 au repérage de patrimoine naturel porté au Plan B du PLUi ci-dessous : on voit la présence des haies et des ripisylves, reprises en quasi exhaustivité.



La commune a bénéficié par les travaux du PLUi d'une OAP Habitat en centre-bourg, sur une parcelle appartenant à la Commune de Samer. La traduction opérationnelle peut donc en être rapide.

Ce projet répond aux souhaits de la commune de développer son centre, tout en conservant une qualité environnementale (coulée verte faisant aussi espace de gestion des eaux pluviales), et son développement est prévu en deux phases.



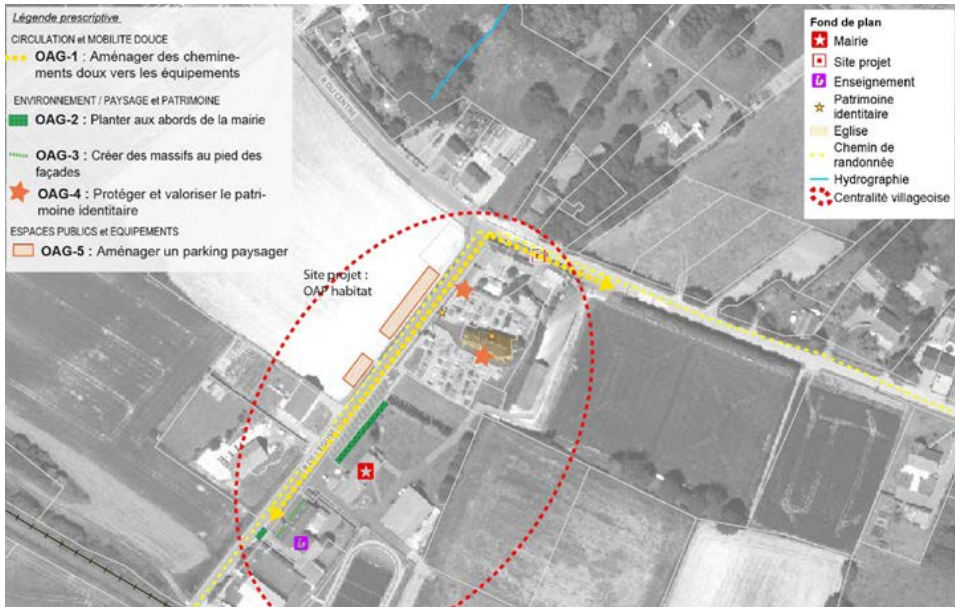
L'intérêt de ce projet, en lien direct avec tous les équipements scolaires et sportifs, est évident pour attirer de nouveaux habitants.

En effet, curieusement, les salariés de Novandie ne cherchent pas une localisation « 0 distance » avec leur site.

La commune accueille donc des habitants qui sont sur d'autres pôles quotidiens.

La commune veut donc qualifier son bourg à la hauteur des travaux et dépenses consentis récemment.

Pour cela, elle dispose aussi d'une OAP Cadre de Vie, qui vient approfondir les liaisons entre nouvelles constructions et bourg existant.

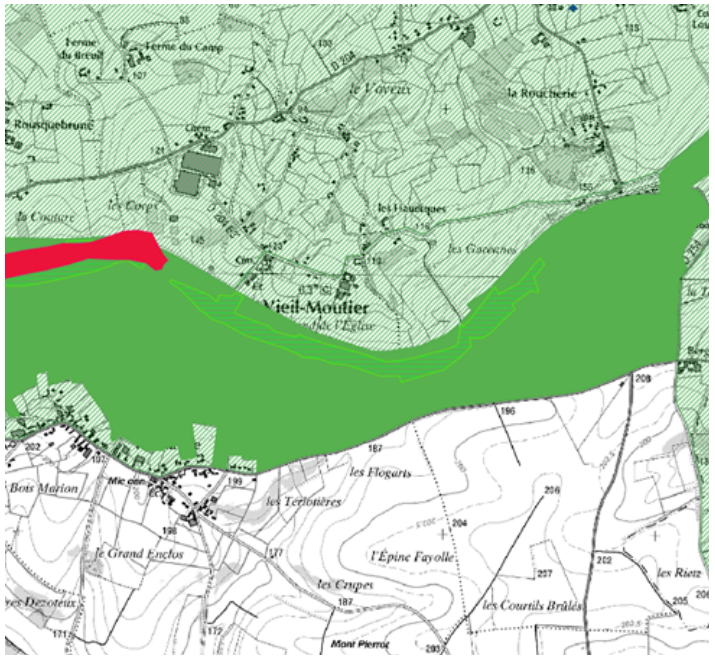


◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

La commune est concernée par :

- Sur le fond de la Boutonnière, la ZNIEFF 2 « complexe bocager »
- Sur les Coteaux, par la superposition de la ZNIEFF 1 « Bois des Monts », de la Natura 2000 « Pelouses et bois neutrocalcicoles de la Cuesta sud du Boulonnais », et par un arrêté de biotope « coteaux calcaires du Boulonnais ».

Le site de développement retenu en OAP ne coïncide qu'avec le périmètre d'inventaire de la ZNIEFF 2 et ne vient pas impacter les milieux les plus sensibles.



◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La commune a retenu une parcelle qui, outre sa domanialité publique, sa proximité au centre, a une topographie compatible avec un aménagement d'ensemble.

Les thématiques de ruissellement, si présentes en pied de coteau et dans la boutonnière, sont traitées.

En tant que risque technologique, Novandie est classé ICPEi avec arrêté préfectoral. La proximité du site de développement est à plus de 240m.

Il parait donc y avoir prise en compte des divers risques existants.

- **Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A60	A	Demande propriétaire lors de l'EP + délib. Conseil Municipal, rappelée lors de l'EP: intégration au zonage PLUi. CUb obtenu et zone C de la Carte Communale. CCDS : à traduire en démarrage réel.	Droit acquis à traduire en PC. Maintien en A.
A	A218	A + AUh	Délibération Conseil Municipal : vérifier le passage d'eau sur la parcelle de l'OAP Habitat. **CCDS** : la trame de l'OAP anticipe la gestion de l'eau sur la parcelle en créant cette noue verte, qui pourra être positionnée au mieux lors de l'aménagement opérationnel (le schéma de l'OAP ne déclenche qu'une compatibilité de l'aménagement futur).	Inchangé A + AUh
A	A839 A840 La Calique	A	Délibération Conseil Municipal, rappelé lors de l'EP et intervention du propriétaire lors de l'EP : le zonage a créé un risque contentieux avec le propriétaire. Les parcelles étaient constructibles à la Carte Communale. **CCDS** : aucune autorisation demandée. Les 2 parcelles forment une rupture d'urbanisation de 90ml dans le hameau en sortie Est, soit un trop fort ajout au compte foncier.	Inchangé A.
A	A93	A + symbole EA	Conseil Municipal, lors de l'EP : il n'y a plus d'exploitation agricole sur la parcelle. **CCDS** : réactualisation de la donnée.	A + Retrait symbole EA

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	A601	UAd	Délib. Conseil Municipal, rappelé lors de l'EP : demande que cette parcelle soit retirée de l'enveloppe SCOT pour être compensée ailleurs. **CCDS** : Cette parcelle est en enveloppe urbaine SCOT / continuité du centre-bourg. Comme rappelé par le cabinet juridique, il est illégal de la retirer alors que urbaine sur tous les critères (réseaux, localisation,..) et aucun risque empêchant son urbanisation.	Inchangé UAd.
A	A427 La Calique	UB + A	Délib. Conseil Municipal, rappelé lors de l'EP : demande que cette parcelle soit retirée pour être attribuée ailleurs. **CCDS** : cette partie figurait à la Carte Communale comme constructible => sans nouvelle raison à fournir elle ne peut être retirée.	Inchangé UB + A.

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	A416 La Calique	**Présence d'une haie.**	Demande du propriétaire lors de l'EP : la haie représentée est en fait des arbres dispersés. **CCDS** : suite aux remarques d'associations agréées, la prescription sur les haies sera étendue pour la notion de maintien et de recréation.	**Maintien inchangé.**
B	B100	**Présence d'une haie.**	Demande du propriétaire lors de l'EP : la haie représentée est en fait des arbres dispersés. **CCDS** : suite aux remarques d'associations agréées, la prescription sur les haies sera étendue pour la notion de maintien et de recréation.	**Maintien inchangé**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	A93	**Symbole EA**	Conseil Municipal, lors de l'EP : il n'y a plus d'exploitation agricole sur la parcelle. **CCDS** : réactualisation de la donnée.	**A + Retrait symbole EA**
C	A749	**Absence symbole**	**CCDS** : erreur matérielle sur l'usine de Novandie.	**Rajout ICPE.**

		ICPE Industriel.		

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	**Porter à connaissance de l'Etat**	Principe général : Sans modification.	Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées.
D	A174	**JS1**	**CCDS** : erreur matérielle de localisation d'une installation sportive sur la Mairie.	**Retirer JS1.**
D	/	**Légendes incomplètes.**	**CCDS** : erreurs matérielles par rapport Liste nationale des SUP.	**En légende, compléments sur tous les intitulés tronqués des SUP.**

Autres points :

Règlement : le Conseil Municipal considère comme insatisfaisante la possibilité offerte de construction de locaux artisanaux dans les villages.
Réponse CCDS *: Le Règlement permet toutes les créations d'activité dans les centres bourgs (UAd) et toutes les extensions d'activités existantes dans les hameaux UB. Cette catégorisation vise à soutenir la dynamique d'installation dans les centres-bourgs, sans léser l'existant.*

OAP Habitat : suite à retravail de l'observation portée en délibération : p134 : rajout de l'indication « La Commune sera consulté par l'aménageur pour la localisation du passage d'eau ».

3.3.30- WIERRE-AU-BOIS (secteur Coeur)

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT détaille les enveloppes urbaines suivantes :

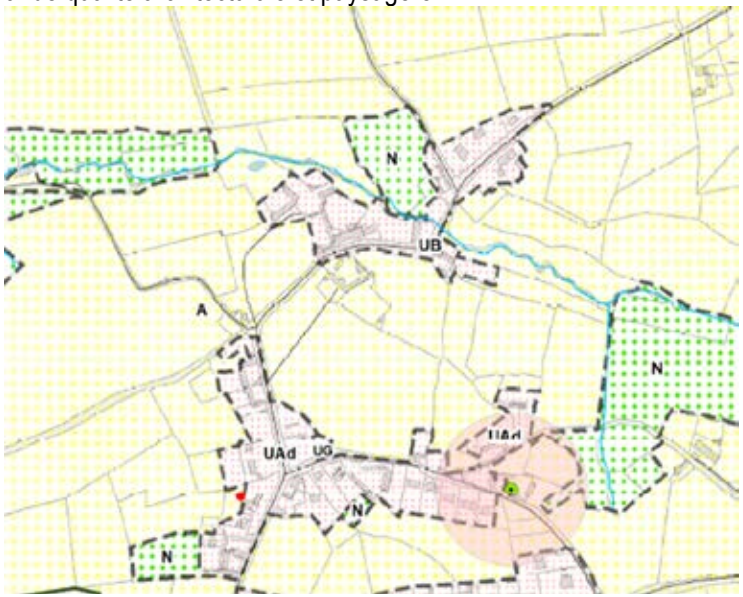
- Le centre-bourg, en trois tronçons distincts;
- Le tissu urbain dans la continuité de celui de Samer.

Le zonage retenu :

Le Centre Bourg :

Le hameau du Château , au Nord, sur la route de Desvres, quoique porté par le SCOT en enveloppe village, relève d'un zonage UB.

Du fait de la présence du Château Monument Historique et des bâtiments agricoles et pavillonnaires autour, il dispose, de fait, d'un faible potentiel de développement, mais d'une grande qualité architecturale et paysagère.

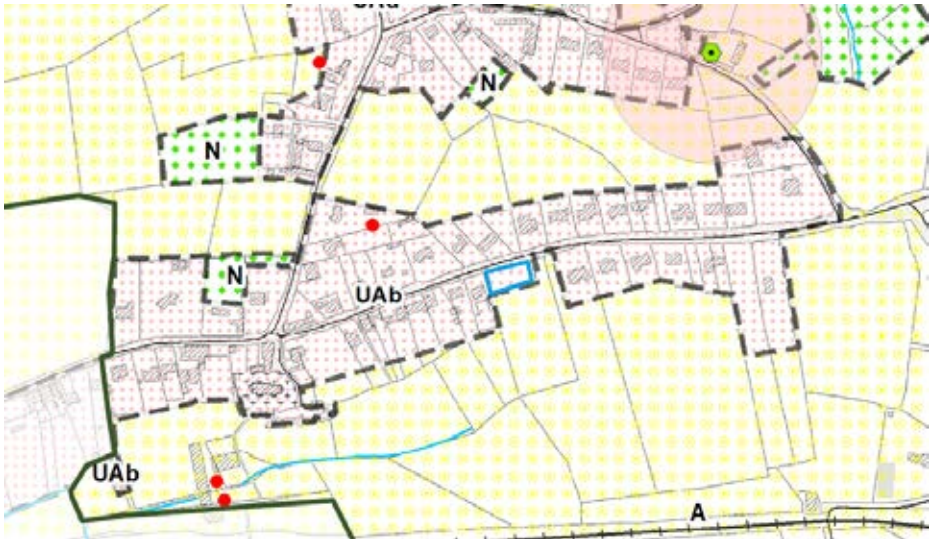


Le centre reçoit un zonage UAd, pour la partie comprenant Mairie et les bâtiments associés. Ce zonage n'a aucune extension par rapport à l'enveloppe SCOT.

Une parcelle est mise en UG pour les besoins des ateliers municipaux.

Une exploitation incluse dans le tissu urbain est mise en A.

LA CONTINUITE URBAINE DE SAMER SUR WIERRE :



Cet ensemble, qui comprend aussi l'église et le cimetière du village, a connu une croissance linaire parallèle à celle de Samer. Majoritairement pavillonnaire, cette continuité est portée en AUd, avec un potentiel de densification.

Une parcelle (en bleu) vient en extension du tracé SCOT, pour permettre quelques nouvelles implantations, tout en préservant l'accès agricole sur l'arrière.

Une extension SERVICES PUBLICS

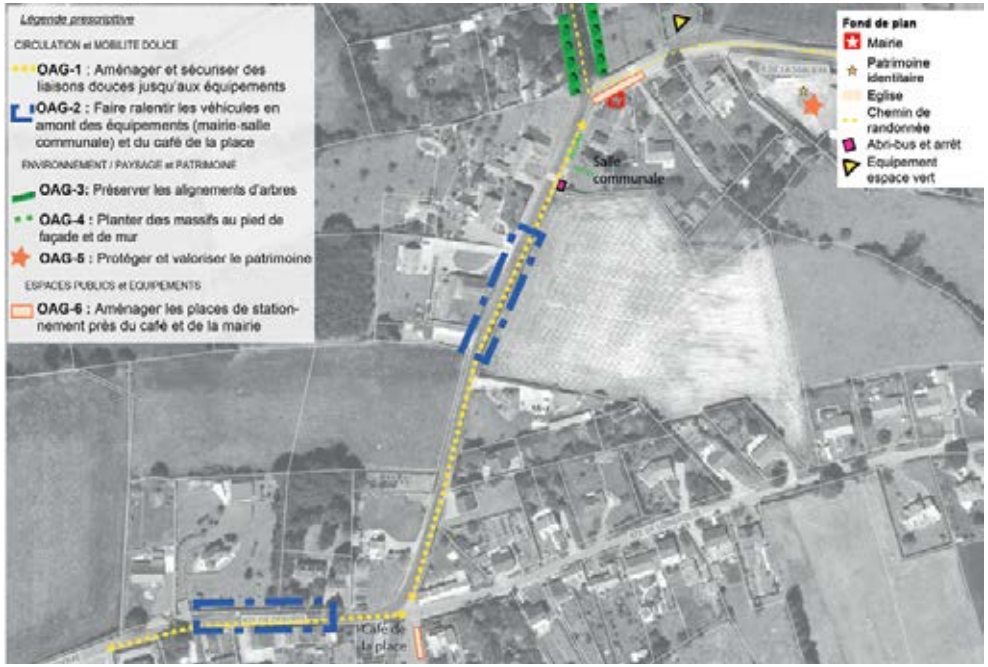
Sur l'Est de la commune, un périmètre a été défini pour une usine de traitement de l'eau potable, en cours de réalisation.



◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

Wierre-au-bois est une commune au RNU et ne dispose pas de nombreuses études.

Le PLUi lui a apporté une OAP Cadre de Vie, sur la connexion à faire entre les deux éléments publics anciens de la commune (mairie et église)



◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

Wierre est concernée par la ZNIEFF 2 « complexe bocager ». A cet égard, elle présente des paysages essentiellement de bocages avec vallonnements.

Elle a aussi, sur la Liane, la ZNIEFF 1 « Réservoir biologique de la Liane ». Elle est touchée, de manière plus limitée sur les coteaux, par les ZNIEFF 1 « Bois de l'Eperche », et la ZNIEFF 2 « Cuesta du Boulonnais entre Neufchâtel – Hardelot et Colembert ».



La faible urbanisation récente, hors continuité de Samer, lui permet de rester une commune agricole, avec 5 exploitations repérées.

◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

Parmi les plus petites communes du territoire, Wierre-au-bois souhaite un développement à l'identique, très mesuré, et pour cela, peut tabler les quelques dents creuses ou possibilités de densification (BIMBY) et de réhabilitation sur son parc habitable existant, recherché.

L'OPAH lui a ainsi permis de créer

- un logement locatif conventionné,
- un logement avec mise aux normes des performances thermiques (Habiter mieux)
- et un logement « Maintien à domicile », avec les travaux d'adaptation pour personne âgée ou handicapée.

Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES - VALIDE
A	B89 (notée par erreur AB89)	N	Demande du propriétaire durant l'EP : mettre sa parcelle en constructible. **CCDS** : la parcelle est boisée, elle est hors enveloppe SCOT et a été mise en N sans erreur matérielle. Pas de suite.	**Inchangée N.**
A	B155 (notée par erreur AB155)	A	Demande du propriétaire durant l'EP : mettre sa parcelle en constructible. **CCDS** : la parcelle est hors enveloppe SCOT et a été mise en A sans erreur matérielle. Pas de suite.	**Inchangée A.**
A	AB 73 AB 152 AB 154 AB 158 AB 161 (rue de la Sablière)	A.	Demande du propriétaire durant l'EP : la ferme rue de la Sablière n'est plus active, il faut retirer le périmètre et mettre ses parcelles en constructible. **CCDS** : lors du dépôt permis, la Chambre d'Agriculture est consultée et l'arrêté est pris au regard de la situation actualisée. La réactualisation est à intégrer.	**UAd et retrait du symbole et du périmètre « exploitation agricole ».**
A	AB115	UAb	**CCDS** : Problème de lisibilité : l'étiquette de zone est à déplacer pour mieux identifier le périmètre.	**Améliorer la lisibilité de la zone UAb inchangée.**
A	AB84	UG	**CCDS** : Parcelle communale aménagée. Problème de lisibilité : l'étiquette de zone est à déplacer pour mieux identifier le périmètre.	**Améliorer la lisibilité de la zone UG inchangée.**
A	AB108, 147, 148, 149, 106, 184 ; 153, 152.	UAb + A	**CCDS** : erreur matérielle : la limite de zone est à recaler sur le trait de limite parcellaire arrière, comme partout ailleurs.	**UAb en entier.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES - VALIDE
B		/	Pas de demande.	/

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES - VALIDE
C	AB 73 AB 152 AB 154 AB 158 AB 161 (rue de la Sablière)	**symbole et du périmètre « exploitation agricole ».**	Demande du propriétaire durant l'EP : la ferme rue de la Sablière n'est plus active, il faut retirer le périmètre et mettre ses parcelles en constructible. **CCDS** : lors du dépôt permis, la Chambre d'Agriculture est consultée et l'arrêté est pris au regard de la situation actualisée. La réactualisation est à intégrer.	**Retrait du symbole et du périmètre « exploitation agricole ».**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES - VALIDE
D	/	Porter à connaissance de l'Etat	Principe général : Sans modification.	Même erronées, les SUP indiquées par l'Etat doivent être conservées idem.
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.

3.3.31- WIRWIGNES (Secteur Clos - Basse Vallée de la Liane)

◗ Scot et projet de développement communal

Le SCOT détaille les enveloppes urbaines suivantes :

- Le centre-bourg, avec école, Mairie, salle polyvalente, commerces;
- Le hameau Le Possart, en continuité de celui de Crémarest, et de plus de 30 habitations ;
- Le hameau Enclos Moquar, de plus de 30 habitations ;
- Le hameau du Tourlincthun, de moins de 30 habitations ;
- Le hameau de la Rue à Baudets, en continuité de Longfossé, et de moins de 30 habitations.

Par rapport à ces enveloppes, le zonage a retenu :

Hameau le Choquel

Ce hameau très linéaire de plus de 20 habitations, n'avait pas été retenu au SCOT.

Répondant aux critères, il est en UB, et UBtvb, pour la partie de corridor qui le traverse au Nord.

Les parcelles ont une urbanisation essentiellement pavillonnaire, qu'il parait difficile de densifier.

Le zonage a dont été apposé au plus près des bâtiments, avec peu de possibilité de construction en second rang



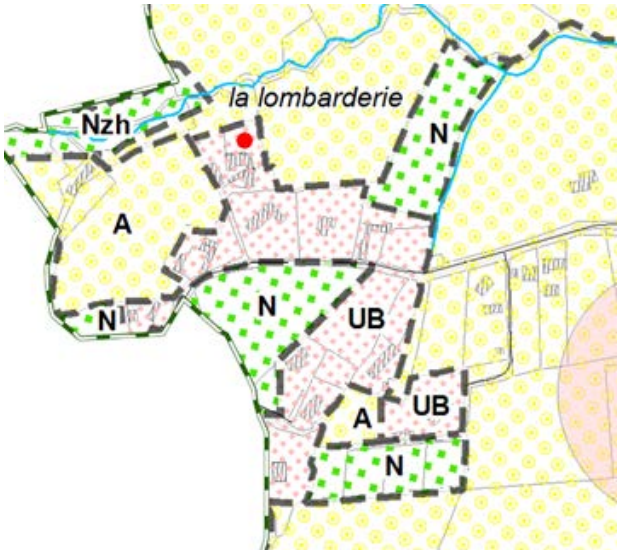
Hameau La Lombarderie

Ce hameau n'était pas repéré au SCOT.

Regroupant plus de 10 habitations non distinctes de plus de 50m, il est de droit en UB.

Pris à l'Ouest par la forêt, et sur l'Est par deux exploitations agricoles, le hameau n'a pas vocation à se densifier.

Il est entouré de N et Ntvb.



Le Centre Village

Traversé par un corridor biologique, le village est en UAd et UAdtvb

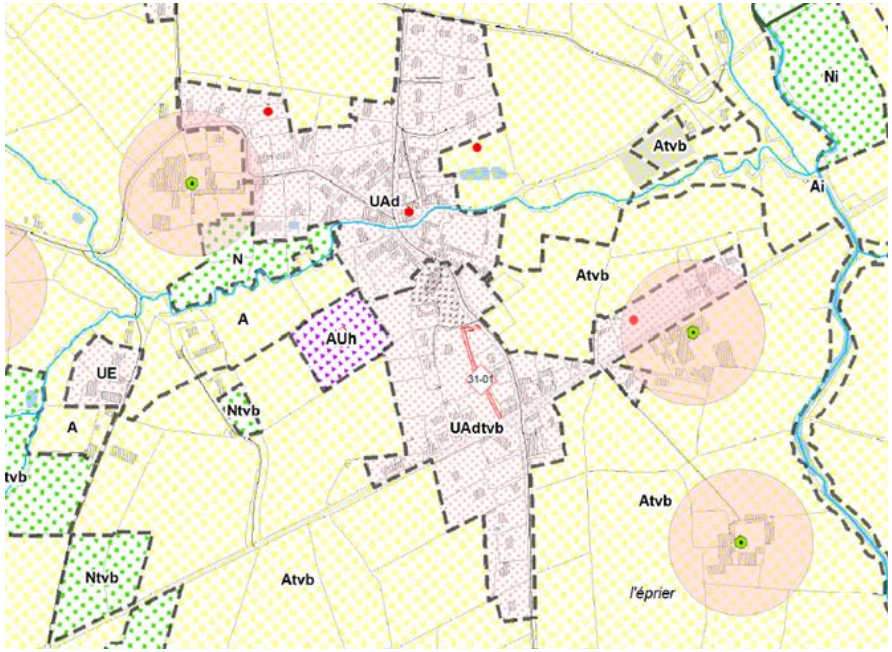
La Chaussée Brunehaut le traverse et créer une épaisseur d'urbanisation sur le carrefour. Le zonage UAdtvb se poursuit vers l'Est sur le côté Nord de la RD du fait de récents permis.

le côté Sud est une exploitation agricole => donc mise en A.

Le zonage AUh matérialise l'emplacement de l'OAP Habitat « béguinage » et la seule extension par rapport à l'enveloppe SCOT.

L'imbrication des bâtiments publics et privés n'a pas permis un zonage UG spécifique.

Par contre, sur l'Ouest du village, un zonage UE est délimité, pour un abattoir, et afin de lui laisser une possibilité de développement de ses locaux, si besoin.





Hameau rue A Baudets

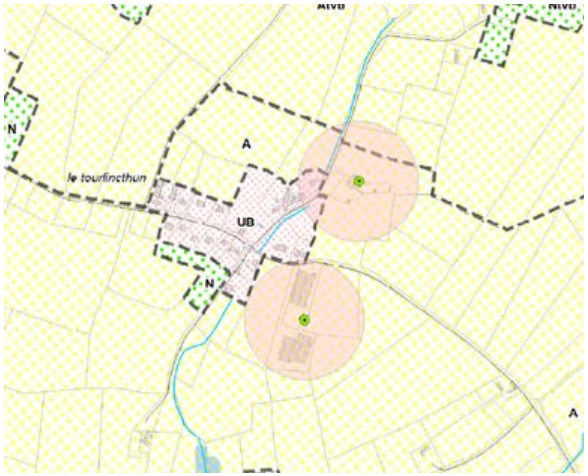
Ce hameau sur la limite de Wirwignes et Longfossé est sur un corridor écologique.

Zonée UBtvb, cette urbanisation récente donne lieu à une OAP TVB.

Hameau Le Tourlincthun

Ce hameau repéré au SCOT est en UB, entouré de deux exploitations.

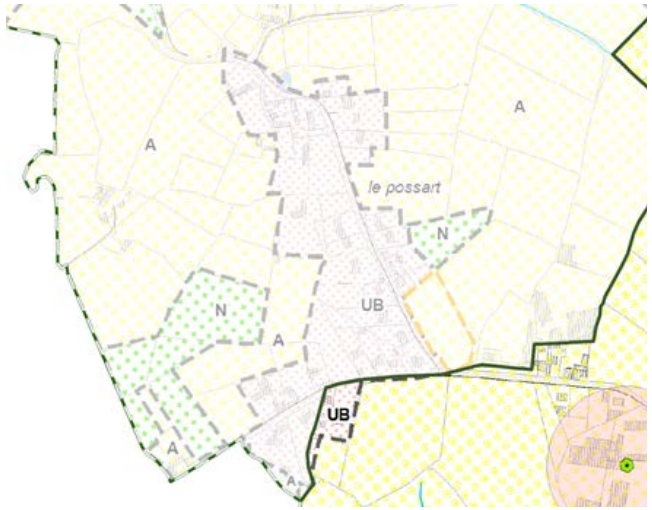
Son périmètre est diminué par rapport à l'enveloppe SCOT, les exploitations étant mises en A.



Hameau Le Possart

Ce hameau mitoyen avec Crémarest ne donne pas lieu à une extension de son tracé par rapport au SCOT.

Il est en UB



Le Hameau de L'Enclos Moquar

Repéré au SCOT, le PLU communal lui avait permis des développements linéaires tous bâtis. Le zonage UB reprend donc la totalité de l'enveloppe urbaine actuelle.



◗ S'appuyer sur les études faites et la connaissance du terrain

La commune dispose d'un PLU, approuvé en juin 2010. Ce document avait bien retenu les nombreux hameaux comme zones urbanisables, mais avait aussi été très raisonnable en extension dite 1NA.

Les travaux de réflexion urbaine, accompagnés par le Parc Naturel Régional et la CCDS, ont affiné le projet de béguinage, et défini les formes urbaines qui devaient s'implanter sur ce site, très bien situé en arrière de la salle polyvalente.

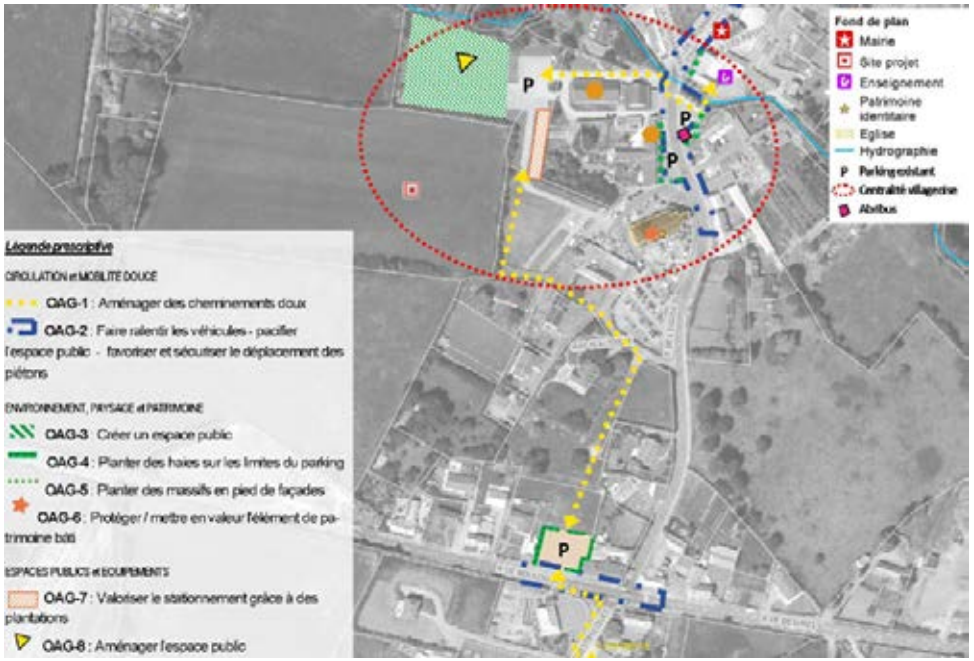
Le projet a obtenu les accords institutionnels quant à la qualité d'insertion architecturale et paysagère, l'église du village étant MH, le projet a été analysé avec l'ABF.

Afin d'obtenir gain de cause sur cette parcelle privée, la commune avait validé une OAP Habitat pour un béguinage.

Le PLUi a repris ces travaux pour les intégrer à l'OPAP Habitat ci-dessous :



Elle a aussi bénéficié de l'OAP Cadre de Vie qui a pris en compte les actions concrètes de la commune pour maintenir services et commerces sur le village :



La connexion au carrefour (restaurant / locatifs / requalification d'une friche en stationnement) permet de tramer un maillage viaire et une liaison douce.

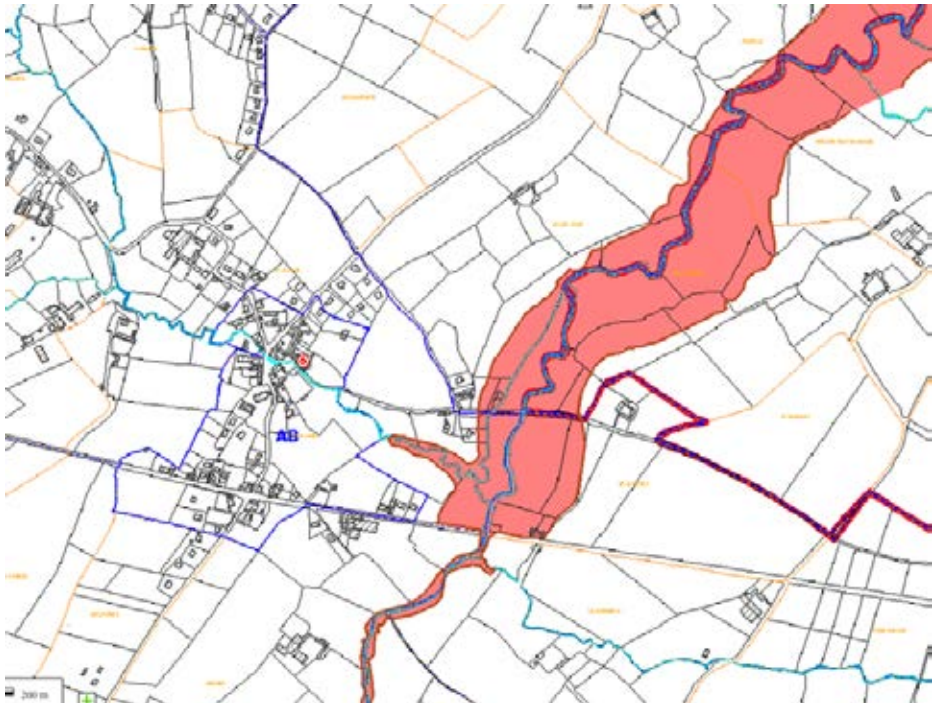
◗ Tenir compte des contraintes foncières et environnementales

Wirwignes est concernée par :

3 ZNIEFF : « réservoir biologique de la Liane », «Forêt domaniale de Boulogne », « forêt domaniale de Desvres ».

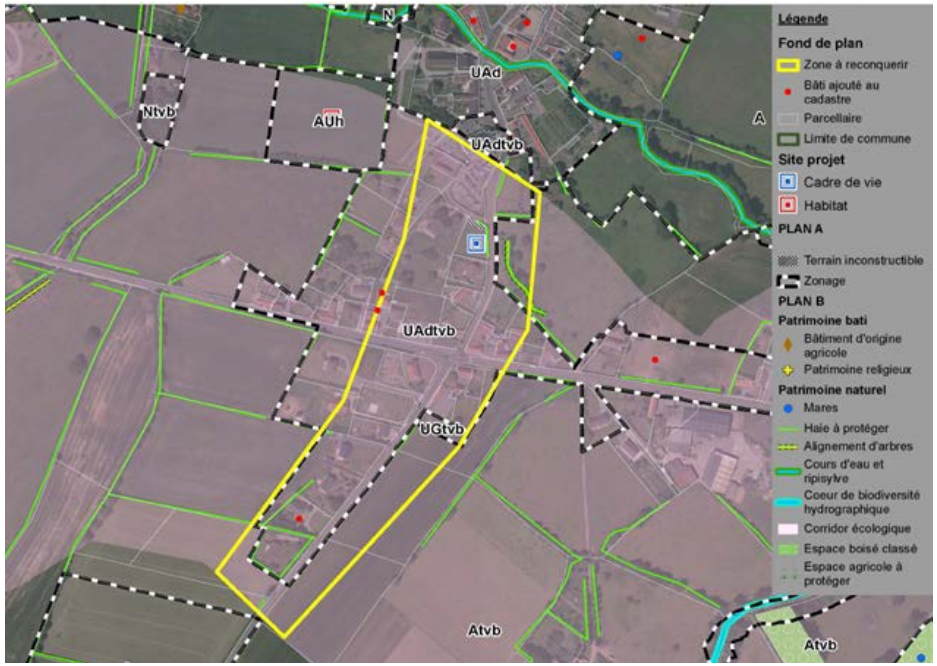
La ZNIEFF 2 « complexe bocager ».

Le PPRI de la Liane en cours d'élaboration, le travers sur la partie Est, loin des enjeux d'urbanisation.

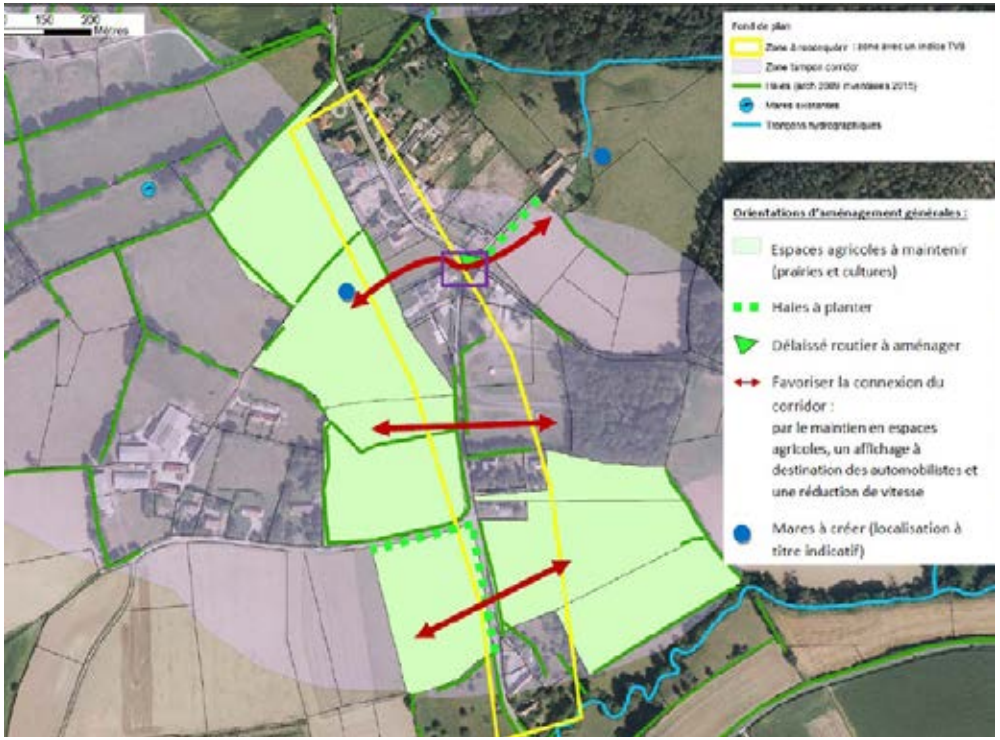


Wirwignes, située entre les deux forêts domaniales, est traversée par de nombreux corridors biologiques

Un premier intersecte le tissu urbain du village, d'où l'OAP Trame verte et Bleue ci-dessous :



Le second corridor est sur la limite communale avec Longfossé et vient proposer des aménagements prescriptifs à la parcelle pour permettre la traversée de ce corridor Nord / Sud, par les faunes migrants entre ces deux cœurs de nature.



◗ Adapter le projet aux contraintes et caractéristiques du site

La commune est particulièrement attentive à la notion de parcours résidentiel et a déjà associé création de nouveaux logements et adaptation de ceux existants.

L'OAP Habitat apporte 8 locatifs pour personnes âgées et 9 pour familles, avec possibilité de 3 à 4 lots libres.

Ce programme est bien calibré aux besoins de la commune et sa localisation en plein centre répond aux attentes de ces nouvelles réalisations.

Les zones de corridors biologiques sont contraignantes (village et hameau conséquent) mais la commune soutient depuis longtemps la permanence de son paysage et des fonctionnalités bocagères et s'inscrit donc dans la mise en œuvre de la TVB.

- **Mise à jour du projet communal suite à l'enquête publique**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	B26	**Point rouge « bâti »**	Ch. Agriculture	**A supprimer.**
A	B30	**Point rouge « bâti »**	Ch. Agriculture (CUa)	**A supprimer.**
A	B310 B392	**N**	Demande CM et propriétaire Terrains Chaussoy Rue Lombardie mis en zone constructible. Terrain ZNIEFF1 + N au PLU + lisière forêt domaniale. **CCDS : Pas de suite possible** (sauf à déclencher un contentieux avec le GDEAM qui serait perdu). M. le Maire considère qu'on aurait pu rajouter la moitié de ce terrain (soit 3 000m²) en constructible.	**N**
A	C 102	**1 Symbole « Exploitation agricole »**	Demande CM et propriétaire.	**Rajouter un second symbole « EA ».**
A	AB55	**A**	Demande propriétaire de classer 1,3 ha en U. Extension linéaire sur Chaussée Brunehaut = pas de suite.	**A**
A	Principe général	**U**	Demande CM. La nouvelle constructibilité ferait malgré tout (règlement différents) un ajout de compte foncier = pas de suite.	L'impact du PPRI a été fortement diminué suite aux analyses conjointes avec la DDTM = OK.
A	B498 B499 B665	**UAd + A**	Erreur matérielle du trait de zonage. Principe général : reprendre le trait de l'enveloppe SCOT.	**Entièrement UAd.**
A	B648	**UB**	Demande propriétaire de confirmation zonage.	**UB**
A	B684 B685 (ex-B200)	**A**	Demande propriétaire de réactualiser zonage sur **2 PC accordés et démarrés.**	**UAd**
A	B208	**A + AUh**	Demande CM. Suite au Permis d'aménager, il convient de réactualiser le trait de zonage sur la réalité du périmètre du béguinage + locatifs sociaux.	**A + AUh recalé sur le périmètre du PA.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
A	Diverses	**U + PPRI**	Demande CM : Suite au projet PPRI, de nombreuses parcelles sont non constructibles => demande de report de constructibilité. **CCDS** : suite au travail fait avec la DDTM, l'impact du PPRi a été fortement diminué. De plus, les origines de constructibilité étant distinctes, le terme de report conduit en fait à une extension. Donc pas de rajout.	**Inchangé.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
B	2 mares dans le Corridor TVB entre les Clognes et la Bouchéterie.	/	Demande GDEAM62.	**Vu avec M. le Maire.** **: inconnues.** **N'ont pas pu être géolocalisées par CCDS.**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
C	C 102	**1 Symbole « Exploitation agricole »**	Demande CM et propriétaire.	**Rajouter un second symbole « EA ».**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
D	/	/	**Aucune observation municipale.**	/
D	/	Porter à connaissance Etat	Principe général : Sans modification.	Même erronées, les SUP indiquées par l'état doivent être conservées idem.
D	/	Légendes incomplètes.	Liste nationale des SUP.	**Dans la légende, tous les intitulés tronqués des SUP seront complétés.**

Autre question :
Demande lors de l'enquête publique et par délibération d'arrêt de projet, puis de Juin 2019, la commune de Wirwignes avait proposé d'ouvrir dans le **Règlement** de la zone A, le changement de destination d'un bâtiment à tous les bâtiments existants, notamment ceux artisanaux.

Lors de la **Conférence des Maire** du mercredi 23 octobre 2019, les analyses juridiques de Me Delgorgue et celle du service ADS seront présentées pour voir la marge de manœuvre sur ce point du Règlement du zonage agricole qui concerne 75% du territoire.

3.4- Dispositions règlementaires du zonage : Présentation et explication

PREAMBULE

Le travail mené sur le Règlement et ses annexes a cherché à être très compréhensible, par la simplicité de formulation et par des schémas non prescriptifs. Le Règlement a été relu par un bureau juridique qui a pointé des modifications ou les reformulations à apporter.

Le Règlement du PLUI se compose de six titres généraux.

Les deux premiers titres posent les règles générales et particulières applicables dans toutes les zones définies dans le PLUI.

Les quatre autres titres déterminent l'affectation des sols, selon les principaux usages qui peuvent en être faits et définissent les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées, dans chacune des zones définies au PLUi (U, AU, A et N).

◗ CHOIX SUR LE REGLEMENT

I. La traçabilité des décisions permet de comprendre le cheminement intératif, c'est-à-dire les allers-retours accomplis entre une formulation théorique et des tests pratiques.

Loin d'être issu d'un vade-mecum national, le Règlement, dans sa finalisation des zones, des sous-secteurs, des articles et de sa logique interne, résulte de multiples questionnements donnant lieu le plus souvent à des reformulations se voulant les plus claires possibles, évitant les doubles négations, les phrases tarabiscotées.

A cet égard, la constitution d'un lexique permettant non seulement de détailler les sigles et leurs sens, mais aussi de définir précisément des notions fondamentales (alignement, extension, activités agricoles,..) a été lancée d'emblée.

Les réunions avec les élus qui s'étaient portés volontaires à ce groupe de travail, se sont déroulées les 03/11/2016, 22/11/2016, 29/11/2016, 05/12/2016, 12/12/2016, et le rendu en novembre 2017. Ces réunions comportaient des dossiers de séance co-construits avec le service mutualisé ADS, afin de croiser les approches entre le souhaitable et la manière de le formuler ou de l'instruire.

Ces réunions ont abordé en premier la zone A agricole, car ce zonage obligeait à se poser toutes les questions du devenir des exploitations (diversifications d'activités, énergies renouvelables telles que des unités de méthanisation, changement de destination), mais aussi celui des habitations présentes, et dont la loi ALUR permet désormais l'extension.

Le zonage N a ensuite été posé, par confrontation avec le A et avec une exigence accrue.

A l'occasion d'un projet communal, la question des STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) est devenue concrète et a donné lieu à la définition d'un sous-zonage Ae, avec une emprise retenue à chaque fois au plus près du projet opérationnel connu. Ce sous-secteur spécifique est toujours dans une zone agricole, avec un projet de développement touristique par un non-agriculteur déjà propriétaire ; les sites sont détaillés ci-après dans un chapitre qui leur est propre.

Par parallélisme des formes, un sous-secteur «Ne» a été créé, quoique sans projet identifié à la date de l'approbation.

Puis le zonage UAd, correspondant aux centres-bourgs de 29 communes sur les 31.

Puis le zonage UB, concernant les hameaux et les zones d'urbanisation récentes.

Puis les zonages spécifiques à vocation économique UE comprenant un sous-secteur pour les friches à réutiliser sur le CCDS ; le zonage UI pour les zones industrielles.

Enfin, les zones UAb des centres-villes de Desvres, Longfossé et Samer, ainsi que les sites de développement programmé, en zonage AU, à dominante habitat.

II. Les choix

➲ ***Définition des secteurs et sous-secteurs***

PRINCIPES POSES

- Avoir un nombre limité de zones, pour favoriser la mixité des fonctions au sein de ces espaces. L'expérience montre que plus on divise finement au sein d'espaces urbanisés, plus on se trouve empêché de procéder à des changements de destinations ou à certaines mixités au sein d'un même bâtiment.
- Avoir un minimum d'indiçage des zonages, pour plus de simplicité des prescriptions au Règlement écrit, et une lecture facile sur les plans :
  - « TVB », pour la thématique environnementale en particulier la Trame Verte et Bleue.

La spatialisation des trois zones humides à enjeux (ZHE) du SAGE du Boulonnais, sur Desvres, Carly et Samer, initialement mise en « i », a été finalement portée en « zh », car relevant d'une problématique de fragilité écologique plus que d'inondation ou de ruissellement.

- Avoir une logique des articles composant le Règlement. Le Code de l'Urbanisme, suite à la loi ALUR, permet à une collectivité de définir le contenu et l'ordre de son Règlement.

Spécificité de la prise en compte de l'eau dans le zonage règlementaire

Le territoire de la CCDS est concerné par un PPR inondations opposable sur 7 communes traversées par la Liane. la révision du PPRi Liane est en cours au même titre que l'élaboration d'un PPRi sur le Wimereux.

L'approbation de ces documents est prévus en 2020, pour la CCDS, 28 communes seront concernées par le PPRi de la Liane et 11 communes par le PPRi du Wimereux.

Afin de prendre en compte au mieux ce travail en cours il a été fait le choix d'indiquer :

- au plan A le PPRi Liane opposable,
- au plan C les aléas des 2 PPRi en cours.

Il ressort de ce choix un indicage «i» au plan A pour les communes en PPRi Liane.

Cet indice'applique également sur :

- les périmètres immédiats ou rapprochés de captage d'eau pluviale,
- les zones à risques d'inondation ou ruissellements idientifiés par les communes lors des travaux d'élaboration du PLUi. Ces zones sont complétées pour les distinguer, d'une trame «non aedificandi».

Trois grands thèmes doivent être traités :

- Usage des sols et destinations des constructions ;
- Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques ;
- Equipement des zones.

➲ La trame initiale sur 2016 avait d'abord retenu ce déroulement des articles :

- Usage des sols et destinations des constructions ;

  Art.1 : Activités autorisées soumises à conditions particulières

  Art.2 : Activités interdites - Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques ;

  Art. 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

  Art. 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels

  Art. 5 : Aspect des constructions et aménagements de leurs abords

  Art. 6 : Hauteur des constructions

  Art. 7 : Implantations des constructions sur une même parcelle

  Art. 8 : Stationnement des véhicules

  Art. 9 : Emprise au sol et densité

  Art. 10 : Espaces libres, plantations, biodiversité

- Equipement des zones.

  Art. 11 : Accès et voiries

  Art. 12 : Desserte par les réseaux.

➲ Après consultation de la DDTM pour validation juridique, le plan s'est plus fortement rapproché du questionnement que doit avoir un pétitionnaire déposant une demande, et qui est aussi celui utilisé par le service ADS :

« Mon activité est-elle autorisée sur ce terrain ? »

« Les dessertes des réseaux sont-elles suffisantes ? »

« Comment mon bâtiment va-t-il pouvoir s'implanter ? »

« Quel aspect architectural, quels aménagements sont possibles pour une insertion optimale ? »

Le plan du Règlement devient donc :

- Usage des sols et destinations des constructions ;
  - Art. 1 : Activités autorisées soumises à conditions particulières
  - Art. 2 : Activités interdites
- Equipement des zones.
  - Art. 3 : Accès et voiries
  - Art. 4 : Desserte par les réseaux.
- Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques ;
  - Art. 5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
  - Art. 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels
  - Art. 7 : Implantations des constructions sur une même parcelle
  - Art. 8 : Hauteur des constructions
  - Art. 9 : Densité et emprise au sol
  - Art. 10 : Aspect des constructions et aménagements de leurs abords
  - Art. 11 : Clôtures
  - Art. 12 : Stationnement des véhicules
  - Art. 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

➲ ***Définition du rôle de Règlement***

Afin d'être très pédagogique, tant auprès des Maires n'ayant disposé que du RNU ou de Carte Communale pour aménager leur commune, qu'auprès des habitants et des futurs pétitionnaires, le rôle du Règlement mais aussi d'autres interventions publiques a été spécifié dans son introduction.

Le groupe de travail a pointé l'intérêt pour chaque commune d'instaurer l'obligation de demande de permis de démolir, mais aussi de déclaration de travaux pour les clôtures, élément majeur d'un paysage rural.

De ce fait, le Règlement détaille les conditions des démolitions / reconstructions et aussi celles des clôtures.

Les élus ont aussi acté le fait que le Règlement serait réétudié périodiquement pour y apporter les modifications nécessaires si un constat de formulations bloquantes ou inadaptées est posé.

La qualité urbaine vient de la capacité à intégrer un projet dans un site en trois dimensions. L'intégration dans la pente et le rapport au terrain naturel ont donc aussi fait l'objet de prescriptions.

L'attractivité du territoire se fonde aussi sur une qualité du cadre de vie reconnue, avec des valeurs architecturales notables. Les conditions du maintien de cette valeur passe par des prescriptions architecturales, soit très poussées et formulées dans un Règlement spécifique s'il s'agit du Patrimoine identitaire repéré avec le PNRCMO ; soit détaillées de manière objective pour les autres bâtiments, y compris dans les zones d'activité ou les friches.

Enfin, le développement du territoire passe par sa capacité à muter, sur des bâtiments existants ; les transformations d'usage et les changements de destinations sont donc des points systématiquement abordés.

Il convient de noter qu'en zonage A, toute exploitation existante repérée au titre de l'étude agricole de 2014 est aussi un élément pouvant changer de destination.

3.4.1- Justificatifs des titres I et II du règlement

◗ Titre I du Règlement : Prescriptions générales

Le premier Titre du Règlement pose le cadre global dans lequel s'inscrit le PLUi.

Ainsi, il opère un rappel du cadre juridique applicable, et précise :

- le champ d'application territorial du plan ;
- son application dans le temps ;
- les réalisations et demandes d'autorisation auxquelles il s'applique ;

Il procède à un rappel de la portée du Règlement, à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols et qui continuent de s'appliquer, « au-dessus » du Règlement.

Cet empilement concourt à la difficulté de compréhension du droit de l'urbanisme, à l'interface de nombreuses autres règlementations.

Ensuite, ce premier titre détaille les différentes zones et sous-secteurs repris au Règlement, permettant ainsi une compréhension de la notion de zonage et de sous-zonage.

Il convient de rappeler que l'esprit des zones correspond bien aux formulations du Code de l'Urbanisme (CU) visant, en termes de zonage :

- A ce qu'en zone urbaine, tout ce qui n'est pas expressément interdit est autorisé.
- Et à l'opposé, en zones A et N, tout ce qui n'est pas expressément autorisé est interdit.

Cet esprit est issu de l'article L151-9 du CU qui indique : « Le règlement […] peut préciser l'affectation des sols […] ». Ce qui conduit à une règle générale : tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Ceci diffère du L151-11 CU : « Dans le zones agricoles naturelles et forestières, le règlement peut : **Autoriser les constructions** […] ». Ce qui signifie que, si le règlement ne les autorise pas, elles sont interdites.

Enfin, le titre I rappelle la définition légale de ce que sont les adaptations mineures. Ceci permet à tout pétitionnaire d'être informé des marges de manœuvre qui peuvent, de droit, exister par rapport aux règles prescriptives édictées dans le Règlement.

◗ Mise à jour du règlement suite à l'Enquête Publique et aux avis PPA et communes pour le titre II.

PAGE	COMMUNE	AVANT	Source du changement	APRES
7	Titre I **4) Se conjuguent avec les dispositions du PLUi :**	/	Etat + Autorité environnementale + SAGE	Rajout : « m) *Les règlementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les règlementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental,* ***les Règlements des SAGE approuvés****, etc… ».

◗ Titre II du Règlement : Prescriptions complémentaires

Le second titre se décompose quant à lui en quatre articles, tous particulièrement détaillés.

Article II-1- Dispositions réglementaires relatives aux risques, nuisances et pollutions :

Ce premier article permet le renvoi au plan règlementaire C, qui est réalisé pour les 31 communes.

Il pose des interdictions ou des restrictions à construire dans les zones concernées par :

- Un aléa inondation : les zones sont reportées au plan C, où figurent aussi les Zones Inondées Constatées (ZIC) de l'Etat, ce qui permet une information plus complète.
- Un risque de retrait gonflement des sols argileux : le niveau d'aléa retenu est celui de « moyen à fort », avec le lien au site du BRGM. Au regard de la faible précision de la donnée géologique concernée, le pétitionnaire est ainsi alerté sur l'intérêt pour la durabilité de sa construction de réaliser une étude géotechnique. Celle-ci peut comprendre en même temps l'étude de sols nécessitée pour un assainissement individuel.
- Un risque de présence de cavités souterraines : au-delà de l'appellation de « cavité souterraine », l'étude et la traduction du risque a inclus aussi la notion de terrain instable.

Au regard de la gravité de ce risque, ces périmètres, connus des élus, ont été repérés tant au plan A (légende « terrain inconstructible ») qu'au plan C (légende « terrain impropre à la construction »). Le rappel aux PPRi et aux règlements des SAGE approuvés, est aussi ajouté aux avis PPA.

Si les formulations sur ces risques indiquent qu'il est simplement préconisé ou fortement recommandé de réaliser des études géotechniques, ce qui ne donne pas de caractère contraignant pour les propriétaires visés,

il est à rappeler que continue de s'appliquer, comme porté au Titre I , l'article R111-2 qui permet le refus de toute demande qui ignorerait ce risque, au nom de la salubrité et de la sécurité publiques.

Article II-2 - Dispositions règlementaires relatives aux éléments du patrimoine bâti à protéger :

En application des objectifs du PADD sur la préservation des paysages, le Règlement se doit d'identifier et de localiser les éléments du patrimoine à conserver et à mettre en valeur et de définir des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

L'article II-2 renvoie au plan B réalisé sur les 31 communes ; les bâtiments agricoles, qui pour une raison d'échelle, ne pouvaient être suffisamment repérés sur le plan au 1/5 000ème, sont repris et détaillés individuellement dans l'annexe 2 du Règlement.

L'ensemble de ces pièces permet de poser des règles d'urbanisme spécifiques concernant les bâtiments repérés et catégorisés, déjà présentés dans le document « Patrimoine bâti identitaire » du Rapport de Présentation.

Le niveau de prescriptions apporté est issu d'un travail avec un architecte missionné, le PNRCMO et la DRAC. Il a été transmis au STAP pour avoir l'expertise spécifique sur l'adéquation entre les outils et le but poursuivi.

Afin d'atteindre ce but de préservation patrimoniale, mais qui ne doit pas empêcher des réemplois ou des extensions, pour la majeure partie des bâtiments, les prescriptions sont d'abord présentées en « dispositions générales ».

Cette sous-partie précise que :

- Les éléments identifiés devront donner lieu à un permis de démolir pour procéder à la démolition. Ce point fait cependant l'objet d'une délibération de compétence communale.
- Les travaux envisagés doivent éviter toute altération des caractéristiques principales lui conférant son caractère patrimonial et il est renvoyé aux caractéristiques par catégorie de bâtiment.
- Les extensions doivent être proportionnelles au volume pré-existant.
- Selon les natures des matériaux, des modalités techniques spécifiques doivent être employées.

Puis une seconde grande sous-partie vient détailler entre huit catégories :

- Ce travail est rendu nécessaire par l'extrême diversité du patrimoine: maison de ville ; ferme ; bâtiments agricoles : granges et chartils ; Manoirs et maisons fortes ; Moulins, patrimoine lié à l'eau, bâtiments industriels ; patrimoine républicain ; patrimoine religieux et enfin, petit patrimoine bâti.
- Au sein de chaque catégorie, il est précisé les prescriptions en cas de réhabilitation et celles en cas d'extension. En effet, certains bâtiments ont vocation à être réutilisés, et même agrandis, dans le respect de l'objectif de faible consommation de terre agricole. Il en va donc ainsi des maisons de ville, des fermes identitaires ; des bâtiments agricole ; des moulins et bâtiments industriels ; des patrimoines républicains (en particulier pour les extensions d'écoles ou de salles communales).
- Par contre, les extensions des Manoirs ne sont pas autorisées, cette limite venant de leur faible nombre (une quarantaine) , et de la considération que les propriétaires ne sont pas lésés en terme de potentiel constructif : ces manoirs sont accompagnés de granges et chartils qui, eux, peuvent faire plus facilement l'objet d'extensions.
- De même et par nature, les extensions ne sont pas prévues sur les bâtiments religieux et sur le petit patrimoine rural.

Article II-3 Dispositions Règlementaires relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Cet article, dans un objectif de clarté, rappelle la définition des EBC. Puis, il renvoie au plan B pour localiser les périmètres concernés.

Les conséquences de ce classement sont des prescriptions particulières, et notamment l'interdiction du défrichement de la parcelle ainsi qualifiée.

Une telle limitation au droit de défrichement est en effet directement prévue par la loi (codifiée à l'article L.130-1 CU) et est logiquement permise par la jurisprudence administrative (Cf. CAA Bordeaux, 6 janvier 2011, n°10BX00683).

Concernant les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes, les coupes ou abattages sont soumis à déclaration préalable.

Pour cette raison, des vergers exploités n'ont pas été classés de la sorte, mais sont restés en A, afin de ne pas apporter des contraintes administratives non pertinentes aux agriculteurs.

Selon l'autre angle de définition de ces EBC, ces espaces doivent « mériter » un classement.

Aussi, les micro-boisements de rendement rapide, qui apportent une très faible biodiversité, n'ont pas fait l'objet non plus de ce classement.

La limitation de leur développement, préoccupant à certains endroits, relève de l'intervention d'autres outils, comme le Règlement de boisement, de compétence communale, avec un cadrage et une animation départementales.

Article II-4 Dispositions règlementaires relatives au patrimoine naturel écologique et paysager à protéger ou à créer :

Cet article recense les éléments naturels à protéger, répertoriés dans le Plan Règlementaire B qui en constitue une des traductions graphiques, partie intégrante du Règlement.

Cet article comprend deux sortes d'élément :

Ceux à préserver ; les espaces verts ; les bandes boisées; les haies à protéger, maintenir ou recréer ; les mares à protéger ; les cœurs de biodiversité; les corridors écologiques; les cours d'eau.

Le report de ces éléments sur la plan B a été soumis à la validation / et aux compléments des élus municipaux afin d'être aussi complet que possible, au-delà des études de terrain menées par le Parc.

Ceux à créer : les haies; les bandes boisées; les chemins (au sens de cheminement / liaisons douce).

Leur localisation est en lien :

- soit avec les OAP du Cadre de Vie, s'il s'agit d'aménagement à prévoir sur le domaine public ;
- soit dans les OAP Habitat, Economique ou Trame Verte et Bleue, dont les échelles sont pertinentes pour définir l'élément naturel à réaliser.

◗ **Mise à jour du règlement suite à l'Enquête Publique et aux avis PPA et communes pour le titre II.**

PAGE	COMMUNE	AVANT	Source du changement	APRES
11	Titre II-1	/	Etat + Autorité environnementale + SAGE	Rajout du renvoi vers les Règlement des SAGE approuvés selon la formulation proposée SAGE.
21	Titre II-4 « Cours d'eau et ripisylve à protéger »	2 § a) et b)	SAGE Boulonnais	Modif du b) : « b) L'arrachage des éléments constitutifs des ripisylves* est interdit, à moins qu'il ne soit rendu nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens, ou de toute action d'intérêt général. L'arrachage partiel est autorisé dans la dimension nécessaire à l'opération projetée; ou pour l'exercice d'une activité agricole, ou pour un besoin temporaire. Dans ce cas, la replantation sur site dès que possible est obligatoire et doit permettre de maintenir les berges et de conserver la fonctionnalité du cours d'eau. »
21-22	Titre II-4	Réunion et reformulation des 2 prescriptions « haie »	Haies vives	**Haies à protéger, à créer ou recréer** L'arrachage total des linéaires de haies identifiés est interdit, à moins qu'il ne soit indispensable à ~~la viabilité d'une activité agricole ou qu'il ne soit rendu nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou pour la mise en place d'une voie de circulation d'intérêt général, ou de toute~~ une action d'intérêt général. L'arrachage partiel est autorisé dans la dimension nécessaire à l'opération projetée (ex. : quelques mètres linéaires pour l'aménagement d'un accès de desserte à un terrain) ou pour un besoin temporaire. Dans ce cas, la replantation sur l'unité foncière dès que possible est obligatoire. Leur entretien ou, le cas échéant, leur replantation doit permettre de conserver leurs caractéristiques paysagères : haie basse, haie haute, avec présence d'arbres de haut jet, haies diversifiées, essences locales. Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière d'une ou plusieurs haies à créer **ou à recréer** doit présenter le projet de création de ces éléments et de manière, éventuellement, à assurer la continuité végétale avec les haies existantes (essences et taille des plantations).

Evolution n°4 : DUP emportant mise en compatibilité du PLUi

Suite à l'arrêté préfectoral de DUP pour le contournement Sud de Samer, emportant mise en compatibilité du PLUi, modification du règlement du titre II (Article II-4 Haies à protéger, à maintenir ou à recréer) pour préciser que « l'arrachage total des linéaires de haies identifiés est interdit, à moins qu'il ne soit indispensable à une opération d'intérêt général notamment dans le cadre du projet de contournement de SAMER à condition qu'elles soient replantées ou compensées en lieu et place ou à proximité »

3.4. 2 - Disposition applicables aux zones urbaines

Dans toutes les zones, des précisions chiffrées sur la thématique de la gestion des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées ou de la végétalisation des toitures ont été apportées, suite aux avis des PPA.

En application de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce troisième titre, relatif aux dispositions applicables aux zones urbaines, se subdivise en six sous-zones spécifiques : UAb ; UAd ; UB ; UE ; UI et UG.

Chaque zone est précédée d'un chapeau liminaire, posant clairement, et conformément à la jurisprudence constante en la matière que ces « indications [sont] non opposables ».

Ce chapeau expose cependant les objectifs recherchés sur ce zonage, et permet ainsi au juge administratif, s'il y a lieu, d'évaluer la pertinence des moyens vis-à-vis des fins recherchées.

Ce chapeau introductif présente les espaces correspondants à cette catégorie de zonage, les sous-secteurs et indiçages présents dans la zone.

Il rappelle que le texte doit obligatoirement être accompagné de la lecture des plans A, B et C, éléments graphiques de même valeur réglementaire que le Règlement écrit.

Il redonne l'alerte sur les aléas «retrait / gonflement argileux» dont l'échelle de connaissance cartographique (1/ 50 000ème) n'est pas compatible avec celle du PLUi qui est au 1/ 5 000ème et pour cela, une information individuelle systématique sera donc apportée aux demandes d'urbanisme.

Enfin, ce chapeau renvoie expressément à la lecture du Lexique pour une compréhension parfaite du texte.

Afin d'éviter tout risque contentieux sur les références de Code, il est choisi de mettre la date de l'approbation de projet du PLUi (soit en 2019) comme celle qui sera la référence des articles de tous les codes indiqués.

◗ Zone UAb

Comme précisé à titre introductif non opposable, la zone UAb correspond aux centres-villes des communes de Desvres, Samer et Longfossé/ Chaussée Brunehaut.

Cette zone est subdivisée en sous-secteurs UAbi (urbaine avec problématique Eau), UAbh (pour des formes urbaines de front à rue) et UAbtvb (urbaine traversée par un corridor biologique).

Article UAb 1 : Occupations et utilisations des sols autorisées et soumises à conditions particulières :

Afin de pouvoir respecter la volonté de non-expansion de l'ensemble de la CCDS, il est nécessaire d'édicter des règles particulièrement ouvertes concernant les possibilités d'occupation des sols des espaces les plus urbanisés.

- Sont donc autorisées les créations et extensions d'habitations et d'hébergements, ainsi que les créations et l'extension de commerces, d'activités artisanales ou de services.
- Un critère de proportionnalité est appliqué aux immeubles qui vont comporter plus de 4 logements, en terme de création de logement social : 20%, soit pour une opération de 5 logements = 1 logement. Cette prescription vise à permettre d'atteindre les objectifs SCOT de réalisation de logements sociaux sur le territoire.
- Sont aussi autorisés les travaux hydrauliques dans des conditions strictement limitées, les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation d'opérations de construction admises dans la zone, ou encore les créations de groupes de garages individuels.
- Sont aussi autorisés les groupes limités de garages, le centre-ville de ces communes demandant souvent, avec des formes urbaines en front à rue, de créer un garage à part.

Spécificité de la prise en compte de l'eau dans le zonage règlementaire

Le territoire de la CCDS est concerné par un PPR inondations opposable sur 7 communes traversées par la Liane. la révision du PPRi Liane est en cours au même titre que l'élaboration d'un PPRi sur le Wimereux.

L'approbation de ces documents est prévus en 2020, pour la CCDS, 28 communes seront concernées par le PPRi de la Liane et 11 communes par le PPRi du Wimereux.

Afin de prendre en compte au mieux ce travail en cours il a été fait le choix d'indiquer :

- au plan A le PPRi Liane opposable,
- au plan C les aléas des 2 PPRi en cours.

Il ressort de ce choix un indicage «i» au plan A pour les communes en PPRi Liane.

Cet indice'applique également sur :

- les périmètres immédiats ou rapprochés de captage d'eau pluviale,
- les zones à risques d'inondation ou ruissellements idientifiés par les communes lors des travaux d'élaboration du PLUi. Ces zones sont complétées pour les distinguer, d'une trame «non aedificandi».

PAGE	COMMUNE	AVANT	Source du changement	APRES
	Toutes les zones avec secteur « i » UAd, UAb, UB, UG, A et N.	2§	SAGE	**Dans le sous-secteur i :** 1) Dans les terrains soumis à risque d'inondation et repérés au plan des zonages des PPRI approuvés, seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols mentionnées dans les dispositions réglementaires du PPRI et du présent règlement. 2) Pour les terrains soumis au risque d'inondation et repérés au plan de zonage des PPRi en cours d'études, il est obligatoire de respecter les dispositions des zones d'aléas représentées sur le plan réglementaire C et repris dans le porté à connaissance. •
(suite)	Toutes les zones avec secteur « i » UAd, UAb, UB, UG, A et N.	2§	SAGE	3) Pour les terrains inconstructibles et revêtus d'une trame non aedificandi aux plans A et C, seuls sont autorisés : • les travaux sur bâtiments existants consistant en la mise en accessibilité et aux normes, sans extension ; • les réparations et reconstructions après sinistre si celui-ci n'est pas dû à la survenue d'un risque naturel repéré.

◗ **Mise à jour du règlement suite à l'Enquête Publique et aux avis PPA et communes pour les zones avec un secteur «i»**

Le Règlement renvoie d'abord au Règlement du PPRI, qui s'applique de droit s'il est plus restrictif ; mais il y a là un souci d'avertir le pétitionnaire.

Hors PPRI, mais là où un risque inondation est connu (en particulier l'atlas des aléas Liane et Wimereux, mais aussi les données fournies par les élus), la prescription porte sur la hauteur du niveau Rez-de-Chaussée à bâtir.

Enfin, en dehors de ces, cas, mais sur les autres parcellaires soit en captage, soit en zone humide, l'intervention sur les bâtiments existants est précisément restreinte :

- aux mises en accessibilité et aux normes, sans extension : ceci améliore donc la qualité de vie dans un bâtiment mais sans générer plus d'incidence environnementale ou d'emprise au sol ;
- aux réparations et reconstructions après sinistre.

Enfin, l'article précise concernant le sous-secteur UAtvb que « toutes les constructions admises doivent de plus faire l'objet d'une intégration des données définies au Plan B ».

Ce plan reporte à la parcelle la donnée sur le patrimoine architectural et naturel : mares, ripisylve, boisement, haies, alignements, selon la commune, peuvent figurer tout ou partie des catégories spécifiées au Titre II-4.

Article UAb 2 : Occupations et utilisations des sols interdites :

- En toute logique, sont interdites les constructions à destination d'exploitation agricoles, qui bien sûr, seront réservées au zonage A.

- Sont aussi interdites les constructions et les changements de destination vers des activités des secteurs secondaires et tertiaires citées au point 5 du lexique « Destination » = à savoir les «autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » que sont les occupations exclusivement pour une industrie, un entrepôt, des bureaux ou un centre de congrés. (A Desvres, sur 3 rues, est interdit la disparition d'un commerce / service existant en Rez-de-Chaussée lors d'un changement de destination).

Cette formulation mérite explication : l'industrie trouve ses localisations définies par le zonage UI ; le terme « bureaux » signifie des constructions à usage de bureau exclusivement ; mais cette interdiction n'enlève pas la possibilité à un artisan ou autre acteur économique de réaliser un local de bureau dans son activité.

Il s'agit donc, par cette interdiction très limitée :

- soit de favoriser la spécialisation de certains zonages, au regard des nuisances générées au voisinage ;
- soit d'interdire des zones de mono-activités et de favoriser par le règlement, la pluri-activité, laquelle permet mieux d'éviter toute vacance de local, toujours dans un objectif de non-consommation foncière.

- Sont en outre interdites les créations de terrains de camping, caravaning ou d'accueil d'habitations légères de loisirs. Cette interdiction provient du travail préparatoire de zonage, durant lequel les communes ont indiqué leur connaissance de projet de création, ou d'extension pour des campings/ caravaning.

  Si une extension était prévue dans une zone urbaine, le terrain était réservé en UE, pointant sa vocation économique, comme à Samer.

  Si une création est prévue en A, cela est réservé en sous-zonage Ae, avec ses STECAL très limités dont le détail est donné au point 3-4-4. Idem en N, avec un sous-secteur Ne.

Enfin, sont interdits les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (CAA Marseille, 10 juillet 2018, 16MA04168), le stationnement isolé des caravanes (TA Rennes, 20 décembre 2012, n° 1004373) et les éoliennes

Ces dernières limitations sont autorisées aussi bien par les textes, que par la jurisprudence administrative et sont particulièrement compréhensibles,

Pour la problématique particulière des éoliennes, l'implantation de ces dernières en zone U et AU peut être interdite du fait de la sécurité publique, ou encore de l'insertion dans l'architecture avoisinante.

Il est rajouté une interdiction pour les parcelles en UAbi : soumises au risque inondation : celle de ne pas créer de caves et sous-sols. Ce qui au regard des évènements tragiques connus ces dernières années, est une mesure de simple bon sens.Article UAb 3 : Accès et voirie :

Cet article régit de manière très classique, la desserte par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, des constructions ou installations.

En droit, l'article L.151-39 du Code de l'urbanisme permet au Règlement de fixer les conditions de desserte par les voies, des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

Le Règlement peut, en outre, soumettre la constructibilité des terrains à leur desserte par une voie publique dont il fixe la largeur minimale.

Est imposée une largeur minimale de 3,50 mètres pour les accès et 4 mètres minimum pour les voies nouvelles.

Afin d'éviter toute ambiguïté, la notion de «voies publiques» est d'ailleurs définie au lexique du Règlement, et reprend la définition du Conseil d'Etat, la largeur de la voie intégrant aussi bien la chaussée que les trottoirs. (Cf. en ce sens, CE, 19 juin 2002, n°219648).

- Par ailleurs, le Règlement prévoit que les voies en impasse soient aménagées afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte, ce que la jurisprudence administrative autorise classiquement (Tribunal administratif de Versailles, 20 juillet 2012, n° 1004241).
- En outre, le Règlement prévoit la possibilité (via le service instructeur et la signature du Maire sur cette prescription) d'imposer l'accolement de deux accès proches.
- Cette prescription relève à la fois de la sécurité des personnes, afin de ne pas multiplier les sorties de véhicules ; mais aussi de la qualité paysagère afin de limiter les atteintes faites aux haies ou boisements qui peuvent exister en clôture.
- De même, le Règlement impose aux tracés de voirie de respecter la topographie du terrain, afin de donner une orientation optimale aux implantations.
- Cette prescription vise à faire réfléchir un pétitionnaire d'une part, sur les alternatives d'accès pour éviter de forts mouvements de terre qui, cumulés à la nature argileuse des sols, seraient source de problème et de risque à court terme ; et d'autre part, sur l'orientation générale de la construction avec des objectifs de bio-climatisme.
- Cet article en 7) prévoit de maintenir les talus, haies et fossés existants à l'alignement de la voie lors de la création de la voirie d'accès. Ceci renvoie implicitement au patrimoine naturel porté au plan B.
- Enfin, le point 8) de cet article du Règlement impose le replantage après tout arrachage de haie en zone UAtvb, ce qui est cohérent avec l'article II-4 du Règlement.

Article UAb 4 : Desserte par les réseaux :

- Le quatrième article est en premier lieu relatif à la desserte par les réseaux en alimentation en eau potable.

Cet article classique doit intégrer la notion de desserte suffisante, travaillée par les syndicats d'eau. En effet, dès lors que la perte en ligne, par les travaux sur les réseaux, est minorée, le même cubage extrait et distribué permet de desservir un nombre plus important de ménages, dont la composition moyenne, de plus, est en diminution constante.

- En second lieu, cet article règlemente l'assainissement des eaux usées en prévoyant deux hypothèses, à savoir : dans les secteurs d'assainissement non collectif et dans les secteurs équipés d'un réseau collectif d'assainissement.

Sur ce point, conformément aux articles R.151-18 et L.111-11 du Code de l'urbanisme, un permis de construire avec un système d'assainissement individuel ne peut être accordé en zone U du PLU, que dans l'attente de la réalisation des équipements publics, dont l'échéancier doit être précisé et dans un secteur où le zonage d'assainissement approuvé prévoit du collectif.

Hormis ce cas, un système d'assainissement individuel ne peut être autorisé en zone urbaine.

Les zones urbaines dites U, correspondent en effet à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

Il conviendrait de se reporter aux Annexes « Assainissement » pour la définition par les trois communes concernées, de leur échéancier de travaux pour les réseaux sur des sites non desservis ou insuffisamment.

- Un article, de taille conséquente, pose les règles relatives à la gestion des eaux pluviales, et les articule avec les règlementations des PPRi à venir.

Sur ce point, le Règlement établit l'obligation, pour tout nouveau projet de construction, de présenter la surface imperméabilisée totale.

Conformément aux préconisations de la DDTM / Service en charge des PPRI, cette surface devra intégrer aussi les éléments de voie d'accès.

Le choix de la précipitation retenue (55mm / 24 heures) est une valeur validée par le groupe d'élus « Règlement du PLUi », qui avait convenu qu'aucun système ne peut intégrer les évènements pluviaux exceptionnels ; mais par contre, il est nécessaire de retenir des valeurs repérées sur le territoire comme pertinentes.

A ce titre, il convient de dire que la valeur retenue par la DDTM dans ses travaux sur les aléas des PPRI Liane et Wimereux est de 63mm / jour. Nous sommes donc sur le bon ordre de grandeur.

A partir de cette surface et de manière objective pour le pétitionnaire et aisée à vérifier pour l'instructeur, le Règlement définit pour chaque construction, les besoins de stockage des eaux pluviales avec un débit de fuite minimum à respecter, tout en précisant que l'objectif est l'infiltration des eaux pluviales dans la parcelle.

En cas d'impossibilité d'assurer un écoulement suffisant, le Règlement impose la mise en place de dispositifs de rétention (conformément à l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme).

Ces dispositions veulent répondre à la nécessaire gestion collective, sur le territoire des eaux pluviales, avec traitement au plus près du point de chute, conformément aux Règlements des SAGE.

- Enfin, l'article prévoit l'enterrement des branchements privés, ainsi que l'intégration des coffrets dans les constructions ou clôtures. L'objectif poursuivi est la qualité du cadre de vie, au niveau de l'interface espace privé / espace public que représente la clôture.
- En dernier lieu, l'article impose la création de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides, dans les parkings des bâtiments neufs à usage principalement tertiaire.

Article UAb 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

Cet article prévoit les marges de reculs distinctes, selon la localisation du projet:

1. Soit en périmètre d'OAP « Habitat », mais en tissu urbain existant; le renvoi est alors sur les prescriptions données au schéma de l'OAP.
2. Soit concernant les constructions situées hors OAP.

Dans ce second cas, le Règlement prévoyant trois possibilités d'implantation :

- soit à l'alignement au domaine public,
- soit à l'alignement moyen des constructions situées de part et d'autre de la parcelle,
- soit avec un recul d'au moins cinq mètres de l'alignement du domaine public.

Cette latitude laissée veut éviter des implantations standard ou mal adaptées aux pentes des parcelles, à leur orientation bioclimatique.

Cependant, le projet de construction peut ne pas avoir intégrer ces valeurs pourtant majeures au regard du cout de construction, de l'insertion paysagère et même de l'économie finale du bâtiment, si une orientation bioclimatique n'est pas retenue.

Afin d'apporter au pétitionnaire un autre regard qui est celui du service public, sur son intérêt à long terme, le Règlement prévoit que l'autorité délivrant le permis pourra imposer une de ces trois possibilités.

L'atteinte au droit du propriétaire est justifiée par le bénéfice final, individuel et collectif, d'une meilleure intégration sur la parcelle, d'une meilleure orientation etc…

L'article prévoit en outre la possibilité pour les extensions d'être implantées dans le prolongement du bâti existant, seulement si ce dernier a un recul inférieur à au moins cinq mètres.

Cette prescription veut également apporter une qualité d'urbanisme prenant en compte un développement urbain se faisant au moins autant par le réemploi de bâti existant que par des créations nouvelles. La continuité d'implantation n'est ouverte que si une marge de dégagement entre rue et bâti, d'au moins cinq mètres existe. Cela préserve le potentiel de stationnement en milieu urbain dense, sur une parcelle déjà bâtie.

Enfin, l'article impose (ici comme dans tous les zonages du PLUi) un recul d'un mètre ou plus pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette disposition est volontairement large, puisqu'elle doit couvrir aussi bien le poste transformateur électrique, l'abri-bus, en bord de voie, que les ouvrages en milieu de parcelle (château d'eau, pylônes divers,..).

Article UAb 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels

En 1) cet article prévoit la possibilité d'édifier des constructions en limites séparatives, afin de répondre aux besoins de densification dans le respect des objectifs de non-consommation foncière.

En 2) l'article précise la valeur de référence du calcul de la hauteur du projet, valeur nécessaire pour calculer le recul sur limites quand il devient un pourcentage de cette hauteur.

Le point 3) de ce même article prévoit des règles spécifiques d'implantation pour les constructions avec marge d'isolement, le cas des constructions dont la hauteur est inférieure à trois mètres et dont la surface ne dépasse pas 20m².

Le point 4) permet d'inclure ces prescriptions pour les lotissements. En effet, la pratique du service ADS avait détecté que sur des permis d'aménager, les règles de recul s'appliquaient sur le périmètre global de l'opération, mais ensuite, les implantations lot par lot pouvaient se retrouver exemptes de toute obligation publique, dès lors que cette précision n'était pas apportée. Il y avait donc nécessité de ce rajout pour pouvoir apporter des prescriptions à l'unité constructive.

Ceci relève d'un traitement équivalent pour tout administré, qu'il dépose sur un terrain individuel ou au sein d'une opération groupée.

Enfin, le 5) prévoit une marge de recul d'au moins 10 mètres pour les constructions jouxtant un cours d'eau, conformément au SAGE du Boulonnais. Cette prescription se retrouve dans toutes les zones du PLUi.

Article UAb 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle :

Cet article impose une distance de trois mètres entre les bâtiments non contigus présents sur une même parcelle.

Cette marge est destinée à permettre l'entretien des bâtiments et le passage des services de lutte contre les incendies.

Une telle limitation est aussi bien autorisée par les textes que par la jurisprudence (Cf. par exemple, TA Lille, 15 mars 2016, n° 1302956). Si le droit positif évoluait, cette règle s'imposerait d'elle-même .

Article UAb 8 : Hauteur des constructions :

Cet article différencie à nouveau entre les constructions dans un périmètre d'OAP, qui pose des règles encore plus précises, à respecter ; et les constructions hors OAP.

La première prescription demande l'insertion du bâtiment dans la configuration naturelle (donc avant tout aménagement ou terrassement) du terrain. Cette formulation permet de refuser des implantations extrêmement dommageables au paysage boulonnais (constructions sur butte, sur pilotis, avec des remblais parfois plus importants que le volume bâti) et générant des risques sur la durabilité de la construction, les terres argileuses bougeant (Cf. aléa retrait / gonflement).

La CCDS a défini une convention avec le CAUE 62 afin d'apporter des réponses techniques et urbanistiques à des dossiers confrontés à des problèmes de pentes, d'insertion paysagère ou architecturale.

Comme dans quasiment chaque article, le règlement dissocie entre ce qui est défini pour une nouvelle construction et ce qui concerne les extensions. Ici, la hauteur des extensions ne peut pas excéder la hauteur maximale de la construction existante et, pour les bâtiments annexes, une hauteur maximale limitée à cinq mètres.

L'article indique ensuite que la hauteur maximale absolue est fixée à 15 mètres au faitage et 12 mètres à l'acrotère, ce qui permet, selon le souhait du pétitionnaire, de pouvoir bâtir de manière dense sur ce zonage de centre-ville.

Une adaptation vise un équipement exceptionnel, qui dépasserait, notamment pour des raisons techniques, la hauteur maximale autorisée. Sont spécifiquement nommés les ERP, dans la perspective des projets d'intérêt communautaire sur Desvres et Samer.

Article UAb 9 : Densité et emprise au sol :

Cet article réunit les deux notions et se centre sur la limitation de l'emprise au sol des constructions.

En effet, la densité finale sera donnée par le cumul des règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et des espaces libres, plantations fixées au sein d'une même zone.

Un seuil maximum de densité est ainsi posé, selon la taille de l'emprise foncière (60% maximum si l'emprise foncière est de plus de 500m², 80% si l'emprise est de moins de 500m²). Ces dispositions renvoient au parcellaire de faible taille existant sur Desvres et Samer et permet de bâtir un logement même sur de petits terrains. L'objectif visé est encore la possibilité de densification.

Toujours dans cet objectif, un «bonus» de 30m² est accordé dans les zones urbaines, afin de permettre dans des cas de figure très ponctuels, où la parcelle aurait déjà une emprise au sol supérieure au pourcentage autorisé, une extension mesurée et très limitée puisqu'elle n'est autorisée qu'une fois à compter de l'opposabilité du PLUi.

Le secteur UAbh, très spécifiquement limité à des habitations en front à rue, sur du parcellaire très limité reçoit une emprise au sol plus forte, et conforme à la réalité de cette forme urbaine. L'objectif est de permettre à des petites maisons de pouvoir s'étendre si elles le souhaitent.

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

Cet article présente, pour tous les PLU ou PLUi de France, la difficulté de formuler les exigences d'aspect et d'objectiver des éléments architecturaux considérés comme qualitatifs et identitaires.

Plusieurs principes généraux sont d'abord rappelés :

- le principe reformule de fait l'article R111-27 déjà cité comme continuant de s'appliquer au-dessus du Règlement.
- Idem pour le principe général, qui reformule le R111-4 déjà cité également au Titre I.
- Enfin, le renvoi aux dispositions de l'article 2 du Titre II du Règlement pour les travaux réalisés sur les constructions repérées au Plan B.

Sont interdits par les trois points suivants, l'usage de certains matériaux non recouverts ou de récupération, et pouvant porter atteinte à l'intérêt des lieux. Après l'arrêt il est rajouté la végétalisation des toitures plates de plus de 20m².

Puis, les prescriptions sont catégorisées :

D'abord, celles concernant tout bâtiment. Le renvoi vers les architectures locales permet de réutiliser les études Patrimoine portées au Rapport de Présentation.

La jurisprudence administrative admet la possibilité pour le Règlement d'un PLUI de prescrire ou d'interdire l'usage de certains matériaux pour les constructions, y compris lorsque ces dernières ne sont pas incluses dans un périmètre inscrit ou protégé. (Cf. en ce sens, CAA Lyon, 10 mai 2011, 09LY00729).

- L'article prévoit en outre, en termes de volumétrie, une simplicité « d'aspect et de volume ». Ces notions sont présentes dans le diagnostic du Patrimoine bâti, tout comme dans les cahiers techniques du Parc Naturel Régional, pour les parties relatives à l'intégration des nouveaux bâtiments, agricoles ou d'habitation.
- L'article pose un certain nombre de prescriptions, concernant le traitement des façades et l'aspect des toitures.

La jurisprudence administrative autorise les rédacteurs du Règlement d'un PLU à poser des règles relatives au mode de construction et aux matériaux et techniques utilisées.

A titre d'exemple, le Tribunal Administratif d'Amiens a déjà pu considérer qu'un Règlement pouvait valablement limiter la couleur des tuiles d'une construction à la couleur « rouge-orangé », et que la volonté du pétitionnaire de poser des tuiles en terre cuite de couleur noire justifiait que son permis de construire soit refusé (TA d'Amiens, 31 décembre 2013, n° 1202213).

- Ensuite, sont détaillées les prescriptions qui concernent plus spécifiquement les bâtiments mixtes, comprenant une activité économique. Afin de valider une qualité architecturale, les prescriptions concernant la localisation des rideaux de fer, des climatiseurs et autres boîtiers techniques veulent encadrer les éléments utilitaires d'une construction qui sont à l'interface, comme les clôtures, du domaine public et du domaine privé.

Dans un objectif de qualité urbaine, elles peuvent valablement figurer au présent Règlement et sont permises par la jurisprudence administrative (TA de Bordeaux, 23 juillet 2012, n° 0902587).

- Enfin, dans le même objectif, les deux dernières prescriptions de cet article concernent la nécessité d'enfouir et de masquer les citernes d'eaux, de gaz ou de mazout et d'intégrer les dispositifs liés aux énergies renouvelables dans les éléments architecturaux des constructions.

Article UAb 11 : Clôtures

De manière identique à l'article 10, le Règlement peut valablement poser des règles concernant la hauteur desdites clôtures, leur nature ou leur aspect extérieur.

Il convient, comme toujours en droit public, que la contrainte ne dépasse pas l'importance de l'objectif poursuivi.

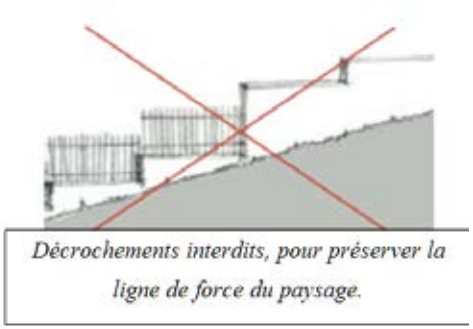
Sur le fond, la seule limite réside dans le fait que les dispositions du PLUi ne doivent pas porter atteinte au droit de chaque propriétaire de clore son terrain (résultant de l'article 647 du Code civil), en le soumettant à des conditions trop excessives (Cf. en ce sens, CE, 29 décembre 1993, n°129153).

Or, la clôture est l'élément principal qui permet de « gérer le paysage », tant urbain que rural.

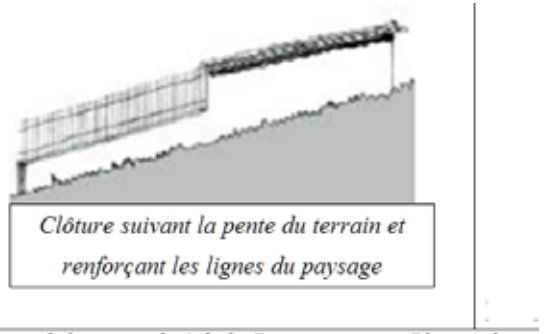
Elle appelle donc un niveau de prescriptions élevé.

Le point1) précise son rapport avec la notion de sécurité, et renvoie aux pouvoirs de police du Maire en matière de sécurité.

Puis l'aspect de la clôture, comme pour l'article 10, bannit toute forme d'aspect de nature à porter atteinte au paysage et à l'environnement.



Décrochements interdits, pour préserver la ligne de force du paysage.



Clôture suivant la pente du terrain et renforçant les lignes du paysage

Source : fiche conseil 6 de la Drac Auvergne Rhône Alpes

En tant qu'espace où se rencontrent propriétés privées et publiques, la limite séparative où se tient la clôture est un espace particulier qui nécessite un traitement particulier.

Dans un territoire comme la CCDS, fortement vallonné, la prise en compte de la pente est un premier élément indispensable (cf. schéma ci-contre) pour préserver les paysages existants.

Ensuite la composition de la clôture est à différencier entre les espaces plus urbains (centres de Desvres et Samer) et la majeure partie des autres espaces urbains, au contact direct de l'activité agricole et dont les routes maintiennent la prééminence de

la haie bocagère (haie basse, complantée d'arbres, et d'arbustes d'essences locales).

Ce sont donc les caractéristiques reprises à l'article 11 des zones urbaines du PLUi

Puis, la prescription retenue demande que le faitage de la clôture végétale soit parallèle à la pente du terrain naturel, sans décrochement.

La clôture sur rue fait ensuite l'objet de plus de détail : un recul pourra être imposé aux clôtures, par l'autorité compétente en matière de voirie. Ceci s'applique tout spécialement pour les voiries départementales, sur lesquelles le Conseil Départemental du Pas-de-Calais peut donner des indications très spécifiques.

La hauteur, les matériaux et l'aspect sont redétaillés.

La clôture sur cour et jardin , fait aussi l'objet de plus de détail : la partie dite « de courtoise » en continuité du bâtiment et qui vient souvent au droit de la terrasse, est autorisée à 2 mètres de hauteur, pour l'intimité de chacun.

Le secteur UAbh, du fait de sa forme particulière, est autorisé à des clôtures pleines sur le terrain.

Pour le sous-secteur UAbtvb, l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme dispose que le Règlement peut imposer, pour les clôtures, des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

C'est donc dans l'objectif de la circulation de la petite faune terrestre que la prescription de passage dans la clôture a été posée.

Enfin, et cela dans tous les zonages, un rappel d'une mesure opérationnelle du SAGE du Boulonnais est mise en prescription, le recul de toute clôture par rapport au haut de la berge.

Article UAb 12 : Stationnement des véhicules :

En droit, la possibilité pour le PLU de fixer des obligations en matière d'aires de stationnement est inscrite à l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme.

Ces obligations doivent tenir compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet, au regard des capacités de stationnement ouvertes au public et à proximité, conformément à l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme.

En l'espèce, le Règlement prévoit de manière très classique, un nombre de places de stationnement différent, selon que l'opération est destinée à de l'habitat (minimum d'une place de stationnement par logement), à du commerce , à des services publics (même règle de calcul que pour les surfaces de vente) ou de l'hébergement hôtelier (une place de stationnement par chambre ou hébergement).

Cet article prévoit en outre un revêtement des aires de stationnement assurant une perméabilité à 50% de la surface totale, ce qui est effectivement permis par la jurisprudence administrative (TA de Rouen, 12 décembre 2013, n° 1103640).

Enfin, il est prévu des places de stationnement sécurisées pour les vélos, pour les bâtiments d'habitation collectifs, conformément à l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme.

En outre, les obligations imposées aux constructeurs concernant l'aménagement d'aires de stationnement pour les vélos reprennent in extenso les caractéristiques posées par les articles R.111-14-2 et suivants, lesquels renvoient à l'arrêté du 13 juillet 2016 (Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation NOR: LHAL1603565A).

Le secteur UAbh, du fait de sa forme urbaine, est assimilé à de l'habitat social et ne se voit imposer qu'une place de stationnement par logement. Et aucune norme spécifique pour les activités autres.

Enfin, dans l'objectif de protection des biens et des personnes, il est précisé en UAbi que les stationnements ne devront pas être imperméabilisés.

Article UAb 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité :

Ce dernier article règlemente en premier lieu, la question de l'emprise au sol des surfaces non-imperméabilisées, plantées ou enherbées.

En droit, l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme permet au Règlement d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées et plantées, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le pourcentage autorisé est détaillé par sous-secteur, pour être cohérent avec l'emprise au sol maximale accordée à l'article 9.

L'article préconise en outre de préserver la configuration initiale des plantations présentes sur site, de privilégier les haies d'essence locale et de planter des vivaces herbacées dans les noues ou fossés, ce qui rentre dans les objectifs que le Règlement peut préciser, en application de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme.

L'article prévoit que pour quatre places de stationnement, un arbre doit être planté, ce qui est autorisé par la jurisprudence administrative (Pour une application de cette règle, voir par exemple, TA Lyon, 2 juillet 2014, n° 1200101).

Enfin, en UAbTVB, au regard de la qualité de corridor biologique à maintenir, la largeur des haies sera de deux mètres.

- **Mise à jour du règlement suite à l'Enquête Publique et aux avis PPA et communes pour la zone UAb.**

PAGE	COMMUNE	AVANT	Source du changement	APRES
26	UAb-2	Art 2-7)	Décision CM Desvres en EP	Changement de destination : maintien obligatoire lorsqu'il y a un commerce en Rez-de-chaussée sur les Rue des Potiers, Rue de l'Eglise et Place Léon Blum.
29	UAb	Art 9	Décision CM Longfossé OK. + erreur matérielle CCDS (non report du Zonage aux Plans A)	CF. confirmation D/ Samer sur les 80% en UAbh pour Desvres, Samer et Longfossé Chaussé Brunehaut.
33	UAb	Art 13	Décision CM Longfossé OK. + erreur matérielle CCDS (non report du Zonage aux Plans A)	confirmation D/ Samer sur les 20% non artificialisés en UAbh pour Desvres, Samer et Longfossé Chaussé Brunehaut.
30, 40, 50, 57, 64, 71	UAb art 10-10) UAd art 10-10) UB art 10-10), UE 10-8), UI 10-8), UG 10-11)	Rien	PNR	Les toitures plates de plus de 5m² prévoiront une végétalisation. = Proposition à 20m²
32-	UAb12 - 4	Titre UAb 12-4)	Décision CM Desvres lors arrêt projet et redonnée en EP.	Titre modifié : Pour les nouvelles constructions, et opérations nouvelles à destination d'habitat :
33	UAb12 – 10)	Titre UAb 12-10)	Décision CM **Desvres** lors arrêt projet et redonnée en EP.	Pour les nouvelles constructions, et opérations **nouvelles** à destination d'habitat : il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par logement. En cas d'impossibilité de gérer le stationnement au sein de l'unité foncière et sous réserve de justification, il pourra être autorisé un report de tout ou partie du besoin de stationnement de l'opération dans un rayon de 300m de la construction. Le nombre de place de stationnement pour les commerces, la restauration et les services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
33	UAb art 13-7)	1 arbre / 5 places de stationnement	PNR	1 arbre / 4 places de stationnement

- **Zone UAd**

Comme précisé à titre introductif non opposable, il est spécifié que « les zones urbaines UAd correspondent aux centre-bourgs des communes autres que Desvres, Samer et Longfossé-chaussé Brunehaut ».

Cela répond à l'en-tête de zone UAb, et fait bien la répartition de nature entre centre-ville et centre-bourg. La vocation de cette zone est orientée sur le maintien, la densification et le développement d'une mixité des fonctions.

Cette zone comprend en outre, les sous-secteurs UAdi (urbaine avec problématique Eau) et UAdtvb (urbaine traversée par un corridor biologique).

Comme nombre des dispositions contenues dans cette zone ne sont qu'une reprise in extenso de l'article UAb, déjà exposé précédemment, seules les nouvelles prescriptions seront développées.

Article UAd 1 : Occupations et utilisations des sols autorisées et soumises à conditions particulières :

Cet article autorise en premier lieu la création de commerces, d'activités artisanales et de services dès lors qu'ils ne dépassent pas 500m², ou qu'ils ne sont pas source de nuisances pour les habitations voisines. Il s'agit de permettre le dynamisme de ces enveloppes urbaines, sans aller pour autant contre le SCOT qui a fléché les communes de développement commercial (soit les pôles secondaires de Desvres et Samer).

Il autorise en outre les extensions pour 30% de la surface des commerces et bâtiments d'activités déjà existants à la date d'approbation du PLU.

Puis il rappelle la nécessaire prise en compte des OAP sur les parcelles concernées.

Les fonctions d'habitation ne sont pas spécifiées, étant de droit et sans conditions particulières attachées, sauf dans le cas de patrimoine identifié au plan B et en annexe 2 du Règlement.

Les points 4) à 7) sont identiques à UAb.

Le point 8) autorise les éoliennes dans une limite de hauteur de 12m de mat. Ce point permet de répondre aussi à des demandes légitimes au regard de la transition énergétique.

Le sous-secteur UAdi a les mêmes prescriptions qu'en UAbi.

Le sous-secteur UAdtvb a les mêmes prescriptions qu'en UAbtvb.

Article UAd 2 : Occupations et utilisations des sols interdites :

En premier lieu, cet article interdit « les installations, les constructions et les changements de destination vers des activités agricoles, industrielles ou tertiaires ».

En 2) l'interdiction de nouveaux terrains de camping vient également du repérage fait en amont qui a classé, soit vers des zones UE, soit vers des STECAL Ae ou Ne.

Les points 3) et 4) sont identiques au zonage UAb déjà justifié.

Le sous zonage UAdi est identique au UAbi et ne permet pas dans une zone à risque inondation, de cave ou de sous-sol.

Article UAd 3 : Accès et voirie :

Cet article est en tout point similaire à l'article UAb 3. Il convient donc de se reporter aux remarques qui ont été formulées lors de l'examen de ce dernier.

Le 8) de l'article UAd 3 concernant l'arrachage de haies. Les 3 zonages UAdtvb sont les centre-bourgs de Bellebrune, Crémarest, et Wirwignes. Pour ces zones, les OAP tvb apportent les précisions à la parcelle des aménagements à réaliser.

La prescription, dans sa formulation spécifique, n'oblige pas à planter, uniquement sur son unité foncière, mais à renforcer le périmètre de reconquête du corridor biologique.

Cette formulation veut permettre au pétitionnaire de faire, si besoin, une convention avec un tiers, et de planter sur un terrain autre que le sien.

Article UAd 4 : Desserte par les réseaux :

Hormis les prescriptions liées à l'assainissement collectif; par nature peu présent sur ce zonage, sauf pour des opérations d'ensemble avec STEP, cet article est similaire à l'article UAb 4.

Il convient donc de se reporter aux remarques formulées lors de l'explication de ce dernier.

Article UAd 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

Cet article est en tout point similaire à l'article UAb 5, il convient donc de se reporter aux remarques qui ont été formulées lors de l'explication de ce dernier.

Article UAd 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels :Cet article est en tout point similaire à l'article UAb 6, il convient donc de se reporter aux remarques formulées lors de l'explication de ce dernier.

Article UAd 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle :

Cet article est en tout point similaire à l'article UAb 7, il convient donc de se reporter aux remarques formulées lors de l'explication de ce dernier.

Article UAd 8 : Hauteur des constructions :

Cet article est en tout point similaire à l'article UAb 8, il convient donc de se reporter aux remarques formulées lors de l'explication de ce dernier. La hauteur maximale est moindre, (12 max au faitage contre 15m en UAb) pour respecter le caractère de bourg rural de tous ces villages.

Article UAd 9 : Densité et emprise au sol :

Similaire dans son esprit à l'article UAb 9, cet article fixe néanmoins des seuils maximums d'emprise foncière moins élevés, conformément aux caractéristiques urbaines des centre-bourgs, à la densité moindre (historiquement 19 -22 / habitations / ha).

On y retrouve le « bonus » de densité, encadré par la limitation à une seule fois. Ce bonus encourage la création de parcelles de moins de 500m², ce qui permet d'avoir un apport de population plus conséquent.

La quasi-impossibilité d'extension en A ou N nécessite d'autoriser (cf. SCOT) toutes les possibilités d'extension / densification en zone U aux réseaux déjà existants.

La seule limite existant au Code de l'urbanisme, depuis la loi ALUR, est le fait que l'assiette foncière permette l'assainissement individuel.

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

Cet article est globalement similaire à l'article UAb 10.

Pour l'essentiel, il convient donc de se reporter aux remarques formulées lors de l'explication de ce dernier.

Afin de conserver l'harmonie architecturale sur ces centre-bourgs, il est imposé, concernant les toitures, de reprendre les mêmes teintes de tuiles entre les extensions, les annexes et les bâtiments principaux.

Les matériaux « de type tôle ondulée » font référence à des couvertures imitant les toitures en tuiles, mais la prescription limite leur usage hors visibilité du domaine public.

Article UAd 11 : Clôtures :

Cet article est en tout point similaire à l'article UAb 11.

Il convient donc de se reporter aux remarques formulées lors de l'explication de ce dernier.

Article UAd 12 : Stationnement des véhicules :

Dans l'ensemble, l'article UAd 12 reprend les mêmes prescriptions que celles posées dans l'article UAb 12, en détaillant par usage des bâtiments.

Article UAd 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

Cet article est proche de l'article UAb 13.

En UAdtvb, il convient de noter la disposition relative à la largeur minimale de trois mètres, pour une haie en corridor biologique. Cela correspond aux besoins de la petite faune pour emprunter ces linéaires ou s'y installer, et aussi à la présence déjà plus forte du végétal en centre-bourg. L'emprise au sol y est aussi minorée de par la partie devant être végétalisée.

- **Mise à jour du règlement suite à l'Enquête Publique et aux avis PPA et communes pour la zone UAd**

PAGE	COMMUNE	AVANT	source de changement	APRES
43	UAd art 13-7	5 places	PNR	4 places

- **Zone UG**

Comme précisé à titre introductif non opposable, la zone UG correspond aux installations et aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

En totalité, la domanialité de cette zone est publique : mairies, églises, stades, écoles ou équipements sportifs, ….

Cette zone comprend en outre, les sous-secteurs UGi (urbaine avec problématique Eau) et UGtvb (urbaine traversée par un corridor biologique).

Certaines des dispositions comportant de fortes similitudes avec des articles déjà analysés précédemment, aussi seules les nouvelles prescriptions seront examinées.

Article UG 1 : Occupations et utilisations des sols autorisées et soumises à conditions particulières

Sont logiquement autorisés dans cette zone les constructions liées aux services publics (notamment scolaires, associatifs, sportifs, culturels…), les travaux de voirie, les constructions à destination de bureau (sous réserve qu'elles soient liées aux équipements de service public ou d'intérêt collectif installés ou devant être installés dans la zone) et les constructions à destination de commerce de proximité d'une surface de vente inférieure à 100 m², compatibles avec les activités de service public.

Le secteur UGi a les deux mêmes prescriptions que les autres zones U indicées i.

Article UG 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

Les points cités sont conformes à l'objet de la zone, en excluant des activités économiques privées.

En UGi, soumis à risque inondation, les caves et sous-sols sont de même qu'ailleurs interdits.

Article UG 3 : Accès et voirie

Les paragraphes repris sont similaires à ceux déjà utilisés en U, avec une largeur demandée à 4m, et un renvoi sur les OAP Equipements, quand elles existent.

Article UG 4 : Desserte par les réseaux

Les paragraphes repris sont identiques aux zones U. Il convient donc de se reporter aux remarques déjà formulées.

Article UG 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation la plus ouverte possible est donnée aux futures constructions en UG, similaire en cela au paragraphe en zone sur les services publics.

Un renvoi sur les OAP Equipements est fait quand elles existent.

Il convient pour le reste de se reporter aux remarques déjà formulées.

Article UG 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels

Les paragraphes repris sont identiques aux zones U. Il convient donc de se reporter aux remarques déjà formulées.

Article UG 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

La prescription reprise est celle des zones UA.

Article UG 8 : Hauteur des constructions

Ce zonage concerne des terrains, bâtiments et activités de service et de domanialité publique. Il ne peut donc y avoir d'abus par un particulier pour édifier un immeuble hors « normes ».

Une hauteur maximale de 20m au faitage est posée, ce qui est supérieur aux autres hauteurs des zones urbaines mixtes, car elle est conforme à l'extrême hétérogénéité qui peut être rencontré sur les équipements publics, y compris château d'eau, église, etc...

Article UG 9 : Densité et emprise au sol

L'emprise maximale est de 70%, et est compatible avec le taux de non imperméabilisation.

Ce taux est lié encore à la domanialité publique de ce zonage et au fait que le UG peut concerner aussi de toutes petites parcelles.

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

Les prescriptions posées sont globalement identiques à celles des autres zones U.

Un point spécifique au paragraphe 9) rajoute la possibilité, ouverte par la loi Architecture, d'utiliser tous les matériaux contemporains ou innovants, apportant les meilleures performances énergétiques.

Cette prescription est édictée au regard de constructions très particulières (notamment la piscine communautaire) et dont les couts d'entretien doivent être les plus faibles.

Les références vers des modes constructifs vernaculaires sont ici sans pertinence, puisqu'aucune réalisation similaire ne préexiste.

Dès lors et toujours au regard des objectifs de service public, cette prescription ne constitue pas une ouverture sur les architectures incompatibles avec le territoire de la CCDS.

Article UG 11 : Clôtures

Une formulation spécifique permet d'autres types de clôtures, et une hauteur partout de deux mètres, afin aussi de pouvoir répondre à des conditions de sécurité : sont ici concernées, par exemples, les clôtures des cours d'écoles ou de collèges.

Les autres paragraphes sont identiques à ceux des articles 11 des zones U.

Article UG 12 : Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de normes absolues, la règle relative de « aides de stationnement en quantité suffisante » devant suffire.

La maitrise d'ouvrage publique se devra d'imposer ou de spécifier les espaces de parking répondant aux besoins de ses salariés, de ses visiteurs et de ses livreurs.

Article UG 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

Cet article est similaire aux articles 13 des zones U et détaille le UGtvb, avec une largeur de haie de deux mètres, nécessaire pour la circulation des petites faunes.

- **Mise à jour du règlement suite à l'Enquête Publique et aux avis PPA et communes pour la zone UG**

PAGE	COMMUNE	AVANT	Source du changement	APRES
67	UG 1	/	Décision CM Desvres en EP	Rajouter // Arcelor et réseau chaleur : « Sont aussi autorisés les aménagements liés au passage de canalisation pour les réseaux de chaleur ».

- **Zone UE**

Comme précisé à titre introductif non opposable, la zone UE correspond aux zones d'activités mixtes et de commerces, regroupant ou non plusieurs entreprises distinctes.

La vocation de cette zone est la création, le maintien, la densification et le développement d'implantation d'activités essentiellement artisanales.

Cette zone comprend, en outre, le sous-secteur UEf (zone de friche commerciale ou industrielle).

Certaines des dispositions étant similaires aux objectifs (et aux formulations en découlant) des zones UA et UB déjà analysées précédemment, seules les nouvelles prescriptions seront examinées.

Article UE 1 : Occupations et utilisations des sols autorisées et soumises à conditions particulières

Sont notamment autorisés par cet article la construction de commerces, d'activités artisanales et de services, le changement de destination à usage d'habitation non permanente lié au logement du personnel de surveillance…

La prévision des énergies renouvelables est marquée au point 9) avec l'autorisation d'installations d'énergies renouvelables et d'éoliennes, toujours dans la limite de 12 m de hauteur de mat.

Ces dispositions sont conformes à l'objet de la zone.

Article UE 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont notamment interdites par cet article, les installations à destination agricole ou forestière, de même que la création de logement et les changements de destination vers des activités industrielles.

La spécialisation des zonages rendent ces interdictions parfaitement fondées.

Article UE 3 : Accès et voirie

Cet article est globalement similaire aux articles 3 des autres zones urbaines.

Il modifie logiquement de manière substantielle, au regard de l'affectation de la zone (artisanale), la largeur minimale des voies et des accès, à prévoir pour des circulations poids lourds.

Une prescription récurrente concerne les impasses qui doivent être dotées d'un dispositif de retournement. La nécessité de gérer au mieux les passages des camions poubelles tout comme des PL venant desservir les activités tombe sous le sens.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

Cet article est quasiment similaire aux articles 4 des autres zones urbaines.

Il convient donc de se reporter aux explications formulées à ces articles.

Au regard des besoins des entreprises en matière de desserte numérique, une prescription supplémentaire relative au déploiement de la fibre optique, rajoute la réalisation de fourreaux et de chambres techniques.

Article UE 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article est globalement similaire aux articles 5 des autres zones urbaines.

Il convient donc de se reporter aux explications formulées à ces articles.

Article UE 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels

Cet article est globalement similaire aux articles 6 des autres zones urbaines.

Article UE 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

Cet article est en tout point similaire aux articles 7 des autres zones urbaines, sauf la distance entre bâtiments, qui, au regard des camions et poids lourds qui auront à circuler sur les parcelles, passe de trois mètres en zone mixte, de quatre mètres.

Il convient donc de se reporter pour le reste aux explications formulées à ces articles.

Article UE 8 : Hauteur des constructions

Cet article est fidèle dans son esprit aux articles 8 des autres zones urbaines.

Il modifie les hauteurs précédemment autorisées, pour tenir compte de la vocation d'activité de la zone en reprenant les prescriptions sous la forme d'un tableau qui permet une lecture aisée. Les équipements de service public n'ont pas de hauteur maximale, afin de ne pas être bloqués en cas de projet spécifique.

De même, dans le sous-secteur UEf, aucune hauteur maximale n'est fixée. Ceci vise à rendre possible les réemplois des friches existantes (cimenteries) dont les hauteurs sont au-dessus des 15m maximum cités. Pour autant, cela n'ouvre pas droit à construire des gratte-ciels, car l'art. R11-27 reste toujours opposable quant à l'insertion dans le site.

Article UE 9 : Densité et emprise au sol

Cet article ouvre à une forte densité, par une emprise au sol de 70%. Dans un contexte de non-consommation de terres agricoles et naturelles, il est demandé aux zones d'activités d'utiliser au mieux les différents articles pour atteindre une densité élevée.

Dans le sous-secteur UEf, aucune emprise au sol n'est fixée, pour les mêmes raisons visant à ne pas encadrer trop fortement des parcellaires bâtis, très spécifiques et dont les projets de réhabilitation ne sont pas encore connus.

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

Cet article est plus précis dans les prescriptions sur les matériaux à utiliser et plus particulièrement sur les teintes à employer.

Cette précision accrue vient des impacts visuels de ces bâtiments d'activités sur leur environnement du fait de leur taille. Il est donc d'autant plus important de définir des teintes qui aident à l''insertion paysagère.

Les pentes de toit sont peu accentuées (10° // à l'horizontale) afin de minorer leur impact dans le paysage.

Sur la possibilité de définir de manière précise les apparences, la CAA de Lyon a eu l'occasion de rappeler que les Règlements d'urbanisme peuvent déterminer des règles concernant l'aspect extérieur, en imposant ou prescrivant l'utilisation de certains matériaux pour les constructions, y compris quand ces dernières ne sont pas incluses dans un périmètre inscrit ou protégé (Cf. en ce sens, CAA Lyon, 10 mai 2011, 09LY00729).

Les références faites à des teintes autorisées renvoient au nuancier RAL joint au lexique dans le Règlement. Le pétitionnaire a donc toute l'information mise à disposition pour élaborer son projet.

Article UE 11 : Clôtures

Cet article est, dans son esprit, similaire aux articles 11 des autres zones urbaines.

La clôture végétale à une hauteur de deux mètres, pour sécuriser les établissements, et ceci est compatible avec le taille des bâtiments et la largeur des voiries, sans faire un effet de « couloir » au final.

Sur limite séparative et à l'arrière, la haie vive est rendue obligatoire, en notant que partout est interdit l'usage de plaques béton, sauf pour le mur bahut.

Cette prescription veut générer de la qualité paysagère sur la zone d'activité.

Article UE 12 : Stationnement des véhicules

Cet article renvoie, au point 1), aux OAP Economique, qui articulent des zones économiques existantes et leurs extensions.

Les demandes générales de création hors de voies publiques et de non imperméabilisation sont les prescriptions mises dans tous les zonages.

Le point 4) de l'article UE 12 dispose qu'une norme de 50% de la surface de vente d'un commerce devra être dédiée / matérialisée. Ceci est logique, dès lors que des clients viennent à un commerce, d'obliger à réaliser le stationnement pour les accueillir.

Sur les autres activités, l'article prévoit, soit le nombre de places précises, soit un pourcentage de la surface bâtie utile (surface de plancher).

Article UE 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

Cet article est globalement comparable aux articles 13 des autres zones urbaines.

Il convient donc de se reporter pour le reste aux explications formulées à ces articles.

◗ Zone UI

Comme précisé à titre introductif non opposable, la zone UI correspond aux zones d'activités industrielles regroupant ou non plusieurs entreprises distinctes.

La vocation de cette zone est la création, le maintien, la densification et le développement d'implantations industrielles.

Certaines des dispositions comportant de fortes similitudes avec des prescriptions déjà analysées précédemment, ne seront examinés que les ajouts rédactionnels.

Article UI 1 : Occupations et utilisation des sols autorisées et soumises à conditions particulière

Très logiquement, l'article autorise principalement la construction relevant des destinations industrielles et tertiaires et rehausse la hauteur maximale des éoliennes par rapport aux autres zones urbaines.

Les éoliennes sont autorisées dans un gabarit supérieur, 50m de hauteur de mat. En effet, les parcelles UI sont de très grande taille, et permettent des implantations plus conséquentes.

Article UI 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont notamment interdites dans cette zone, les constructions de commerce, d'habitation et d'installations agricoles et forestières.

La vocation très spécifique est confirmée par l'interdiction de tout ce qui n'est pas nécessaire à l'activité industrielle.

Article UI 3 : Accès et voirie

Cet article est globalement similaire aux articles 3 des autres zones urbaines.

Il met à 4m la largeur minimale des voies, car même si les circulations poids lourds sont majoritaires, le nombre d'entreprises est bien moindre qu'en zone artisanale ou commerciale.

La norme d'accès est mise en minima, ce qui n'empêche donc pas de réaliser une voirie plus conséquente si le besoin existe pour l'entreprise.

Article UI 4 : Desserte par les réseaux

Les mêmes items (eau potable, assainissement EU, Eaux pluviales, distribution électrique) sont détaillés en prescription à l'identique de la zone UE.

A l'identique, on retrouve aussi, conformément aux besoins des entreprises en matière de desserte numérique, une prescription relative au déploiement de la fibre optique, rajoute la réalisation de fourreaux et de chambres techniques.

Article UI 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article est en tout point similaire aux articles 5 des autres zones urbaines.

Il convient donc de se reporter aux remarques formulées lors de l'explication de ces dernières.

Article UI 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels

Cet article est identique à l'article 6 de la zone UE, en particulier avec une zone tampon de recul sur limite séparative de 4m.

Il convient donc de se reporter aux remarques déjà formulées.

Article UI 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

Cet article est identique à l'article 7 de la zone UE, en particulier avec une distance de 4m. Il convient donc de se reporter aux remarques déjà formulées.

Article UI 8 : Hauteur des constructions

Cet article prend en compte les diverses entités industrielles du territoire, notamment Arcelor Mittal ou Bic-Conté.

Eu égard au très faible nombre de sites, et au regard des besoins spécifiques des bâtiments industriels, il n'est pas apparu exorbitant du droit commun d'accorder une hauteur maximale de 30m, en création et en extension.

Article UI 9 : Densité et emprise au sol

Cet article est similaire à l'article UE 9. Il favorise d'autant plus une emprise forte (70%) que ces zones gardent souvent une capacité à être densifiées, quitte à produire des aménagements de gestion des eaux pluviales (mares pour stockages / rétention ou toitures-terrasses végétalisées) qui rentrent dans les espaces comptés comme non-imperméabilisés.

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

Cet article est en tout point similaire à l'article UE 10.

Il convient donc de se reporter aux remarques déjà formulées.

Article UI 11 : Clôtures

Cet article est en tout point similaire à l'article UE 11, avec une hauteur de clôture de deux mètres, pour sécuriser l'installation. Le besoin pour les entreprises de se clôturer conduit à permettre des murs pleins.

Pour autant, la présence de haies végétales est prescrite.

Article UI 12 : Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de normes absolue, mais l'indication de deux catégories de surfaces à réserver (et donc à présenter dans le permis de construire) :

- ce qui relève des circulations productives ;
- Au-delà de 300m² de surface de production, un minimum de 10% de cette surface doit être mis en équivalent de stationnement pour les salariés et les visiteurs.

Article UI 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

Cet article est prévoir un minimum de 30% de l'unité foncière en espaces verts, plantés ou enherbés.

Il convient de rappeler que cela peut intégrer des toitures terrasses végétalisées ou des parkings perméables.

L'objectif de densification des zones industrielles n'est donc pas incompatible avec la qualité environnementale et de cadre de vie qui lui est demandée.

3.4. 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

En application de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone AU, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ce troisième titre, relatif aux dispositions applicables aux zones à urbaniser, se subdivise en trois sous-zones spécifiques : AUa, AUe et AUh.

Ces zonages se situent en majorité en dehors de l'enveloppe urbaine constatée en 2012 pour le SCOT approuvé en septembre 2013.

Dès lors, très logiquement, ces zones d'extension évitent toute implantation en zonage indicé « i », relevant de périmètres de captage, de zones inondables, ou de ruissellement repérées par les élus.

◗ Zone AUa

Comme le précise à titre liminaire l'en-tête non opposable, la zone AUa correspond aux zones d'extension des équipements publics.

Elle est donc de même nature que la zone UG, et se trouve pour certains zonages dans sa continuité. Cette zone fait l'objet de traduction en OAP Equipement, dont les prescriptions doivent être prises en compte dans un rapport de compatibilité du futur projet avec le schéma retenu.

Certaines des dispositions comportant de fortes similitudes avec des articles déjà analysés précédemment, ne seront examinées que les nouvelles prescriptions.

Article AUa 1 : Occupations et utilisations des sols autorisées et soumises à conditions particulières

La nature des constructions, qui est de répondre à des missions d'intérêt public, est bien spécifiée.

Les paragraphes repris aux points 3) à 6) sont identiques aux zones U. Il convient donc de se reporter aux remarques déjà formulées.

Article AUa 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

Les paragraphes repris sont déjà présents dans la zone UG. Il convient donc de se reporter aux remarques déjà formulées en UG2.

Article AUa 3 : Accès et voirie

La référence à l'OAP Equipement est notée en premier.

Les autres paragraphes repris sont déjà présents dans la zone UG. Il convient donc de se reporter aux remarques déjà formulées en UG 3.

Article AUa 4 : Desserte par les réseaux

Les paragraphes repris sont ceux repris dans toutes les zones U, et donc UG. Il convient donc de se reporter aux remarques déjà formulées en UG 4.

Article AUa 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les paragraphes renvoient tout d'abord à la prise en compte et à la compatibilité à assurer avec une OAP Equipement.

Puis les points 4) et 5) donnent des règles alternatives. En effet, certains projets déjà bien définis (tels que les extensions de la MASS) sont tellement spécifiques que des règles totalement fermées empêcheraient de les réaliser (en l'espèce, des pavillons individuels pour les personnes polyhandicapées).

Il convient enfin de rappeler que les projets à venir seront sous maitrise d'ouvrage publique, par projet, ce qui garantit l'homogénéité architecturale d'ensemble, même avec des règles très permissives.

Article AUa 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels

Les mêmes prescriptions que dans les zones U se retrouvent : implantation possible sur limite séparative pour pouvoir densifier ; souplesse quant aux implantations possibles, pour les mêmes raisons qu'énoncées à l'article 5.

Le recul sur berges est ici aussi appliqué.

Article AUa 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

Les mêmes prescriptions que dans les zones UA et UB se retrouvent, avec un passage minimal de 3m entre bâtiments.

Article AUa 8 : Hauteur des constructions

Les mêmes dispositions visant à favoriser l'insertion dans le terrain naturel est apportée pour les sites en extension qui ont également, comme le reste du territoire, des pentes, douces ou prononcées.

La hauteur maximale est celle des centres-villes (15m au faitage), afin de permettre

la densification sur les espaces déjà équipés, et de retrouver des lignes de toitures similaires.

Article AUa 9 : Densité et emprise au sol

Comme dans toutes les zones AU, un renvoi vers l'OAP est fait avec l'indication d'une autorisation d'urbanisme d'ensemble de la zone, ceci incluant les phasages qui peuvent être possibles.

L'emprise maximale au sol est de 70% ce qui est égale au UG, et permet là aussi, de chercher une utilisation maximale de l'espace périmétré.

Enfin, la prescription posée par l'article AUa 13-1) (nécessité de laisser 30% de la surface de l'unité foncière en surfaces non imperméabilisées, plantées ou enherbées) permet de toute façon de limiter la densité face à un projet trop « bétonné ».

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

Les prescriptions d'aspect reprennent celles des zones UA et UG, en rajoutant la possibilité d'utiliser des matériaux innovants, et sans dissocier entre nature de bâtiment.

Ceci est fait pour favoriser la mixité de fonction au sein des futures constructions de cette zone à vocation de service public et d'intérêt général.

Article AUa 11 : Clôtures

Les prescriptions posées sont similaires aux articles 11 des autres zones et répondent aux objectifs d'insertion paysagère précédemment formulés.

La clôture peut être au maximum de 2 m, suivant en cela les normes posées en UG pour la sécurité des bâtiments publics.

Article AUa 12 : Stationnement des véhicules

Le renvoi aux OAP démarre toujours l'article afin de renvoyer au contenu dans le plan du secteur.

Les normes posées sont celles du UG.

Article AUa 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

Cet article reprend les prescriptions de maintien et de nouvelles plantations, similaires au zonage UG, avec un minimum de 30% réservé aux espaces verts.

◗ Zone AUe

Comme le précise à titre liminaire l'en-tête non opposable, la zone AUe correspond aux zones à vocation principale d'activités économiques ou de requalification de friches.

Le renvoi à une OAP y est souligné afin d'encadrer de manière qualitative le développement de ces extensions urbaines.

Ces dispositions comportant de fortes similitudes avec des articles des zones UE et UI vus précédemment ; donc seules seront détaillées de nouvelles prescriptions.

Article AUe 1 : Occupations et utilisations des sols autorisées et soumises à conditions particulières.

La rédaction de cet article renvoie de manière explicite aux activités économiques.

Il est autorisé la réalisation de logement de gardiennage, mais de manière très limitative (50m²).

Article AUe 2 : Occupations et utilisations des sols interdites.

Ces dispositions excluent logiquement les habitations et tout ce qui relève de l'activité agricole, ce qui vient parfaitement compléter la liste des activités autorisées en AUe1.

Article AUe 3 : Accès et voirie

Les prescriptions sont similaires aux zones UE et UI.

Article AUe 4 : Desserte par les réseaux

Les prescriptions sont similaires aux zones UE et UI.

Article AUe 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions sont similaires aux zones UE et UI.

Article AUe 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels

Les prescriptions sont similaires aux zones UE et UI.

Article AUe 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

Les prescriptions sont similaires aux zones UE et UI.

Article AUe 8 : Hauteur des constructions

Les prescriptions sont similaires à celles de la zone UE : la hauteur maximale est de 12m égout du toit, 15m au faitage.

Article AUe 9 : Densité et emprise au sol

Après rappel du respect des règles des OAP et à un aménagement d'ensemble, les prescriptions sont similaires aux zones UE et UI.

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

Les prescriptions sont similaires aux zones UE et UI.

Article AUe 11 : Clôtures

Les prescriptions sont similaires aux zones UE et UI.

Article AUe 12 : Stationnement des véhicules

Après rappel du respect des règles des OAP, les prescriptions sont similaires aux zones UA, en détaillant par type d'activités.

Article AUe 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

Après rappel du respect des règles des OAP, les prescriptions sont similaires aux zones UE et UI.

◗ Zone AUh

Comme le précise à titre liminaire l'en-tête non opposable, la zone AUh correspond aux quartiers ou aux extensions d'habitat. Ces secteurs de nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine ou en extension renvoient à des OAP dont les règles doivent être prises en compte dans les futures demandes d'autorisation.

Certaines des dispositions comportant de fortes similitudes avec des articles déjà analysés précédemment des zones UA et UB ; aussi ne seront examinées que les nouvelles prescriptions.

Article AUh 1 : Occupations et utilisations des sols autorisées et soumises à conditions particulières

Après rappel du respect des règles des OAP, les prescriptions sont similaires aux zones UA ou UB.

Une seule limitation est apportée aux activités nouvelles : ne pas dépasser plus de 150m² de surface de vente. Cette formulation vise à favoriser la mixité de fonction, mais en renvoyant vers des zones UE ou AUe les activités qui seraient de plus grande taille.

Article AUh 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

Les prescriptions sont similaires aux zones UAb, en excluant de plus toute activité industrielle, ce qui est conforme à l'esprit de la zone.

Article AUh 3 : Accès et voirie

Après rappel du respect des règles des OAP, les prescriptions sont similaires aux zones UA ou UB.

Article AUh 4 : Desserte par les réseaux

Après rappel du respect des règles des OAP, les prescriptions sont similaires aux zones UA ou UB.

Dans le cadre de nouvelles opérations à venir, il est rajouté l'obligation de la desserte numérique des logements.

Article AUh 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Après rappel du respect des règles des OAP, les prescriptions sont similaires aux zones UA ou UB.

Article AUh 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels

Après rappel du respect des règles des OAP, les prescriptions sont similaires aux zones UA ou UB.

Article AUh 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

Les prescriptions sont similaires aux zones UA ou UB.

Article AUh 8 : Hauteur des constructions

Les prescriptions sont similaires aux zones UAd ou UB.

Article AUh 9 : Densité et emprise au sol

Après rappel du respect des règles des OAP, les prescriptions sont similaires aux zones UA ou UB.

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

Les prescriptions sont similaires aux zones UA ou UB.

Article AUh 11 : Clôtures

Les prescriptions sont similaires aux zones UA ou UB.

Article AUh 12 : Stationnement des véhicules

Après rappel du respect des règles des OAP, les prescriptions sont similaires aux zones UA ou UB, en spécifiant entre les activités (logement, hébergement hôtelier, commerce).

Article AUh 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

Après rappel du respect des règles des OAP ou des documents graphiques, les prescriptions sont similaires aux zones UA ou UB.

◗ **Mise à jour du règlement suite à l'Enquête Publique et aux avis PPA et communes pour la zone AUh**

PLAN	PARCELLE	AVANT	Source du changement	APRES
91	AUh-1-1)	1) la création et l'extension d'habitations et d'hébergements ;	ETAT.	1) la création et l'extension d'habitations et d'hébergements, **avec un pourcentage de 20% de logements conventionnés ou en accession sociale dès 5 logements.**

3.4. 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles (A et N)

Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Comme le précise à titre liminaire l'en-tête non opposable et en application de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole (A) les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Au regard de l'axe 3 du PADD et de la surface totale concernée sur la CCD (75% du territoire est en A), cette zone est particulièrement importante pour le futur développement de la CCDS et son règlement y est très détaillé.

Il est clairement spécifié dans l'esprit de la zone A que les bâtiments et les activités agricoles doivent pouvoir se développer ; mais s'ils ne sont plus en activités, ils doivent pouvoir être réutilisés.

Quant aux bâtiments existants qui relèvent d'autres activités (habitat non agricole, artisanat), ils doivent pouvoir faire l'objet d'extensions, mais très limitées.

Au regard des projets connus par les Maires, de la concertation avec la Chambre d'Agriculture et les Agriculteurs, le choix a été d'instaurer trois sous-secteurs :

- Ae (permettant notamment le développement mesuré d'activités économiques, commerciales et de services, précisément repérés sous forme de STECAL),
- Ai (agricole inondable ou dans un périmètre de captage ou ayant une problématique de ruissellement connue des élus,..) ;
- Atvb (agricole traversée par un corridor biologique ou compris dans le périmètre d'une ZHE).

RAPPEL : EN DROIT PEUVENT ETRE AUTORISEES, en zone A, hors STECAL :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, conformément à l'article L.525-1 du Code rural (article R.151-23 du Code de l'urbanisme) ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.151-11 du Code de l'urbanisme) ;

- les changements de destination des bâtiments identifiés ;
- l'extension de bâtiments d'habitation et l'adjonction d'annexes ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité des sites (article L.151-12 du Code de l'urbanisme).

Article A 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

- En premier lieu, cet article autorise l'implantation d'installations d'énergie renouvelable, notamment d'éoliennes. Une telle autorisation est effectivement permise sur le plan juridique, en zone agricole (Cf. en ce sens, Circulaire du 10 septembre 2003, NOR : DEVD0320347C). La hauteur des éoliennes n'est pas limitée dans cet article 1. Ce terme recouvre tant les éoliennes domestiques que celles sur mat de 12 m.
- Sont aussi mentionnées les unités de méthanisation. Il convient de préciser cette activité, qui pourrait être rattachée à une activité industrielle, est une activité agro-industrielle et elle se situe dans les process de valorisation des productions agricoles.

  Leur implantation est possible en zone A, dès lors qu'elles peuvent être considérées comme des installations nécessaires à des équipements collectifs ou nécessaires à l'exploitation agricole (Réponse ministérielle n°91230 : JOAN 13 septembre 2016).

  D'ailleurs, elles sont spécifiquement mentionnées à l'article A 8, au regard de leur gabarit de hauteur.
- Sont ensuite, de droit, autorisées la création et l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole; la définition en est donnée au lexique.
- Est autorisée la création d'une seule construction à usage d'habitation pour un agriculteur, et sous condition d'être indispensable au fonctionnement de l'activité agricole, ceci renvoie donc surtout à l'élevage ; cette précision vise à éviter tout détournement de la règle, détournement qui aboutirait à créer de nouveaux bâtiments venant impacter les exploitations agricoles existantes.
- Une réflexion poussée a régi l'extension de toutes les habitations présentes en A. Rappelons que les pastillages Ah, fort utilisé dans les PLU avant la loi Grenelle, ne sont plus de mise.

  Dès lors et dans le respect du SCOT, toutes les habitations formant un ensemble de moins de 11 maisons, qu'elles aient été construites au XIXème siècle ou la décennie passée, se retrouvent désormais toutes situées en zone A.

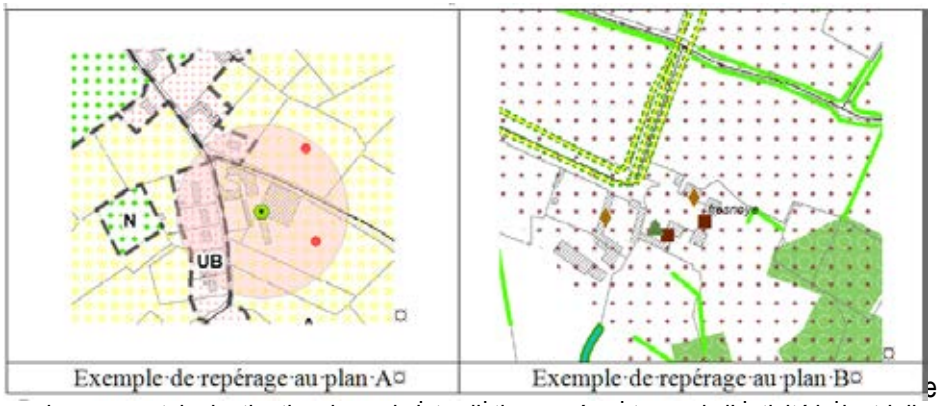
  Cela crée de fait une majorité de constructions en A appartenant à des propriétaires non agriculteurs. Le règlement a cherché à permettre une évolution de ces bâtis, dès lors qu'elle serait non dommageable au devenir des exploitations. Aussi, il s'est arrêté sur le fait d'autoriser une faible extension, qui ne créée pas de servitude ou contrainte supplémentaire, quand bien même elle se situerait dans un périmètre de recul RSD ou ICPEa. Cette extension devait être suffisante pour qu'une famille puisse créer une ou deux pièces en plus selon ses besoins, et donc se fixe sur le territoire.

  D'où la formulation retenue : « Extension limitée à 20% de sa surface de plancher, ou à 30 m², si cela est plus favorable, dans un plafond maximal, après extension, de 200m² de SP».
- Le point 9) complète d'ailleurs cet objectif de pouvoir faire évoluer les habitations en A, en acceptant une augmentation du nombre de logements dans un corps de bâtiment, dès lors que les réseaux sont suffisants.
- Il convient de se reporter aussi à la méthodologie de zonage qui a conduit à retirer des parcelles de l'enveloppe urbaine, dès lors qu'elles étaient dans la proximité directe d'une exploitation.
- Le cumul de ces deux travaux (zonage et formulation) permet d'aboutir à une réelle prééminence de l'activité agricole, sans condamner les propriétaires autres à ne pas pouvoir du tout disposer de leur bien.

De même, les annexes de toute habitation sont également autorisées, mais limitées à 20m².

- L'article 1 permet, comme partout, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ne portant pas atteinte au caractère agricole de la zone.
- Sont par ailleurs autorisées, les reconstructions à l'identique des bâtiments détruits volontairement ou après sinistre, disposition conforme à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme.
- Sont en outre autorisés les changements de destination des bâtiments agricoles.

Depuis la loi du 13 octobre 2014, (Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) codifiée désormais à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments en zone agricole et naturelle est possible.



Exemple de repérage au plan A

Exemple de repérage au plan B

un changement de destination, la seule interdiction posée est vers de l'activité industrielle.

Il tombe sous le sens qu'en milieu agricole, on trouve des artisans, des commerçants (vente de produits, offre d'hébergements, notamment), des services ; mais la présence d'industrie ne peut être autorisée, des zones spécifiques lui étant dédiées.

- **Mise à jour du règlement suite à l'Enquête Publique et aux avis PPA et communes pour la zone A**

Evolution n°2 : modification simplifiée n°1

Ajout au règlement de la zone A un alinéa concernant les activités de carrières *«la poursuite des activités d'extraction existantes est autorisée sous réserve que l'exploitation de carrière soit autorisée par un arrêté préfectoral et identifiée en secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. Les constructions nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées».*

Evolution n°4 : DUP emportant mise en compatibilité du PLUi

Suite à l'arrêté préfectoral de DUP pour le contournement Sud de Samer, emportant mise en compatibilité du PLUi, modification du règlement de la Zone A pour autoriser « les travaux liés à l'aménagement du contournement routier sud de Samer et notamment les exhaussements et affouillements liés à l'ouvrage et aux mesures compensatoires de celui-ci »

- **Le sous-secteur Ai :**

Il diffère des autres zonages en autorisant des extensions en zone Ai, mais exclusivement sur des bâtiments agricoles. Cela concerne une à deux situations avec des bâtiments de stockage ou d'élevage plutôt que les habitations.

Le renvoi est fait au PPRI et à son règlement qui, s'il est plus strict, s'impose sur celui du PLUi. Hors PPRI, une hauteur de +0,5m du niveau de plancher par rapport au terrain est demandée.

Pour le reste, les mêmes formulations sont reprises sur les mises en accessibilité et aux normes ou les réparations hormis suite à une crue.

Dans les secteurs non PPRi mais soumis à des risques d'inondation, se retrouve la prescription d'interdiction de cave et de sous-sol.

PAGE	COMMUNE	AVANT	Source du changement	APRES
102	A1-23)	(autorisées) les extensions de bâtiments existants.	PNR	Supprimé + modification des n°.
103	A114)	Changement de destination des bâtiments	Délibération CM de Wirwignes.	Cf. l'avis fourni par Me Delgorgue, assistance juridique. = le changement de **destination** sur le seul bâti repéré. Voir note pédagogique à produire sur tous cas de figure.
109		Art A 13-4)	PNR + GDEAM 62	Rajout : 5) L'ensemble des éléments naturels repérés (notamment haie, mare, arbre isolé, talus) doit être réalisé, recréé ou maintenu dans les aménagements autorisés. En cas d'impossibilité technique attestée, le ou les éléments supprimés ou diminués doivent être remplacés 1 pour 1 sur l'unité foncière concernée.

Sous-secteur Ae :

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement prévoit que le Règlement du PLU peut délimiter en zone A, des STECAL dans lesquels des constructions non agricoles peuvent être autorisées.

Il est donc envisageable d'autoriser la création de campings à la ferme, ou de gites ruraux, en sous-secteur Ae.

Ce sous-secteur Ae se caractérise par la réponse apportée à des projets déjà identifiés, émanant de non-agriculteurs ou ne répondant pas aux critères autorisés en A.

Ce secteur a vocation à accueillir un certain nombre de constructions pour des activités économiques, commerciales ou de services (sont cités notamment campings, parcs résidentiels de loisirs, village vacances, dortoirs, cantines, solariums…).

Cette souplesse permet ainsi d'autoriser la construction de bâtiments non strictement nécessaires à des activités agricoles (Réponse ministérielle n°1547 : JO Sénat, 14 décembre 2017).

Cela étant, il paraît primordial de préciser que les affectations autorisées doivent toujours respecter la vocation générale de la zone.

Ainsi, les constructions autorisées dans les STECAL ne doivent porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels et des paysages.

A cette fin, les périmètres des sept STECAL, validés par les élus des communes concernées en tant que projet de développement, sont définis au plus près des besoins d'implantation :

- Soit au plus près des bâtiments existants, et limités à la seule unité foncière concernée, dans six cas sur les sept ; dès lors aucune extension venant gêner les exploitations alentour, présentes ou futures, ne sera possible.
- Soit, dans le cas de l'aire de passage des gens du voyage autorisée au point 22), par une superficie précisément comptée selon les préconisations nationales.

  Il s'agit là de traduire une compétence communautaire, que la loi Besson avait instauré en 1990. La commune de Desvres se doit de créer une aire de passage de 10 caravanes gens du Voyage. Un emplacement est prévu à cet égard, et cette mission d'accueil relève du service public, en conformité avec le Plan Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Les constructions à venir dans les 7 STECAL pourront s'emplanter selon une formulation très ouverte, qui veut englober tous les cas de figure.

En effet, le secteur Ae est composé de sept tracés très spécifiques pour chaque STECAL.

Les périmètres passent au plus près des futures implantations, mais sans coïncider forcément avec les limites parcellaires. De ce fait, il est apparu que, si des éléments trop stricts de recul sur voie leur étaient imposés, cela risquait de bloquer un de ces projets.

Leur faible nombre, leur localisation et leurs limites spatiales sont les éléments de justification pour les prescriptions qui sont soit à l'alignement, soit avec un recul d'un mètre ou plus.

De plus, lorsqu'une OAP est prévue afin de permettre un aménagement qualitatif à tous égards (paysager et environnemental), l'opération d'aménagement en Ae devra intégrer les grands principes d'aménagement détaillés dans cette OAP.

Les justifications individuelles des STECAL sont les suivantes :

Site 1	Superficie concernée	Projet
BRUNEMBERT Rue du Wint	≈3 970 m² (B223, 224 et 225)	Gites et HLL, à côté du domicile.

En lien avec l'Office de Tourisme intercommunal, il apparait que le projet est viable. Le porteur de projet souhaite se positionner sur un créneau spécifique de gites « insolites ». En l'occurrence, il a choisi une thématique de « gites nature », en lien avec son étang et le site. Ces produits n'existent pas sur le territoire et apporteraient un plus à l'attractivité touristique. Le caractère très retiré et calme de la propriété va avec ce projet, sachant que Brunembert dispose aussi d'un café restaurant à 1,2 km, ce qui permettrait d'avoir un produit « séjour » complet à proposer.

Enfin, le terrain, comprenant l'habitation du porteur de projet ne soustrait donc pas de terre agricole utile.

Localisation



Traduction au PLUi



Site 2	Superficie concernée	Projet
LONGFOSSE Rue des Baudets	≈7 600 m² (AB73, 74, 75 et 76)	Projets de gîtes, avec Espace bien-être (spa, solarium) extérieur.

Le site fait face à la forêt domaniale de Desvres, avec une grande qualité paysagère.

Le projet prévoit la réutilisation de bâtiments de la ferme désaffectée pour plusieurs gites. Ce projet mettra donc fin à une ferme en friche depuis x années, sans valeur patrimoniale majeure.

La première phase intègre un grand gite et plusieurs petits, et la construction de l'habitation du porteur de projet en mitoyenneté. L'insertion paysagère, en particulier par le végétal, est un des piliers du projet.

Puis, une seconde phase du projet prévoit la construction de 4 à 5 gites insolites (yourtes, charrette,.....) sur la partie nord-ouest.

Le principal impact sur les terres agricoles est donc la partie sud, avec l'habitation et le parking paysager prévu là afin de dégager les parties bâties de toute circulation automobile.

Un affinage du projet pourra encore permettre de le diminuer, sachant qu'il s'agit de la même propriété, vendue conjointement.

Localisation



Traduction au PLUi



Site 3	Superficie concernée	Projet
ST MARTIN CHOQUEL Rue de Rousquebrune	≈1 420 m² (A202)	Projets de terrain de camping.

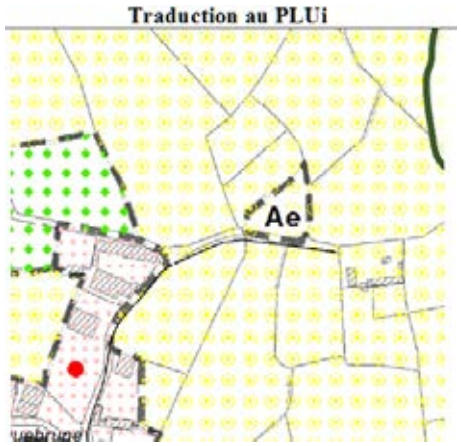
Ce projet officialise des HLL, situé dans l'impasse de Rousquebrune.

Le projet est viable, en particulier si le porteur s'oriente sur un produit thématique (famille, ou gite vélo avec mise à disposition de vélos, ce qui n'existe pas sur le territoire).

L'habitation du porteur de projet se situe à 150m au Sud-Est et permet l'accompagnement nécessaire à des gites thématiques.

Le projet ne retire aucune terre cultivée ni aucune prairie, car il est déjà terrain de loisirs.





Site 4	Superficie concernée	Projet
SAMER 850, rue du Breuil	≈8 117 m² (AN 187, 188 et 189)	Potentiel hôtelier sur des bâtiments remarquables repérés au patrimoine local.

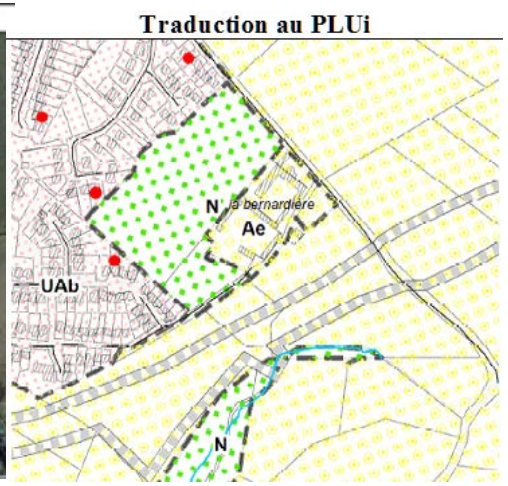
Cette STECAL permet le maintien de la capacité d'évolution sur cet ensemble bâti remarquable, et lui permettre de devenir un Hôtel de charme dont le territoire manque : seulement deux hôtels existent sur la CCDS, le Moulin aux Draps (cf. STECAL ; 20 chambres) et le Château des Tourelles, à Le Wast (29 chambres dans le centre-bourg).

Le dynamisme de Samer et son caractère de carrefour important, juste en arrière-rang du littoral sont des éléments qui plaident en faveur de ce projet. Le positionnement peut aussi évoluer vers des « appart-hôtels » avec plus d'autonomie pour certains des bâtiments.

Le cadre très qualitatif des bâtiments et du parc boisé sont pris en compte au PLUi.

Cette création de STECAL ne retire aucune terre agricole, cultivée ou en prairie, elle protège également le boisement du parc de la Bernardière par une servitude EVP (espace vert protégé) figurant au plan B du Patrimoine.





Site 5	Superficie concernée	Projet
HALINGHEN Lieu dit Landacque - RD 239	≈4 600 m² (B41p, 42, 43p)	Reprise de hangars agricoles

Le projet consiste en l'utilisation de bâtiments agricoles, en friche depuis x années, et sans valeur patrimoniale majeure.

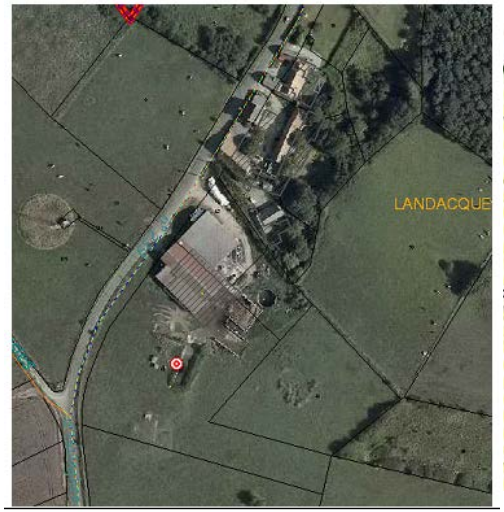
Une première phase d'aménagement porte sur une maison pour le gardiennage des 17 caravanes accueillies dans le hangar principal. Seuls deux autres terrains d'hivernage couverts existent sur la CCDS.

Une autre partie permettra aussi l'installation d'une entreprise de stockage de pellets et un bureau administratif.

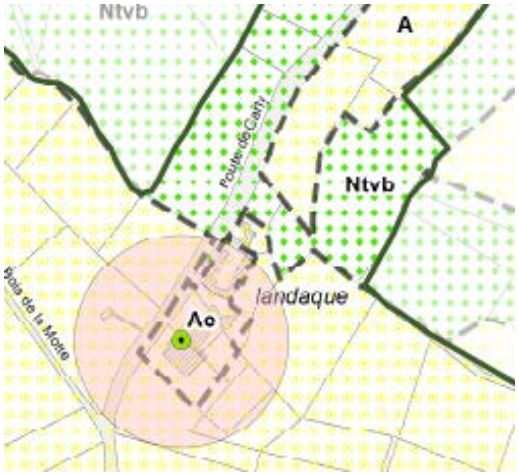
Puis dans un second temps, il y aura création d'un ou deux gîtes.

Le projet ne vient pas prendre de terres agricoles hormis celles de la parcelle déjà bâtie ; les terres au Sud et à l'Est restent en usage agricole, sans gêne sur les accès.

Localisation



Traduction au PLUi



Site 6	Superficie concernée	Projet
DESVRES Moulin aux draps	9727 m² (AE, 522pn AC 523)	Extension de l'hôtel -restaurant existant, par un dortoir pour les classes reçues (classes vertes scolaires).

Ce développement d'une structure touristique existante est important pour le territoire. Elle apporte sur Desvres un potentiel d'hébergement situé dans un site extrêmement qualitatif, entre Basse et Haute Forêt (Natura 2000) avec le passage de la Lène et un moulin à restaurer avec son bief.

Le propriétaire actuel a une activité auprès des scolaires anglais sur la semaine (dortoirs, salle collectives …), et l'accueil des publics classiques le week-end. Il est donc important de pouvoir dissocier totalement les accueils, et pour cela, développer le bâtiment de dortoir collectif le plus à l'Est, vers l'Est, sur une zone plate et déjà partiellement utilisée par les parkings Le projet de dortoir pour les scolaires (199 lits) se tient principalement sur la parcelle AC 523.

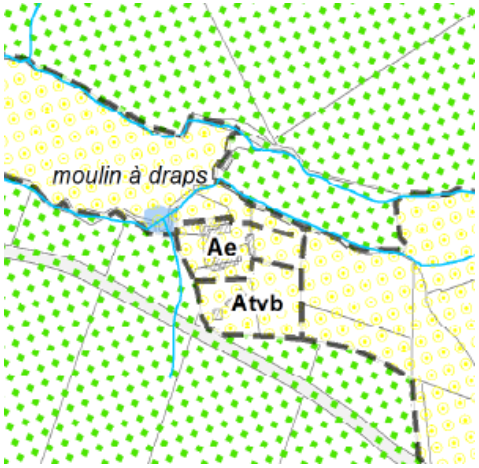
Cette extension est « Ae » avec de forts éléments de valeur environnementale notés au plan B. Des mesures de compensation seraient à prévoir autour de ce projet. Une mare pédagogique a déjà été créée avec la PNR.

Cette STECAL ne retire aucune terre agricole, toute la propriété étant déjà utilisée pour les accueils, dont les prairies et champs connexes pour les animaux associés aux accueils scolaires à visée pédagogique (ânes, canards…).

Localisation



Traduction au PLUi



Zonage à l'approbation du 14 novembre 2019, suite à la déclaration de projet emportant modification du document d'urbanisme, le zonage ci-dessus n'est plus opposable à la date d'approbation de l'évolution n°1 du PLUi. Il est substitué par celui modifié repris au plan de zonage règlementaire A10 de la Commune de Desvres.



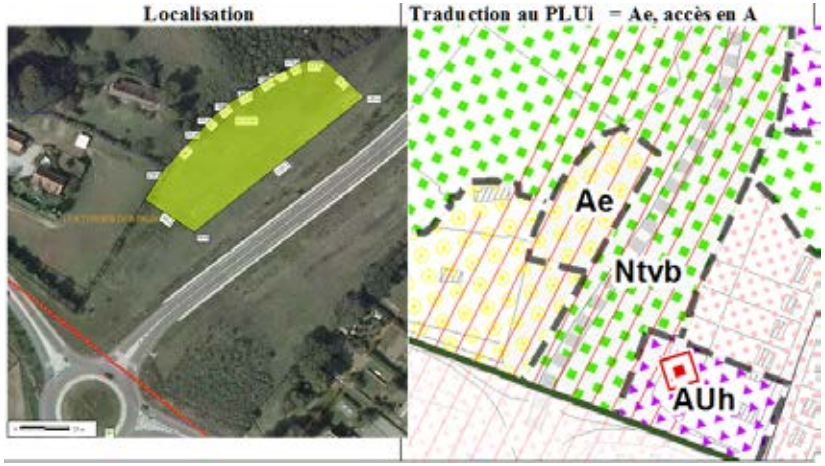
Site 7	Superficie concernée	Projet
DESVRES Parcelles publiques non cadastrées, limitrophe de AC475 et AB30	≈ 4 000 m² Parcelle publique du CD 62, non cadastrée	Aire de 10 emplacements, pour passage des Gens du Voyage. Activité de droit dans les usages d'un STECAL au sein d'un PLUi

La commune de Desvres, ayant plus de 5 000 habitants, a de droit la compétence de réalisation d'une Aire de Gens du Voyage. Le Schéma Départemental du Pas-de-Calais a fixé, à ce jour, les besoins du territoire à 10 emplacements pour une aire de petit passage.

Le terrain concerné est un délaissé de la rocade de Desvres. Il est en bordure de la forêt domaniale et une Maison forestière en permet l'accès.

La loi fixe à 100m² minimum la taille d'un emplacement, il est donc nécessaire d'avoir un minimum de 1 000 m².

Le rajout des voiries, des blocs sanitaires (1 par emplacement), d'un espace commun jeux d'enfants / terrain de boules conformément aux préconisations nationales, et la nécessité absolue de prendre en compte la qualité environnementale par des haies larges et complantées, par des noues pour la gestion des EP, aboutissent à une surface de 4 000m² environ.



Article A 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

Les prescriptions interdisent comme dans toutes les zones, le stationnement isolé de caravanes, les dépôts et décharges.

Il vient, en cohérence avec l'article 1, interdire toute activité industrielle.

En Ai, aucune nouvelle construction n'est autorisée, ni aucune extension.

Article A 3 : Accès et voirie

Les prescriptions sont similaires à celles des zones U, avec un gabarit de voie ou d'accès spécifié de 4 à 6m, au regard de la taille des engins agricoles actuels.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Les prescriptions sont similaires à celles des zones U en incluant les possibilités offertes de droit, et compatibles avec un habitat dispersé, comme la desserte en eau potable par un puits déclaré en mairie.

La thématique des eaux résiduaires des activités y est traitée, comme en UE ou UI.

Les autres prescriptions, en particulier relatives à la gestion des eaux pluviales, sont similaires aux autres zones.

Article A 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

En prenant en compte les projets agricoles, sur des parcelles plus vastes que celles présentes en zone urbaine, les prescriptions d'implantation en zone agricole diffèrent sensiblement de celles en U.

Un recul obligatoire de 10m minimum par rapport à l'alignement de la voie est prescrit.

Ceci permet également de disposer d'un espace de stationnement / circulation / manœuvre pour les engins agricoles, avant de rentrer sur une voie publique et vise donc la sécurité des personnes.

Les constructions nécessaires aux services publics reçoivent une formulation très ouverte, qui veut englober tous les cas de figure :

- tant le transformateur ou la citerne incendie à proximité immédiate de la voie (à l'alignement de la voie)
- que des constructions ne devant respecter que la notion de « 1m ou plus de recul » ce qui autorise aussi des constructions éloignées de la voie (château d'eau, STEP, antennes-relais…). Le caractère de service public et la maitrise d'ouvrage qui lui est associée contribuent à justifier la faible contrainte apportée ici.

Article A 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels

Du fait des gabarits des bâtiments agricoles, la possibilité d'implantation sur limite séparative n'est pas retenue les concernant.

Un minimum absolu de 4 mètres est retenu, pour tout bâtiment ne dépassant pas 8m au point le plus proche de ses limites séparatives.

Par contre, pour les bâtiments à usage d'habitation, une implantation similaire à celle des zones urbaines est ouverte.

Enfin, et de même qu'à l'article 5, au regard du tracé très spécifique des sept STECAL, au plus près des futures implantations, des éléments de recul sur limites ne pouvaient leur être imposées et d'autres formulations risquaient de bloquer un de ces projets. Il est donc paru justifié de répéter la prescription d'être, soit à l'alignement, soit avec un recul d'un mètre ou plus.

Article A 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

Les prescriptions sont similaires sur le fond à celles des autres zones.

Elles donnent un minimum de distance entre bâtiments, pour les mêmes raisons de passage des engins dont ceux liés à la sécurité. Au regard de la taille actuelle des engins agricoles, un minimum de 8 m est fixé (contre 3m ou 4m dans les autres zones).

Il est aussi recherché un rapprochement des constructions sur la parcelle ou l'unité foncière, pour éviter un « mitage » par les annexes sur un vaste périmètre.

Article A 8 : Hauteur des constructions

Les hauteurs sont données par un tableau qui détaille les diverses formes d'autorisation : bâtiment agricole, unité de méthanisation, logement d'agriculteur, bâtiment autre, dont ceux possibles en STECAL, et les annexes à l'habitation.

Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :(…) Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ».

Article A 9 : Densité et emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à un maximum de 50% de l'unité foncière, à l'exception des exploitations agricoles. Ceci vise les habitations d'agriculteurs, sur rue, dans les villages, qui peuvent être sur une petite parcelle et qui pourraient être incapables de faire une extension du fait de l'emprise au sol en résultant.

Comme déjà indiqué, la densité s'apprécie par le cumul des règles au sein de la zone et des sous-secteurs.

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

Les prescriptions retenues visent l'insertion dans les paysages agricoles de la boutonnière, du plateau et des cuestas.

Sont différenciés, les bâtiments agricoles, des bâtiments d'habitation et des autres bâtiments, au regard de la spécificité de chacun.

Une prise en compte supplémentaire de la plus-value du bâti traditionnel est définie dans le point 7) qui impose une homogénéité de traitement en cas d'extension ou de proximité, de bâtiments existants traditionnels au territoire.

Les prescriptions sont similaires sur le fond à celles des autres zones.

Article A 11 : Clôtures

Les prescriptions retenues visent à maintenir le caractère bocager du territoire.

Les clôtures sont de haies vives doublées, les autres caractéristiques sont similaires à celles des autres zones.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Les stationnements sont spécifiés par sous-catégorie, « habitat » ou « autre ».

Le Ae renvoie, comme pour un équipement hôtelier, à une place par hébergement, qui s'applique aussi à l'aide de passage des gens du Voyage.

Le lien d'interdiction avec les zones de risque Ai est explicité, puisque de nombreux ruissellements peuvent exister dans le secteur agricole ; et le stationnement est un des risques aux biens et aux personnes que le Règlement peut intégrer pour émettre une prescription.

Article A 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

Les formulations reprennent les prescriptions déjà édictées, en pointant spécifiquement les prises en comptes d'éléments de valeur environnementale en Ae et Atvb.

◗ Méthode

Un travail de cartographie a croisé le pré-zonage U et les périmètres de 100 m de rayon donnant une information systématique d'un recul potentiel en cas d'ICPEa.

Cette superposition a mis en évidence 105 situations, pour lesquelles le tracé du zonage final est à étudier au cas par cas.

Mais, dans cette étude individuelle de 105 situations, l'objectif méthodologique est de trouver les principes et les normes communes pour :

1. traiter le zonage sur les parcelles, bâties ou non, qui sont dans ce périmètre.
2. maintenir la position de principe de la CCDS de priorité au maintien et au développement des exploitations agricoles (se traduisant en premier lieu comme convenu avec la Chambre d'agriculture, par la totalité des sièges d'exploitation en zonage A).
3. retourner, sur les 105 cartes de détail fournies, un tracé du zonage souhaité avec les raisons attachées.

◗ Position de principe

Tout d'abord, il convient de rappeler que pour rendre constructible une parcelle en A, cela déclenche obligatoirement une révision du PLUi. Cela conduit à ne pas porter en A à la légère des terrains desservis et inscrits dans les enveloppes urbaines.

Il convient donc plutôt, dans le respect de ses objectifs de maintien et de développement des productions agricoles sur la CCDS et également de non-étalement urbain, de poser comme principe qu'une parcelle située, dans l'enveloppe urbaine issue du SCOT, mais recoupée par le périmètre d'information ICPEa, doit rester en zonage U, sauf cas spécifique exposé sur la carte de l'exploitation.

En effet :

↳ tant que l'exploitation est active sur le site :

- toute demande de construction d'habitation se voit transmise aux services de la Chambre d'agriculture de manière systématique (engagement, conforme au PADD, de fonctionnement du service Droit des Sols avec la Chambre)

- Un refus sera formulé, si la nouvelle construction est directement au contact (parcelle contiguë), et plus proche de l'exploitation, ce qui va donc lui créer une nouvelle contrainte de recul réciproque.
- Si la nouvelle construction se trouve plus loin que d'autres déjà existantes, ou de l'autre côté d'une voie communale ou départementale, la construction pourra être refusée ou acceptée sur avis de la Chambre après déplacement sur site.

↳ Dès que l'exploitation n'est plus active :

- Le terrain zoné U devient de droit constructible, sans générer de contraintes pour l'activité agricole.

Cette position de principe ne vient donc pas pénaliser l'activité agricole, sans générer pour autant une instabilité du PLUi à court terme, avec des révisions qui seraient demandées par les élus pour rectifier le zonage A selon la réalité de l'activité agricole présente.

Il reste à confronter cette position de principe aux situations concrètes de l'urbanisation rurale, avec les sièges et les habitations non rurales imbriquées.

Les situations font appel aux informations les plus actualisés (2016/2017) reçues des Maires sur l'état d'activité ou de présence sur site de l'activité, par rapport au repérage de l'enquête agricole 2013-2014.

De plus, un travail avec la Chambre d'agriculture (cf. modalités de concertation) a été menée en Atelier par secteur paysager, avec les exploitants (50% de présence) sur novembre 2017.

◗ Détail de zonage par site :

Ci-après, le tableau récapitulatif et les cartes complétées du travail CCDS.

commune	nom de l'exploitation	ces de figure rencontrés au 06/02/2017 + revu 2018 : Présence d'une voie faisant coupure	D'autres parcelles bâties sont plus proches = aucune nouvelle contrainte de recul créée	contigu UE/ UI	relèvera avis Ch. Agricult	parcelle gardé U déjà bâtie	autre cas	choix détaillé :
Total	135	27	37	4	16	33	18	
Alincthun	Marceau/Picaut			1				parcelles bâties restent en A Pas de nuisance (nouveau recul) créé
Belle-et-H	Pottier		1					Pas de nuisance (nouveau recul) créé
Bellebrune	Dudoy/Foulny						1	Zone UE bâtie touchée
Bournonville	Lachère	1						sorti en zonage A des 2 exploitations
Bournonville	Lachère	1						sorti en zonage A des 2 exploitations
Brunembert	Hotaux	1				1		parcelle gardée en UB
Carly	Massot/ Locaill	1						
Carly	Marmin/Jollant		1					
Colembert	Boulet /Dutertr	1						
Colembert	Delattre P				1			maintien en Uad
Colembert	Casina		1					
Colembert		1						
Colembert	Condior		1					
Colembert	Condior Massot		1					
Coursot	Pochet W		1				1	autre siège arrêté , réintégré UB pour habitation, A pour hangar
Coursot	Hanques		1					
Coursot	Bernard Carlu		1					
Coursot	Hanques (2)		1					
Coursot	Doutne		1					
Coursot	monnc M		1					
Coursot	Orcesic					1		gardée UB
Coursot	Fourman marcott					1		
Doudeauville	Chochoy					1		
Doudeauville	Boucher Martel		1					
Doudeauville	monnc M						1	exploitation sortie en A
Doudeauville	Millc G		1					
Doudeauville	exploit		1					
Doudeauville	monnc M			1	1			
Doudeauville	Boucher				1			sur parcelle nord
Doudeauville	Carlu Lachere		1					Rajout de UB au plus près mars 2018
Doudeauville	Ansel Bahoux						1	retrait zonage Uad
Doudeauville	Dufour Soudain					1		
Doudeauville	Melin Haudicu					1		
Doudeauville	Boulay Vichory					1		
Halinghen	Gobert	1						extension Uad sur bord Sud
Halinghen	Hennuyc						1	retrait zonage UB
Halinghen	Locouill						1	retrait zonage UB (même situation)
Halinghen	Dupond Meyer					1		rajout du jardin en UB
Lacres	Malhaut	1				1		
Lacres	Earl Ne					1		
Lacres	Marette				1	1		
Lacres	Dosone / Ledue				1			
Lacres	soncost					1		
Lacres	Tornesi					1		
Lacres	Gallet				1	1		
Le Wast	Dost Lachere				1		1	Maintien d'une dent creuse en Uad; retrait deux parcelles isolés , bâties
Longfossé	Lebeurr					1		
Longfossé	Compiegn					1		
Longfossé	Frantsc Regnault		1					
Lottinghen	Gascde	1				1		
Lottinghen	Delaye St Cl	1	1			1		extension sur parcelle bâtie
Lottinghen			1					

commune	nom de l'exploitation	Présence d'une voie faisant coupure	D'autres parcelles bâties sont plus proches = aucune nouvelle contrainte de recul créée	contigu UE/ UI	relèvera avis Ch. Agricult	parcelle gardé U déjà bâtie	autre cas	choix détaillé :
Nabringhen	Brouard Delpier			1				Maintien UE
Nabringhen	Hamy	1	1					Face CAP en contre
Quesques	Spacq G		1					
Quesques	Compieg Tetart	1				1		
Quesques	Grossic Doutrie	1						2 parcelles remises UE
Quesques	Morville				1		1	Coupure verte avec le centre-bourg
Quesques	boulogne					1		extension Uad sur parcelle bâtie
Quesques	Pruvost Pruvost		1					extension UB sur parcelle bâtie
Quesques	Carlu everard					1		extension Uad sur parcelle bâtie
Quesques	Hanques Duval		1					
Quesques	Orarc M		1					
Quesques	Vasseur					1		
Questrecques	Fourman						1	isolé = A
Questrecques	Dufromn Jacob		1					
Questrecques	Crepin Bellong	1						
Questrecques	Lachère						1	Parcelle avec discontinuité écart = A
Questrecques	Bally A					1		
St Martin Ch	Decquin Foulon					1		
St Martin Ch	Orarc Hochoy					1		Modif zonage pour se caler sur parcelle
St Martin Ch	Watel	1	1					légère extension UB, + micro écart créé
St Martin Ch	Lenoc D	1				1		
St Martin Ch	La Ferme					1		
Samer	Martel					1	1	isolé = A
Samer	Leroy Vasseur						1	isolé = A
Selles	Ducloy Fourric		1					
Selles					1			Projet CAP sur terrain Marie
Selles	Capron Foulon	1	1				1	Bâti isolé au sud à sortir UB = A
Selles	Noel Richard				1			
Selles	Bailly lefebr	1						
Senlecques	Bellong Hocquet					1		
Senlecques	Evrard Richeux	1			1			
Senlecques	Leduc Fourcroy	1			1			
Senlecques	Decquin					1		
Senlecques	Spacq F	1				1		
Tingry	Hennuyc Lardeur						1	isolé = A
Tingry	Forcst Nouvill						1	isolé = A
Verlincthun	Caron Pochet		1					
Verlincthun	Gascde	1			1			siège en contre-bourg
Verlincthun	Massot Noel	1			1			Desc siège arrêté sur ce site = extension UE
Verlincthun	Haluqu	1	1				1	remettre parking en UAd
Vieil Moutier	Bernard Lachere		1					
Vieil Moutier	Bouilly Bailler		1					
Vieil Moutier	Muscict		1					
Vieil Moutier	Merlin Brussel		1					
Vieil Moutier	Dc l'Au				1	1		Une parcelle à bâtir au 1er rang
Vieil Moutier	Bellong Lefranc		1					
Wierre au B	Becquet Malhaut						1	arrêt exploitation = mis en Uad
Wierre au B	Cardon	1	1					
Winwignes	Caffin		1					
Winwignes	Clamel J	1						
Winwignes	Segnier Segnier M			1			1	Recul accru zone UB pour se caler sur périmètre
Winwignes	Noel Noel Iolieu	1	1		1			
Winwignes Crémarcat						1		

◗ Bilan du travail d'analyse et de classification par situation

Le premier constat après examen des 105 situations, montre que souvent plusieurs raisons existent de maintenir ou de soustraire une parcelle au zonage U (que ce soit UA, UB, UE..) :

Les exploitations peuvent, en regardant leur périmètre sur les quatre points cardinaux:

- Etre situées de l'autre côté d'une voie faisant une coupure naturelle de zonage, mais qui est aussi un élément fonctionnel de la vie de l'exploitation ; et à ce titre, il est pris en compte lors de l'examen au cas par cas de la Chambre d'Agriculture pour voir si une réelle contrainte de recul réciproque est créée. Les parcelles de l'autre côté sont donc maintenues en U.
- Etre enserrées dans un tissu bâti, conservé en U afin de permettre une densification (seconde construction) conforme à la loi Alur, ne créant pas de nouvelle obligation de recul, mais qui serait impossible en A ;
- Avoir d'un côté ou de l'autre, des « dents creuses » en second rang après des constructions existantes, et dont la construction ne viendra donc pas créer une nouvelle obligation de recul pour l'exploitation. Ces parcelles sont donc maintenues en U.

- Etre contiguës ou à proximité d'une zone à vocation économique (2 cas), ou a contrario touchées des parcelles bâties mises en U qui sont contiguës à du UE. Les parcelles qui sont entre une zone d'activités et une exploitation sont mises en A (cumul de nuisances ne conduisant pas à un souhait de densification, comme à Alincthun). Celles portant un projet d'activité (Hôtel sur Doudeauville ; Carrières Bayard à Nabringhen ou abattoir à Wirwignes) voient maintenues le UE avec un infléchissement quand c'est possible du zonage.

- Toucher des parcelles non bâties, de l'enveloppe SCOT, venant finir le tissu urbain (16 cas) et toute demande d'urbanisation fera l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture selon la situation au jour « J » de la demande. Elles sont maintenues en U.

Enfin, les cas de figure « autre cas » portent en majorité sur la disparition du siège ou de l'activité, reportée sur un autre site et conduisent à rajouter certaines parcelles en U.

Titre VI du Règlement : Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)

Comme le précise à titre liminaire l'en-tête non opposable et en application de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, les zones naturelles (N) comprennent les secteurs à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

En l'espèce, le zonage prévoir quatre sous-secteurs :

- Ne, pour un projet mesuré d'activités économiques notamment touristiques, précisément repérées sous forme de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL*) sans compromettre la destination de la zone naturelle.
- Ni (naturel inondable ou périmètre de captage ou avec un risque lié à la présence de l'eau) ;
- Ntvb (naturel traversée par un corridor biologique ou compris dans le périmètre d'une zone à dominante humide) ;
- Nzh (naturel présentant le caractère de ZHE humide).

Article N 1 : Occupations et utilisations des sols autorisées et soumises à conditions particulières

En premier lieu, l'article N 1 autorise l'extension limitée des constructions nécessaires aux activités agricoles et forestières, la création et l'extension nécessaire aux installations des services publics, l'extension des habitations limitée, sous double condition, à 20% de la surface de plancher ou à 30m².

De droit, il résulte de l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme, que peuvent être autorisées en zone N :

« 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Est à ce titre, permis en zone N, l'extension des bâtiments existants, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'article prévoit en outre la création d'abris de pâture.

L'article N 1 autorise ensuite la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou dans le cadre d'une démolition volontaire. (Cf. article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

Concernant les changements d'affectation, ils sont autorisés en Zone N depuis la Loi du 13 octobre 2014 et ce, dans les mêmes conditions que dans les zones A, pour les bâtis repérés et sous condition d'un avis conforme de la CDPENAF.

En zone N, la transformation de bâtiments en zone agricole ou naturelle en vue d'y pratiquer une activité d'hébergement touristique de type gîte est ainsi possible, sous réserve qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site. (Réponse ministérielle n°80006 : JOAN, 29 septembre 2015).

Il apparait que les usages du sol sont bien plus restrictifs dans les sous-secteurs :

- En Ne, les mêmes usages que ceux ouverts en Ae sont autorisés ;
- En Ni, à l'identique des autres zones, seules les mises aux normes et réparations, hors crues, sont autorisées ;
- En Ntvb, aucune exception n'est autorisée, dans le respect de la continuité des corridors écologiques.
- En Nzh, les périmètres sont quasi limités aux étangs existants, les seules zones d'enjeu sont sur Desvres, en lien avec le projet de la piscine communautaire, site pour lequel les modalités de compensation environnementale sont déjà prévues.

De plus, suite aux observations des PPA, les réseaux sont autorisés pour toute extension d'équipements publics ou d'intérêt général existant.

De même à la demande de PPA, la possibilité de reconstruire à l'identique après démolition volontaire est retirée, afin de conserver la zone N autant que possible.

Evolution n°4 : DUP emportant mise en compatibilité du PLUi

Suite à l'arrêté préfectoral de DUP pour le contournement Sud de Samer, emportant mise en compatibilité du PLUi, modification du règlement de la Zone N pour autoriser « les travaux liés à l'aménagement du contournement routier sud de Samer et notamment les exhaussements et affouillements liés à l'ouvrage et aux mesures compensatoires de celui-ci »

Article N 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

Les limitations cohérentes avec l'article N1 sont reprises, conformément aux objectifs et moyens utilisés précédemment.

Le Ni pose une limite totale à toute nouvelle réalisation.

Article N 3 : Accès et voirie

Les prescriptions sont similaires aux objectifs et moyens utilisés précédemment, avec une limite de larguer d'un nouvel accès à 6m, correspondant à la largeur maximale d'un accès agricole, en A.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Les prescriptions sont similaires aux objectifs et moyens utilisés précédemment.

La possibilité de desserte en eau potable par un puits est aussi ouverte.

Article N 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions sont très limitatives, puisque de nouveaux bâtiments, hors zone Ne, ne sont pas à prévoir.

Article N 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels

Les prescriptions sont similaires aux objectifs et moyens utilisés précédemment.

Article N 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

Les prescriptions sont moindres que celles utilisées précédemment en A, car les bâtiments ne sont pas censés avoir des besoins de passage de machines agricoles entre les divers bâtiments présents.

Article N 8 : Hauteur des constructions

Les prescriptions reprennent les objectifs et moyens utilisés précédemment. La hauteur est très limitée, pour respecter le caractère qualitatif et l'insertion dans les paysages en N.

En Ne, la hauteur de 12m est prévue pour des cas d'hébergement touristique spécifique, comme les « cabanes dans les arbres ».

Le paralléle avec le secteur Ae est ainsi obtenu.

Article N 9 : Densité et emprise au sol

Une emprise au sol de 40% de l'unité foncière est fixée.

De plus, comme déjà indiqué, la densité s'apprécie par le cumul des règles au sein des articles de la zone.

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

Les prescriptions reprennent les objectifs et moyens utilisés précédemment, sachant que le nombre de parcelles bâties en N est extrêmement faible.

Les nouvelles constructions étant limitées par l'article 1 aux reconstructions et changements d'usage, l'article détaille plus spécialement ce qui a trait aux extensions.

Article N 11 : Clôtures

Les prescriptions reprennent les objectifs et moyens utilisés précédemment, pour maintenir la présence végétale prédominante dans les sites en N, comme en A.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Les prescriptions reprennent les objectifs et moyens utilisés précédemment, avec les interdictions absolues de stationnement en Ni et Nzh.

La non-imperméabilisation des zones de stationnement est portée à 60%, comme en A, et elle est donc supérieure aux autres zones.

Article N 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

Les prescriptions reprennent les objectifs et moyens utilisés précédemment, avec une imperméabilisation de 60% au moins de l'emprise foncière.

Cela protège aussi de petites parcelles, déjà bâties, de toute imperméabilisation non compatible avec les caractéristiques de la zone.

Autres modifications règlementaires

PAGE	COMMUNE	AVANT	Source du changement	APRES
	Toutes les zones : art 4	Complément de formulation.	CLE Audomarois et ADS	Ajouter pour les annexes et extensions que les prescriptions de gestion Eaux pluviales sont aussi à s'appliquer, **dès 20m².**
	Toutes les zones : art 1	Complément de formulation.	CLE Audomarois et ADS	Les travaux hydrauliques, la création de mares, d'étangs et de citernes, pour la gestion des eaux pluviales, la gestion des milieux naturels, ou pour la lutte contre l'incendie, (…)
26, 36, 46, 68, 102, 114	Toutes les zones avec du i : art 1 et 11 UAb 1-12) UAd 1-12) UB 1-14) UG 1 -12) A 1- 27) N 1-15)	Complément de formulation.	CLE Audomarois et ADS.	x) En « sous-secteur » i : « les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites. ».
27, 37, 47, 55, 62, 69, 78, 84, 92, 104, 115	Toutes les zones : art 4 - UAb 4- 5) UAd 4- 5) UB 4 – 5) UE 4 -6) UI 4 -5) UG 4 – 13) AUa 4 – 4) AUe 4 – 5) AUh 4 – 5) A 4- 5) N 4- 5)	Rajout réf. PPRI	Etat + SAGE	**Eaux pluviales** **Pour tous les projets situés dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi),** le règlement du PPRi s'applique. **Pour les communes non concernées par un plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), les règles suivantes s'appliquent :** Tout projet de nouvelle construction ….(…).
27, 37, 47, 55, 62, 69, 78, 84, 92, 104, 115	Toutes les zones : art 4 UAb 4- 5) UAd 4- 5) UB 4 – 5) UE 4 -6) UI 4 -5) UG 4 – 13) AUa 4 – 4) AUe 4 – 5) AUh 4 –5) A 4-5) N 4 5)	Gestion des EP : Intégrer les extension et annexes de plus de 20 m².	Etat + SAGE	Tout projet de nouvelle construction, y compris les annexes et extensions de plus de 20 m² doit présenter……(…). De ce fait, le **paragraphe final** de ce même article est complété aussi de « les Eaux pluviales des extensions ou annexes de moins de 20 m² devront se raccorder au réseau (…).
	Article 10 toutes zones (UAb, UAd, UB, sauf UE UI	/	Etat	Retrait interdiction du bardage plastique.
123	Lexique	Terme « affouillement »	SAGE Boulonnais	Rajout : « Dans les périmètres des PPRI, l'affouillement concerne toute excavation de terre, quel qu'en soit le volume ».
131	Lexique	« Zone d'Aménagement Différé (ZAD) »	Ch. Agriculture + CDPENAF	« Secteur à enjeu futur » : périmètre pouvant avoir instauré une Zone d'Aménagement Différé, par une procédure distincte de celle du PLUi, cf. L212-1 Code Urbanisme »
136	Annexe1 essences locales.	Buddleia	PNR + Autorité environnementale + Haies vives	A supprimer.
136	Annexe1 essences locales.	/	Haies vives	Rajout prunus Padus (cerisier à grappes) en ornemental.
138	Annexe 3	Desvres	Délibération CM Desvres.	Rajouter délibération listant les parcelles à « ZADer ».
139	Annexe 4	DESVRES ER 10-01	Délibération du Conseil Municipal arrêt projet. Redonné lors de l'EP	Tracé ER n°10-01 Parcelles AE379 + AE380 = surface 2 009m²), pour un stationnement à créer.
139	Annexe 4	DESVRES ER 10-09	Délibération du Conseil Municipal arrêt projet redonné EP	Ajout d'un ER n°10-09 Parcelles AM48p (2 000m²), pour un château d'eau. **NON LOCALISE => RETIRE**
139	Annexe 4	NABRINGHEN ER 2	Note GDEAM 62.	Retrait ER n°2 Parcelle B567, déjà acquis par la commune.
139	Annexe 4	HALINGHEN, ER 12-01	Délibération du Conseil Municipal arrêt projet	Retrait ER n°1
139	Annexe 4	SAMER – création ER N°5	Erreur matérielle : oubli du report de celui noté au PLU Communal. Du fait de l'arrivée de l'OAP Habitat et de la zone naturelle humide, le parcours de cette liaison douce se fait sur la limite des deux zones.	Création ER au profit de la commune, pour une liaison douce
175	Annexe 5	DESVRES – rajout étude Loi Barnier pour l'aire Gens du Voyage.	Etat + Délibération du Conseil Municipal arrêt projet	Rajout étude faite par BDCO après passage sur site en juin 2019. OK

3.4. 5 - Modification du règlement dans le cadre des procédures d'évolution du PLUi

Evolution du PLUi n°1 - Déclaration de projet

Suite à la procédure de déclaration de projet du PLUi, le zonage de STECAL a été adapté pour tenir compte des besoins d'aménagement.



Evolution du PLUi n°2 - Modification simplifiée n°1 : dans le cadre de la modification du PLUi de la CCDS, la présente procédure traite les modifications du règlement, des plans A et B.

Justification de l'erreur matérielle

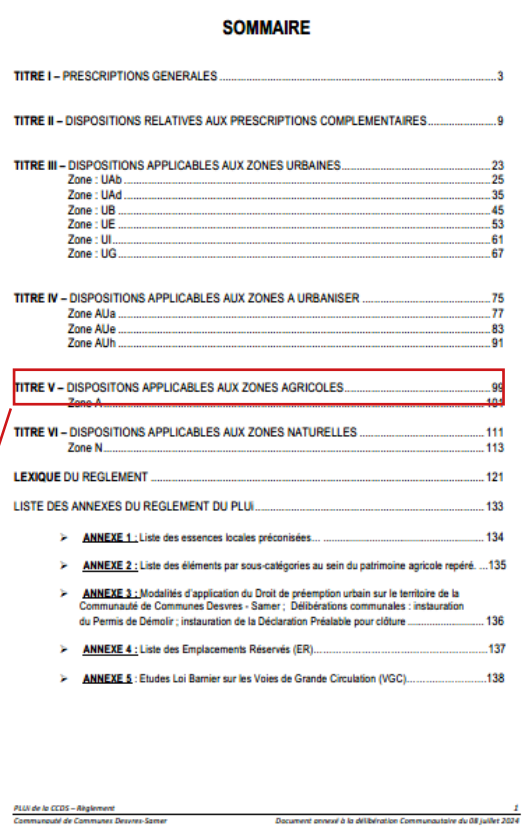
L'objectif poursuivi de la présente procédure consiste à :

Adapter le document d'urbanisme afin de rectifier une erreur matérielle.

Le recours à la procédure de modification simplifiée visant à rectifier une erreur matérielle est souhaitée afin de corriger une malfaçon rédactionnelle et cartographique portant sur la délimitation et la règlementation d'un secteur en exploitation de carrière. Cette erreur conduit à une contradiction évidente entre les intentions des auteurs du plan d'urbanisme, telles qu'elles ressortent de différents documents constitutifs de ce plan (rapport de présentation, PADD….) et le projet approuvé sur le secteur concerné.

- **Modification du règlement**




SOMMAIRE

TITRE I – PRESCRIPTIONS GENERALES 3
TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES 9
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 23
Zone : UAb 25
Zone : UAd 35
Zone : UB 45
Zone : UE 53
Zone : UI 61
Zone : UG 67
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 75
Zone AUa 77
Zone AUe 83
Zone AUh 91
TITRE V – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 99
Zone A 101
TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 111
Zone N 113
LEXIQUE DU REGLEMENT 121
LISTE DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi 133
- ANNEXE 1 : Liste des essences locales préconisées 134
- ANNEXE 2 : Liste des éléments par sous-catégories au sein du patrimoine agricole repéré. 135
- ANNEXE 3 : Modalités d'application du Droit de préemption urbain sur le territoire de la Communauté de Communes Desvres - Samer ; Délibérations communales : instauration du Permis de Démolir ; instauration de la Déclaration Préalable pour clôture 136
- ANNEXE 4 : Liste des Emplacements Réservés (ER) 137
- ANNEXE 5 : Etudes Loi Barnier sur les Voies de Grande Circulation (VGC) 138

Modification de la zone A

Zone A

INDICATIONS NON OPPOSABLES

Les zones agricoles A sont des secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Leur vocation est prioritairement orientée sur le maintien et la valorisation de ces activités. Cependant, les bâtiments et activités existantes non agricoles doivent pouvoir être étendus, de façon très limitée, ou bien être réutilisés. Les bâtiments agricoles désaffectés doivent pouvoir être réutilisés, avec d'autres destinations.

Les zones agricoles comprennent :

- ❑ *Un* **sous-secteur Ae** *permettant notamment le développement mesuré d'activités économiques, commerciales et de services, précisément repérées, sous forme de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées* (STECAL en zone agricole), et qui ne doivent pas compromettre la destination de la zone.*
- ❑ *Un* **sous-secteur A_i** *(agricoles inondables) correspondant aux périmètres de PPRN inondation* en étude ou approuvé, et aux ZIC* connues indiquées par les élus ; ou à des périmètres rapprochés de captage.*
- ❑ *Un* **sous-secteur A_{bio}** *correspondant aux emprises des 18 corridors biologiques* sur le territoire.*

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans réglementaires B, et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement, ainsi que l'annexe 2 du présent Règlement.

Sur les voies de Grande Circulation (RN 42, RD52 et RD901) les conclusions des études « Loi Barnier » réalisées sont intégrées dans le présent Règlement, en Annexe 5, à laquelle il convient de se reporter.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et réglementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur A :

1) **Les installations d'énergie renouvelable (notamment en énergie solaire, éolienne ou par les unités de méthanisation).**
2) **La création et l'extension** des constructions et installations agricoles, ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
3) **La création d'une seule construction à usage d'habitation** indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
4) **Les installations, aménagements et les extensions** nécessaires aux constructions et aux installations des services publics ou d'intérêt collectif (dont la Maison du Cheval Boulonnais) relevant notamment des réseaux, des énergies et de la défense incendie ou de la sécurité routière, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
5) **L'extension d'une habitation,** limitée à 20% de sa surface de plancher, ou à 30 m² de surface de plancher si cela est plus favorable, dans un plafond maximal, après extension, de 200m² de surface de plancher.
6) **Les annexes à l'habitation** et dans la limite de 20m² d'emprise au sol par annexe.
7) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs**, pour la gestion des eaux pluviales, **la gestion des milieux naturels**, la lutte contre l'incendie, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.
8) **Les travaux hydrauliques** ou liés à l'assainissement d'entreprises existantes

9) **L'augmentation du nombre de logements** dans les bâtiments édifiés régulièrement est autorisée. Leur création ou leur nouvelle destination ne doivent pas entrainer de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie.
10) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.
11) **La reconstruction à l'identique,** dans les 10 années qui suivent, **après sinistre** d'un bâtiment édifié régulièrement.
12) **La reconstruction après démolition volontaire** d'un bâtiment, édifié régulièrement, reprenant la même implantation et au maximum, l'emprise au sol existante avant démolition, sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.
13) **Les travaux sur les éléments de petit patrimoine identitaire repérés au plan B.** Tous les travaux qui modifient ou suppriment un élément de patrimoine sont soumis à autorisation préalable.
14) **Le changement de destination* de bâtiment est autorisé**, à la condition de ne pas créer de l'activité industrielle :
    - Sur tous les bâtiments agricoles repérés aux plans A et C, ce changement de destination pouvant faire l'objet de l'application du L 332-15 CU.
    - Sur le bâti patrimonial identifié au plan réglementaire B, à la condition de conserver le caractère patrimonial par le respect des dispositions particulières reprises au titre II du présent Règlement.

    Ce changement de destination doit recevoir l'avis positif de la CDPENAF*.
15) La poursuite des activités d'extraction existantes est autorisée sous réserve que l'exploitation de carrière soit autorisée par un arrêté préfectoral et identifiée en secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. Les constructions nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Ajout de l'alinéa 15

Dans le sous-secteur Ae, ne sont autorisés que :

16) Les aménagements et constructions liés au tourisme notamment aux gîtes, à des terrains de camping, à un parc résidentiel de loisirs, à un village de vacances, à une maison familiale ou à des sports de pleine nature non motorisés. Toute opération d'aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées si elles existent.
17) La création d'une seule construction à usage d'habitation, indispensable au fonctionnement de l'activité, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du bâtiment principal de cette activité.
18) La création de locaux collectifs, tels que dortoirs, cantines, solariums.
19) Les constructions et installations relatives au bon fonctionnement de ces équipements (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris, vélos,....).
20) Le changement de destination des bâtiments existants, vers des activités de commerces et de services.
21) **La reconstruction après démolition volontaire** d'un bâtiment édifié régulièrement dans la limite de la même surface d'emprise au sol maximale.
22) Les travaux sur les éléments de patrimoine identitaire, repérés au plan B, feront l'objet d'un traitement particulier et devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.
23) Les aires d'accueil et de passage des gens du voyage.

Dans le sous-secteur A_i

Dans les terrains soumis à risque d'inondation et repérés au plan des zonages des PPRI approuvés, seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols mentionnées dans les dispositions réglementaires du PPRI et du présent règlement.

24) Pour les terrains soumis au risque d'inondation et repérés au plan de zonage des PPRI en cours d'études, il est obligatoire de respecter les dispositions des zones d'aléas représentées sur le plan réglementaire C et repris dans le porté à connaissance.
25) Pour les terrains inconstructibles et revêtus d'une trame non aedificandi aux plans A et C, seuls sont autorisés :
    - les travaux sur bâtiments existants consistant en la mise en accessibilité et aux normes, sans extension ;
    - les réparations et reconstructions après sinistre sauf si celui-ci est dû à la survenue d'un risque naturel repéré.

Modification du plan A de Tingry

Communauté de Communes de Desvres-Samer

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

PLAN
REGLEMENTAIRE
A27

Zonage et dispositifs pré-opérationnels

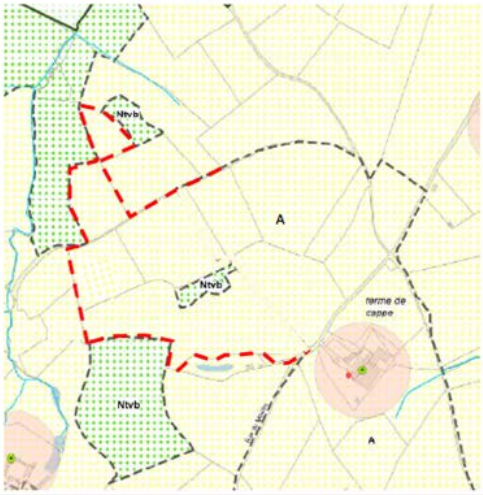
EXTRAIT SUR LA COMMUNE DE

TINGRY

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

APPROBATION : le 14 novembre 2019
EVOLUTION DU PLUI n°2 : Approbation le 08 juillet 2024

Modification du zonage Atvb pour tenir compte de l'état exitant du sol

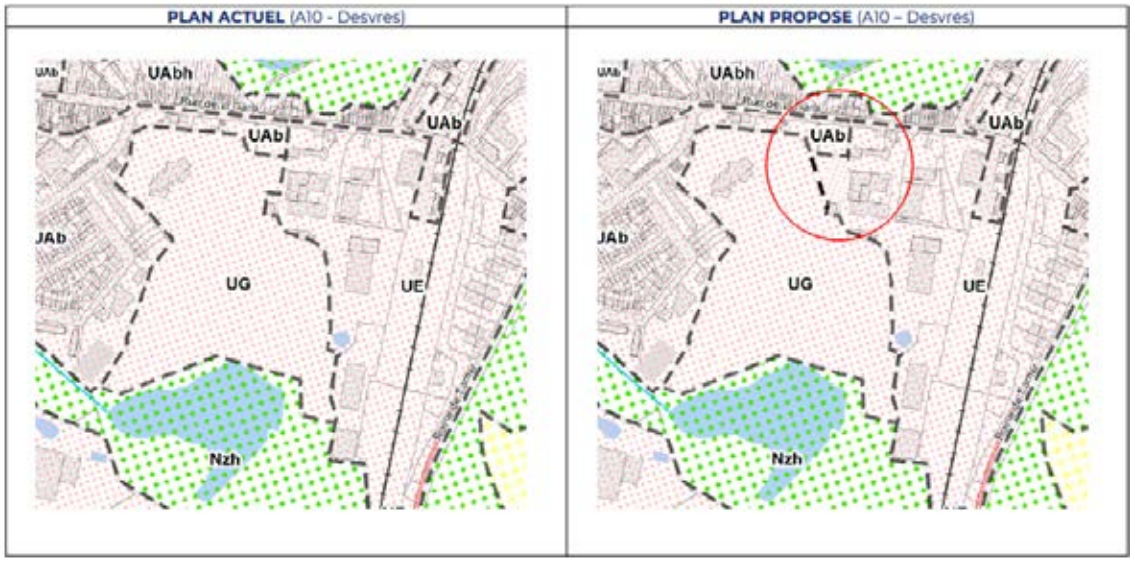
PLAN A ACTUEL (plan A-27 Tingry)	PLAN A PROPOSE (plan A-27 Tingry)
	

Modification du plan B de Tingry



Modification du plan B – Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

Modification de zonage : Classement d'une partie de la zone UG en UE



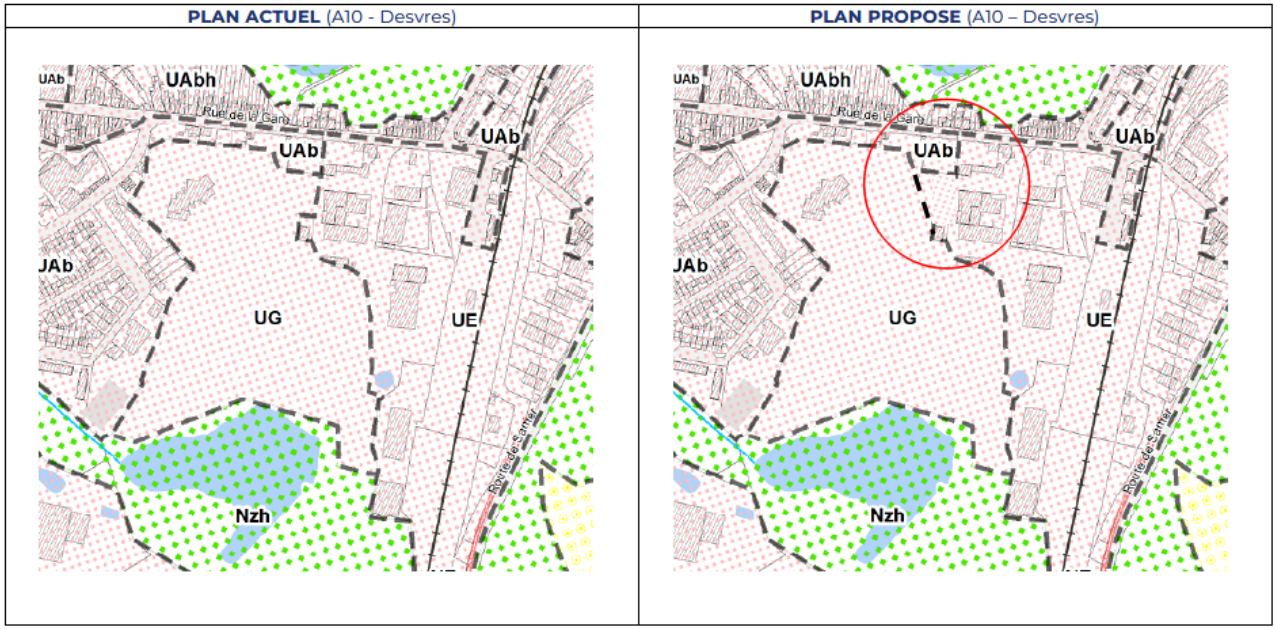
Evolution du PLUi n°3 - Modification n°1 : dans le cadre de la modification du PLUi de la CCDS, la présente procédure traite les modifications des plans A et B, de l'OAP économique (ZAL les Pichottes) l'annexe 2 du règlement «liste du patrimoine recensé» et le rapport de justification.

Justification des modifications

- Mise à jour du plan de zonage au sein de la zone urbaine,
- Adaptation d'une OAP développement économique pour tenir compte de la mise à jour du projet,
- Complément de la liste du patrimoine reconvertible en zone A en lien avec les orientations du PADD

◗ Modification du Plan A de Desvres





Communauté de Communes
de Desvres-Samer

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

PLAN REGLEMENTAIRE A16

Zonage et dispositifs pré-opérationnels

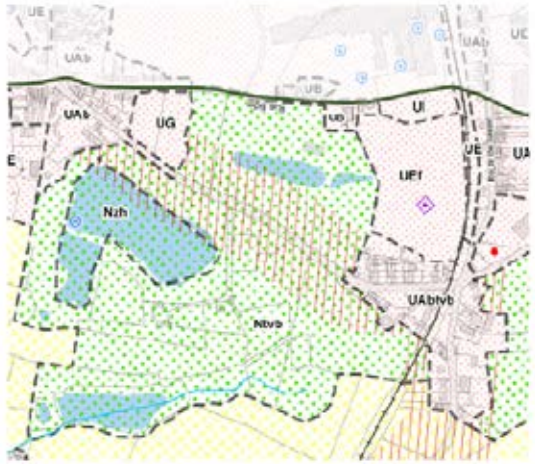
EXTRAIT SUR LA COMMUNE DE

LONGFOSSÉ

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

APPROBATION : le 14 novembre 2019
EVOLUTION DU PLUi n°3 : Approbation le 27 novembre 2025

Modification de zonage : Classement de la partie de la parcelle classée en UG en UE

PLAN ACTUEL (A16 - Longfossé)	**PLAN PROPOSE** (A16 – Longfossé)
	

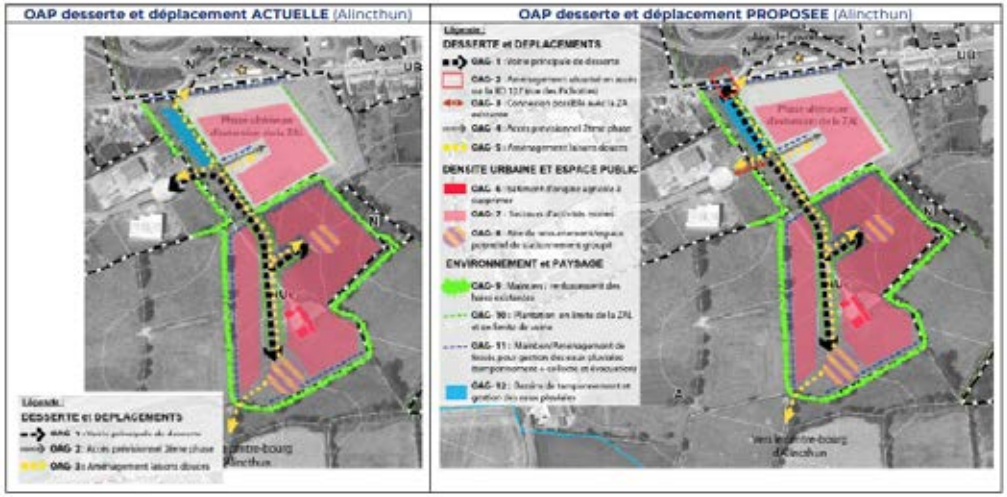
◗ Modification de l'OAP économique de la ZAL d'Alincthun



- Plan de situation – ZAL d'Alincthun



Modification de l'OAP développement économique « desserte et déplacement », OAG3 « aménagement liaisons douces »



- **Modification du Plan B des communes de Samer et Wirwignes**



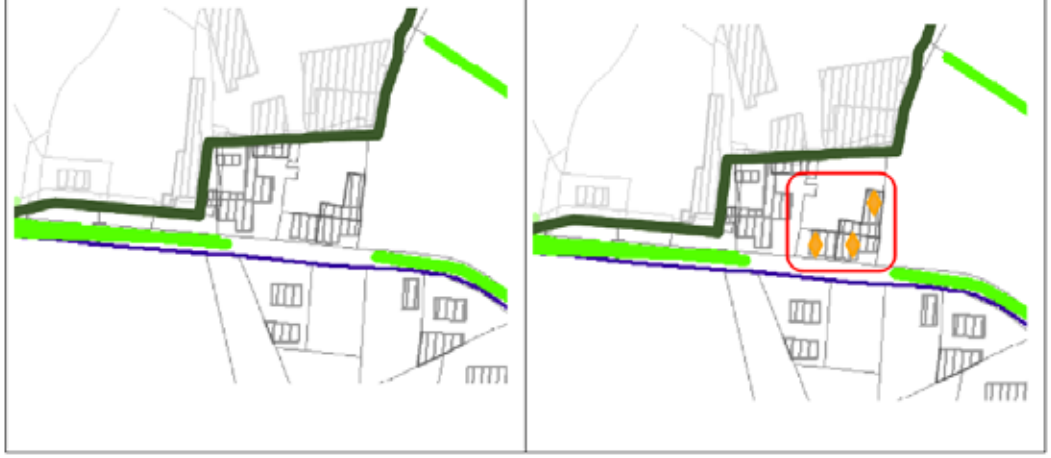
Samer

Plan B - Zonage actuel (B24- Samer)	**Plan B - Zonage proposé** (B24 -Samer)
Repérage bâtiment agricole au plan B (parcelles A 12-13-14-15-17	
	



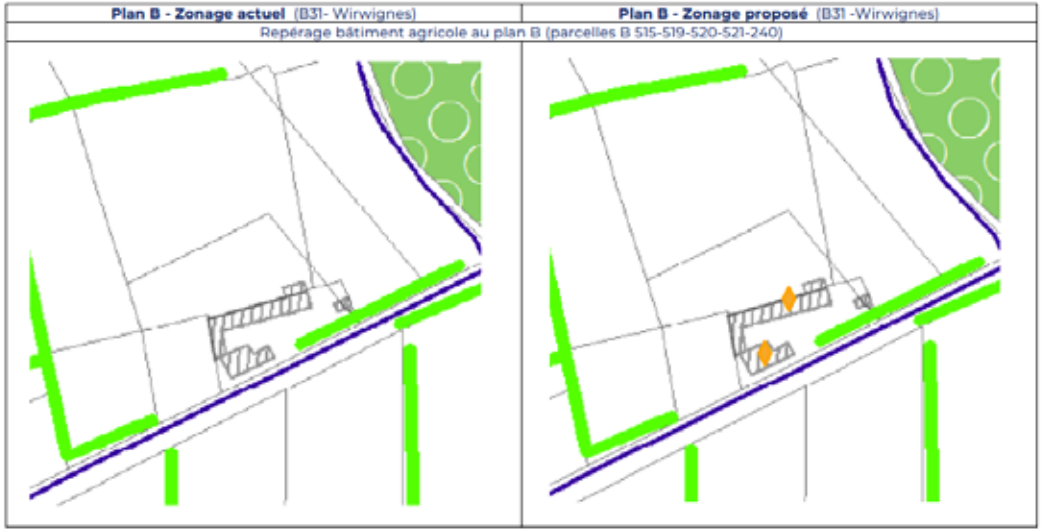
Wirwignes

Plan B - Zonage actuel (B31- Wirwignes)	Plan B - Zonage proposé (B31 -Wirwignes)
Repérage bâtiment agricole au plan B (parcelle A21-22-23)	



Wirwignes

Plan B - Zonage actuel (B31- Wirwignes)	Plan B - Zonage proposé (B31 -Wirwignes)
Repérage bâtiment agricole au plan B (parcelles B 515-519-520-521-240)	



- **Modification de l'annexe 2 du règlement - Liste des éléments par sous-catégorie au sein du patrimoine agricole repéré**



SAMER

Parcelles n°A 12-13-14-15-17

Référence :

Adresse : Marbecque

Prescription complémentaire au titre II du règlement :

★ Ferme
● Grange



WIRWIGNES

Parcelles n°A 21-22-23

Référence :

Adresse : Grand Crocq

Prescription complémentaire au titre II du règlement :

★ Ferme
● Grange



Parcelles n°B515-519-520-521-240

Référence :

Adresse : Pâture Tirante – 1274 rue de Boulogne

Prescription complémentaire au titre II du règlement :

★ Ferme
● Grange



Evolution du PLUi n°4 - DUP emportant mise en compatibilité du PLUi

Suite à l'arrêté préfectoral de DUP du 1er octobre 2025 pour le contournement Sud de Samer, emportant mise en compatibilité du PLUi

Modification du règlement des zones A et N pour autoriser « les travaux liés à l'aménagement du contournement routier sud de Samer et notamment les exhaussements et affouillements liés à l'ouvrage et aux mesures compensatoires de celui-ci »

Modification du règlement relatif aux haies à protéger, pour préciser que « l'arrachage total des linéaires de haies identifiés est interdit, à moins qu'il ne soit indispensable à une opération d'intérêt général notamment dans le cadre du projet de contournement de SAMER à condition qu'elles soient replantées ou compensées en lieu et place ou à proximité »

Modification du Plan A de Samer pour ajout d'un ER 24-04 lié au projet de contournement Sud de Samer

Modification du Plan B de Samer pour préciser que les haies protégées interceptées par le projet de contournement Sud de Samer seront transplantées à proximité en limite d'emprise du projet routier, et ajout d'informations de fond de plan concernant les mesures compensatoires liées au projet



Communauté de Communes de Desvres-Samer

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

- **Haies à protéger, à maintenir ou à recréer :**
  a) L'arrachage **total** des linéaires de haies identifiés est interdit, à moins qu'il ne soit indispensable à une opération d'intérêt général notamment dans le cadre du projet de contournement de SAMER à condition qu'elles soient replantées ou compensées en lieu et place ou à proximité.
  b) L'arrachage **partiel** est autorisé dans la dimension nécessaire à l'opération projetée (ex. : quelques mètres linéaires pour l'aménagement d'un accès de desserte à un terrain) ou pour un besoin temporaire. Dans ce cas, la replantation sur l'unité foncière dès que possible est obligatoire.
  c) Leur **entretien** ou, le cas échéant, leur replantation doit permettre de conserver leurs caractéristiques paysagères : haie basse, haie haute, avec présence d'arbres de haut jet, haies diversifiées, essences locales.
  d) **Toute autorisation d'urbanisme** délivrée sur l'unité foncière d'une ou plusieurs haies à **créer ou à recréer** doit présenter le projet de création de ces éléments et de manière, éventuellement, à assurer la continuité végétale avec les haies existantes (essences et taille des plantations).

- **Mares à protéger :**
  Tout projet de comblement partiel ou total d'une mare repérée au **plan B** est soumis à déclaration préalable. Si cette mare présente une valeur paysagère et/ou écologique, il peut être décidé de conserver la mare en l'état, voire d'inciter à son entretien et à sa restauration.

- **Cœur de biodiversité à protéger :**
  a) Tout élément contribuant à la qualité écologique de l'espace identifié devra être préservé. Il s'agit principalement des boisements, des haies, des mares, des zones humides, des coteaux calcaires ;
  b) Toute plantation de haie ou de boisement ou création de mare ou de zone humide doit correspondre aux caractéristiques des lieux de manière à conserver leurs spécificités biologiques, voire à les renforcer.

- **Corridor écologique à protéger :**
  a) Tout élément contribuant à la qualité écologique de l'espace identifié devra être préservé. Il s'agit principalement des boisements, des haies, des mares, des coteaux calcaires, des zones humides.
  b) L'arrachage d'un ou plusieurs linéaires de haie est interdit, à moins qu'il ne soit indispensable à la viabilité d'une activité agricole ou qu'il ne soit rendu nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou pour la mise en place d'une voie de circulation d'intérêt général. En cas d'arrachage pour un besoin temporaire, la replantation sur site à l'identique dès que possible est obligatoire (tracé, continuité, essences). Leur entretien ou, le cas échéant, leur replantation doit permettre de conserver leurs caractéristiques paysagères : haie basse, haie haute, avec présence d'arbres de haut jet, haies diversifiées, essences locales.
  c) Toute plantation de haie ou de boisement ou création de mare ou de zone humide doit correspondre aux caractéristiques des lieux de manière à conserver leurs spécificités biologiques, voire à les renforcer.
  d) Les clôtures implantées au sein des espaces de continuité écologique devront être conçues uniquement en clôture végétale, sous la forme de haie, et/ou en clôture ajourée*. Pour ces dernières, sur toute la longueur des linéaires de clôture, un espacement de 10cm à partir du sol doit être conservé afin de faciliter le passage de la petite faune.

- **Cours d'eau et ripisylve à protéger :**
  a) Tout travaux susceptibles d'engendrer la modification du régime hydraulique et/ou écologique du cours d'eau devra être conforme avec la législation en vigueur, notamment le Code de l'Environnement.
  b) **L'arrachage total** des éléments constitutifs des ripisylves* est interdit, à moins qu'il ne soit indispensable à une action d'intérêt général.
  c) **L'arrachage partiel** est autorisé dans la dimension nécessaire à l'opération projetée ou pour un besoin temporaire. Dans ce cas, la replantation sur site dès que possible est obligatoire et doit permettre de maintenir les berges et de conserver la fonctionnalité du cours d'eau.

- **Bande boisée à créer**
  Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière comprenant une ou plusieurs bandes boisées à créer doit présenter le projet de création de ces éléments et de manière à permettre l'intégration paysagère des ouvrages ou infrastructure concernées.

- **Chemin à créer**
  Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière comprenant une ou plusieurs chemins à créer doit permettre la création de ces éléments et de manière, éventuellement, à assurer la continuité avec les chemins existants.

Zone A

INDICATIONS NON OPPOSABLES

Les zones agricoles A sont des secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Leur vocation est prioritairement orientée sur le maintien et la valorisation de ces activités. Cependant, les bâtiments et activités existantes non agricoles doivent pouvoir être étendus, de façon très limitée, ou bien être réutilisés. Les bâtiments agricoles désaffectés doivent pouvoir être réutilisés, avec d'autres destinations.

Les zones agricoles comprennent :
*❑ Un **sous-secteur Ae** permettant notamment le développement mesuré d'activités économiques, commerciales et de services, précisément repérées, sous forme de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées* (STECAL en zone agricole), et qui ne doivent pas compromettre la destination de la zone.*
*❑ Un **sous-secteur A_i** (agricoles inondables) correspondant aux périmètres de PPRN Inondation* en étude ou approuvé, et aux ZIC* connues indiquées par les élus ; ou à des périmètres rapprochés de captage.*
*❑ Un **sous-secteur A_{bio}**, correspondant aux emprises des 16 corridors biologiques* sur le territoire.*

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans réglementaires B, et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement, ainsi que l'annexe 2 du présent Règlement.

Sur les voies de Grande Circulation (RN 42, RD52 et RD901) les conclusions des études « Loi Barnier » réalisées sont intégrées dans le présent Règlement, en Annexe 5, à laquelle il convient de se reporter.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et réglementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur A :

1) **Les installations d'énergie renouvelable (notamment en énergie solaire, éolienne ou par les unités de méthanisation).**
2) **La création et l'extension** des constructions et installations agricoles, ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
3) **La création d'une seule construction à usage d'habitation** indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
4) **Les installations, aménagements et les extensions** nécessaires aux constructions et aux installations des services publics ou d'intérêt collectif (dont la Maison du Cheval Boulonnais) relevant notamment des réseaux, des énergies et de la défense incendie ou de la sécurité routière, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
5) **L'extension d'une habitation,** limitée à 20% de sa surface de plancher, ou à 30 m² de surface de plancher si cela est plus favorable, dans un plafond maximal, après extension, de 200m² de surface de plancher.
6) **Les annexes à l'habitation** et dans la limite de 20m² d'emprise au sol par annexe.
7) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs**, pour la gestion des eaux pluviales, **la gestion des milieux naturels**, la lutte contre l'incendie, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.
8) **Les travaux hydrauliques** ou liés à l'assainissement d'entreprises existantes

9) **L'augmentation du nombre de logements** dans les bâtiments édifiés régulièrement est autorisée. Leur création ou leur nouvelle destination ne doivent pas entrainer de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie.
10) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.
11) **La reconstruction à l'identique,** dans les 10 années qui suivent, **après sinistre** d'un bâtiment édifié régulièrement.
12) **La reconstruction après démolition volontaire** d'un bâtiment, édifié régulièrement, reprenant la même implantation et au maximum, l'emprise au sol existante avant démolition, sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.
13) **Les travaux sur les éléments de petit patrimoine identitaire repérés au plan B.** Tous les travaux qui modifient ou suppriment un élément de patrimoine sont soumis à autorisation préalable.
14) **Le changement de destination* de bâtiment est autorisé**, à la condition de ne pas créer de l'activité industrielle :
    - Sur tous les bâtiments agricoles repérés aux plans A et C, ce changement de destination pouvant faire l'objet de l'application du L 332-15 CU.
    - Sur le bâti patrimonial identifié au plan réglementaire B, à la condition de conserver le caractère patrimonial par le respect des dispositions particulières reprises au titre II du présent Règlement.

    Ce changement de destination doit recevoir l'avis positif de la CDPENAF*.
15) La poursuite des activités d'extraction existantes est autorisée sous réserve que l'exploitation de carrière soit autorisée par un arrêté préfectoral et identifiée en secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. Les constructions nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
16) Les travaux liés à l'aménagement du contournement routier sud de Samer et notamment les exhaussements et affouillements liés à l'ouvrage et aux mesures compensatoires de celui-ci.

Dans le sous-secteur Ae, ne sont autorisés que :

17) Les aménagements et constructions liés au tourisme notamment aux gîtes, à des terrains de camping, à un parc résidentiel de loisirs, à un village de vacances, à une maison familiale ou à des sports de pleine nature non motorisés. Toute opération d'aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées si elles existent.
18) La création d'une seule construction à usage d'habitation, indispensable au fonctionnement de l'activité, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du bâtiment principal de cette activité.
19) La création de locaux collectifs, tels que dortoirs, cantines, solariums.
20) Les constructions et installations relatives au bon fonctionnement de ces équipements (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris, vélos,….).
21) Le changement de destination des bâtiments existants, vers des activités de commerces et de services.
22) **La reconstruction après démolition volontaire** d'un bâtiment édifié régulièrement dans la limite de la même surface d'emprise au sol maximale.
23) Les travaux sur les éléments de patrimoine identitaire, repérés au plan B, feront l'objet d'un traitement particulier et devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.
24) Les aires d'accueil et de passage des gens du voyage.

Dans le sous-secteur A_i

Dans les terrains soumis à risque d'inondation et repérés au plan des zonages des PPRI approuvés, seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols mentionnées dans les dispositions réglementaires du PPRI et du présent règlement.

25) Pour les terrains soumis au risque d'inondation et repérés au plan de zonage des PPRi en cours d'études, il est obligatoire de respecter les dispositions des zones d'aléas représentées sur le plan réglementaire C et repris dans le porté à connaissance.
26) Pour les terrains inconstructibles et revêtus d'une trame non aedificandi aux plans A et C, seuls sont autorisés :
    - Les travaux sur bâtiments existants consistant en la mise en accessibilité et aux normes, sans extension ;

Zone N

INDICATIONS NON OPPOSABLES

Les zones naturelles N sont des espaces naturels, boisés ou non, à protéger en raison de leur valeur biologique et/ou paysagère. Leur vocation est prioritairement orientée sur le maintien et la valorisation de ces fonctionnalités, en particulier pour des entités forestières, des zones humides ou de captages ou des ensembles cohérents (réseaux des corridors biologiques selon les «écosystèmes ») associés aux emprises Natura 2000.
Cependant, les constructions liées aux services publics doivent pouvoir s'y installer, certaines activités doivent pouvoir être maintenues, et les bâtiments existants doivent pouvoir être réutilisés.

Les zones naturelles comprennent :
❑ Un ***sous-secteur Ne,*** *permettant un projet mesuré d'activités économiques notamment touristiques, précisément repérées sous forme de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL*) sans compromettre la destination de la zone.*
❑ Un ***sous-secteur Ni,*** *(naturel inondables) correspondant aux périmètres de PPRN Inondation* en étude ou approuvé et aux ZIC* connues indiquées par les élus ; ou à des périmètres rapprochés de captage.*
❑ Un ***sous-secteur Nvb,*** *correspondant aux emprises des 16 corridors biologiques* sur le territoire ou à une des trois ZHE* du SAGE* du Boulonnais.*
❑ Un ***sous-secteur Nzh,*** *correspondant aux espaces Naturels présentant le caractère de zone humide majeure.*

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans réglementaires B, et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et réglementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur N :

1) **L'extension limitée** des constructions et installations nécessaires aux activités agricoles* et forestières, ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
2) **La création et les extensions** nécessaires aux constructions et aux installations des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatible avec les activités agricoles, pastorale ou forestière présente et sans porter atteinte au caractère naturel ou paysager de la zone.
3) **L'extension d'une habitation,** limitée à 20% de sa surface de plancher, ou à 30 m² si cela est plus favorable, dans un plafond maximal, après extension, de 200 m² de surface de plancher.
4) **La création d'un abri de pâture** d'une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus élevé et dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
5) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs**, pour la gestion des eaux pluviales, **la gestion des milieux naturels**, la lutte contre l'incendie, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.
6) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.
7) **La reconstruction à l'identique,** dans les 10 années qui suivent, **après sinistre** d'un bâtiment édifié régulièrement.
8) **Les travaux sur les éléments de petit patrimoine identitaire repérés**. Tous les travaux qui modifient ou suppriment un élément de patrimoine sont soumis à autorisation préalable.

9) **Le changement de destination* est autorisé** hormis pour les activités relevant du ⑤ « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ». Ce changement de destination doit conserver le caractère patrimonial par le respect des dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement. Il peut nécessiter un avis de la CDPENAF*.
10) Les travaux liés à l'aménagement du contournement routier sud de Samer et notamment les exhaussements et affouillements liés à l'ouvrage et aux mesures compensatoires de celui-ci.

Dans le sous-secteur Ne, ne sont autorisés que :

11) Les aménagements et constructions liés au tourisme notamment aux gîtes, à des terrains de camping, à un parc résidentiel de loisirs, à un village de vacances à une maison familiale ou à des sports de pleine nature non motorisés.
12) La création de locaux collectifs, tels que dortoirs, cantines, solariums.
13) Les constructions et installations relatives au bon fonctionnement de ces équipements (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris-vélos,....).
14) Le changement de destination des bâtiments existants, vers des activités de commerces et de services. Ce changement de destination devra recevoir l'avis positif de la CDPENAF*.
15) La reconstruction après démolition volontaire d'un bâtiment édifié régulièrement dans la limite de la même surface d'emprise au sol maximale.
16) Les travaux sur les éléments de patrimoine identitaire, repérés au plan B, feront l'objet d'un traitement particulier et devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.

Dans le sous-secteur Ni :

17) Dans les terrains soumis à risque d'inondation et repérés au plan des zonages des PPRI approuvés, seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols mentionnées dans les dispositions règlementaires du PPRI et du présent règlement.
18) Pour les terrains soumis au risque d'inondation et repérés au plan de zonage des PPRi en cours d'études, il est obligatoire de respecter les dispositions des zones d'aléas représentées sur le plan règlementaire C et repris dans le porté à connaissance.
19) Pour les terrains inconstructibles et revêtus d'une trame non aedificandi aux plans A et C, seuls sont autorisés :
    - les travaux sur bâtiments existants consistant en la mise en accessibilité et aux normes, sans extension ;
    - les réparations et reconstructions après sinistre sauf si celui-ci est dû à la survenue d'un risque naturel repéré.
20) **Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.**

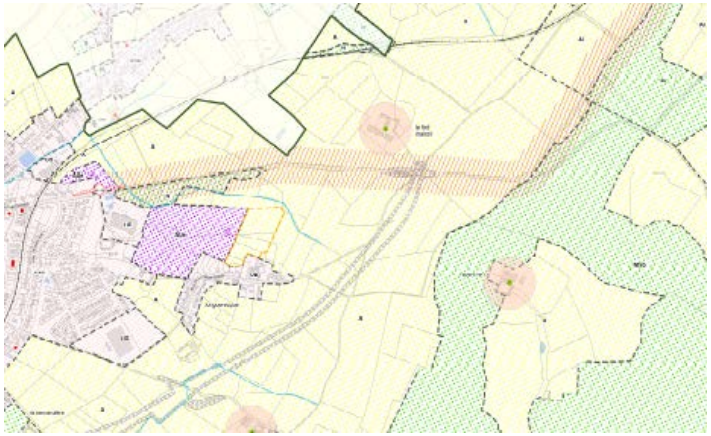
21) **Dans le sous-secteur Nvb : Seuls sont autorisés les aménagements liés aux extensions d'équipements de service public existants, notamment en assainissement et en énergie.**
Aucune construction ou extension n'est admise.

Dans le sous-secteur Nzh : Seuls sont autorisés :

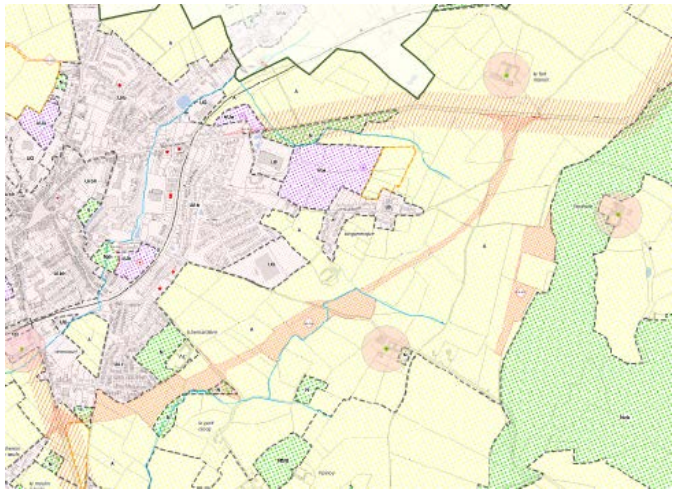
22) Les nouvelles installations, nouveaux ouvrages, travaux ou nouvelles activités, visés à l'article R214-1 du code de l'environnement soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214-2 du même code, au titre de l'article L511-1 du code de l'environnement, sous réserve de ne pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'exhaussement de sol, aux dépôts de matériaux, à l'asséchement et à la mise en eau sauf s'ils revêtent un caractère d'intérêt général comme défini par l'article L211-7 du code de l'environnement.
23) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'exhaussement de sol, aux dépôts de matériaux, à l'asséchement et à la mise en eau sauf s'ils revêtent un caractère d'intérêt général comme défini par l'article L211-7 du code de l'environnement.
24) **Les aménagements liés au passage de canalisations pour les réseaux de chaleur.**



approbation 2019



Evolution 4 - Mise en compatibilité Contournement de Samer- 1er octobre 2025

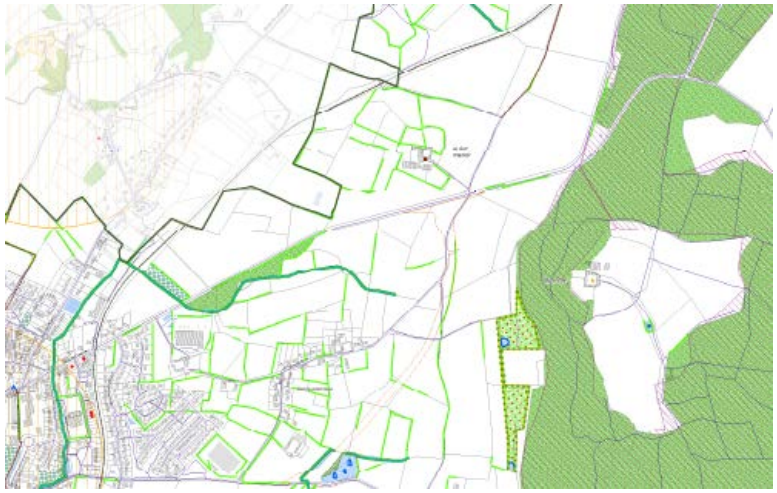




approbation 2019



Evolution 4 - Mise en compatibilité Contournement de Samer- 1er octobre 2025



3.4.6- Justificatifs des 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, l'annexe 4 du Règlement présente le tableau ci-dessous et 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. L'actualisation des Emplacements Réservés se fait « au fil de l'eau » pour le PLUI.

Création ER en rouge encadré

Suppression ER ~~en rouge barré~~

Réf. au Plan A	Commune	Destination	Superficie m²	Bénéficiaire
2-01	Bellebrune	Parking et Accès de la zone de développement futur	1 033	Commune
4-01	Bournonville	Liaison douce	1 867	Commune
8-01	Courset	Aménagement d'un belvédère	272	Commune
10-01	Desvres	Création d'une aire de stationnement	1 925	Commune
10-02	Desvres	Création d'une aire de stationnement	1 149	Commune
10-03	Desvres	Cheminement vers l'étang	1 720	Commune
10-04	Desvres	Liaison douce	1 867	Commune
10-05	Desvres	Liaison douce	343	Commune
10-06	Desvres	Liaison douce	1 776	Commune
10-07	Desvres	Création d'un bassin de rétention	1 009	Commune
10-08	Desvres	Création d'une aire de stationnement	442	Commune
11-01	Doudeauville	Equipement public (écoles et Mairie)	2 658	Commune
13-01	Henneveux	Extension Mairie/ Ecole avec parking	797	Commune
29-01	Le Wast	Accès et implantation de la STEP	16 717	Commune
15-01	Longfossé	Emplacement de Citerne incendie	685	Commune
15-02	Longfossé	Accès zones AUh	836	Commune
15-03	Longfossé	Accès zones AUh	445	Commune
17-01	Longueville	Accès agricole	153	Commune
18-01	Menneville	Sécurisation du carrefour	627	Département
19-01	Nabringhen	Elargissement de virage	322	Commune
19-03	Nabringhen	Création d'une aire de retournement	433	Commune
19-04	Nabringhen	Retournement pour le camion d'ordures ménagères	154	Commune
21-01	Quesques	Création de voirie d'accès	1 058	Commune
23-01	Questrecques	Voirie d'accès zone AUh	142	Commune
23-03	Questrecques	Accès agricole	320	Commune
24-01	Samer	Elargissement de voirie / Chemin de la Marbecque	3 791	Commune
24-02	Samer	Création de giratoire - sécurisation d'accès	2 171	Commune
24-03	Samer	Liaison douce (les Lavandières)	425	Commune
24-04	Samer	Contournement Sud de Samer	197 735	Département
25-01	Senlecques	Accès du cimetière	114	Commune
25-02	Senlecques	Gestion eau/ assainissement	3 432	Commune
31-01	Wirwignes	Liaison douce	543	Commune
		TOTAL	**49 226**	

Création dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi (1er octobre 2025)

Ces 32 projets ont fait l'objet d'un travail de définition par les élus des communes concernées.

◗ **Exemple sur Longfossé :**

L'ER n°15-02 est un projet de liaison pour l'accès à la zone de développement AUh.



De manière assez classique, tout ce qui a trait aux aménagements de voirie et de stationnement compose presque la moitié de la superficie des ER.

Deux projets de maintien d'accès agricole sont présents, en cohérence avec l'objectif au PADD de maintenir l'activité et d'aider à son développement.

Les aménagements en lien avec la défense Incendie et les assainissements collectifs font également une petite moitié des superficies privées sous ER. A cet égard, le projet de STEP sur Le Wast représente à elle seule 34% de cette superficie totale.

Enfin, des extensions ou réaménagements d'école, de mairies, ainsi qu'un projet de belvédère sur Courset, utilisent moins de 4 000m² au total.

Détail des ER par catégorie de projet			Nouvelles surfaces	
dont liaisons douces	8 541	17%	8 541	3%
dont accès routiers et projets voirie	15 285	31%	213 020	86%
dont accès agricoles	473	1%	473	0,2%
dont équipements eau , Incendie ou assainissement	21 997	45%	21 997	9%
dont autres aménagements de service public	2 930	6%	2 930	1%
	49 226		246 961	

Evolution n°4 : DUP emportant mise en compatibilité du PLUi

Suite à l'arrêté préfectoral de DUP pour le contournement Sud de Samer, emportant mise en compatibilité du PLUi, ajout d'un ER 24-4 au profit du Département pour une emprise totale de 18 hectares 51 ares et 74 centiares sur la commune de Samer. Les mesures compensatoires sont reprises dans les surfaces à inscrire en emplacement réservé.

La surface totale des ER est portée à 246 961 m², dont 213 020 m² pour les ER liés à des accès routiers et projets de voirie (86% des surfaces en ER)

Tous les projets sont communaux, à l'exception d'un projet du Département, à Menneville, sur la RD 204 et RD 215.

Cette route, desservant l'usine Novandie est un axe hors gel sur lequel circulent les poids lourds chargés des laits récoltés sur le bassin producteur. Le virage entre les deux routes est inadapté à ce trafic.

Au regard de l'importance économique et du risque (carrefour à proximité immédiate d'un captage) le département a défini ses besoins de réajustement de voirie.

3.4.7- Zoom sur la prise en compte de la TVB dans le zonage

Afin d'identifier les données manquantes et d'apporter une plus-value vis-à-vis des documents de planification déjà réalisés au sein du territoire. Une compilation des données cartographiques existantes relative à la trame Verte et Bleue a été réalisée par sous-trame.

- **Identification des données disponibles**

Il est important de définir le contexte réglementaire et politique en matière de TVB aux différentes échelles pour situer et comprendre la place du schéma TVB du pays du boulonnais.

Il bénéficiait déjà d'une déclinaison du SRCE à l'échelle du Pays, présenté aux élus en 2014.

Carte des éléments constitutifs de la Biodiversité à l'échelle du Pays :

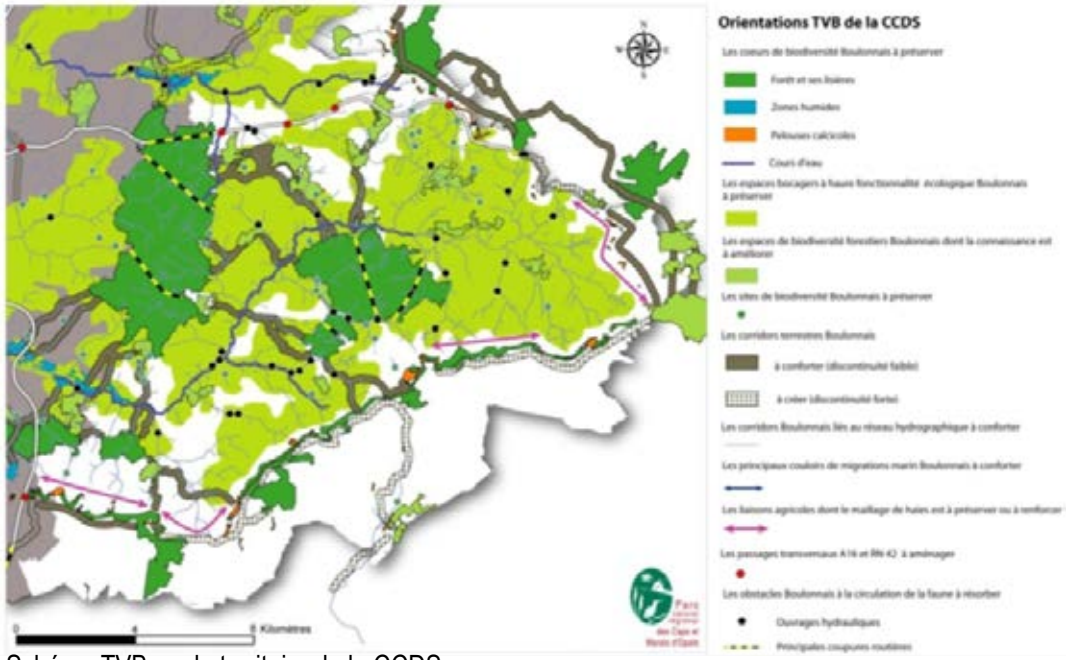
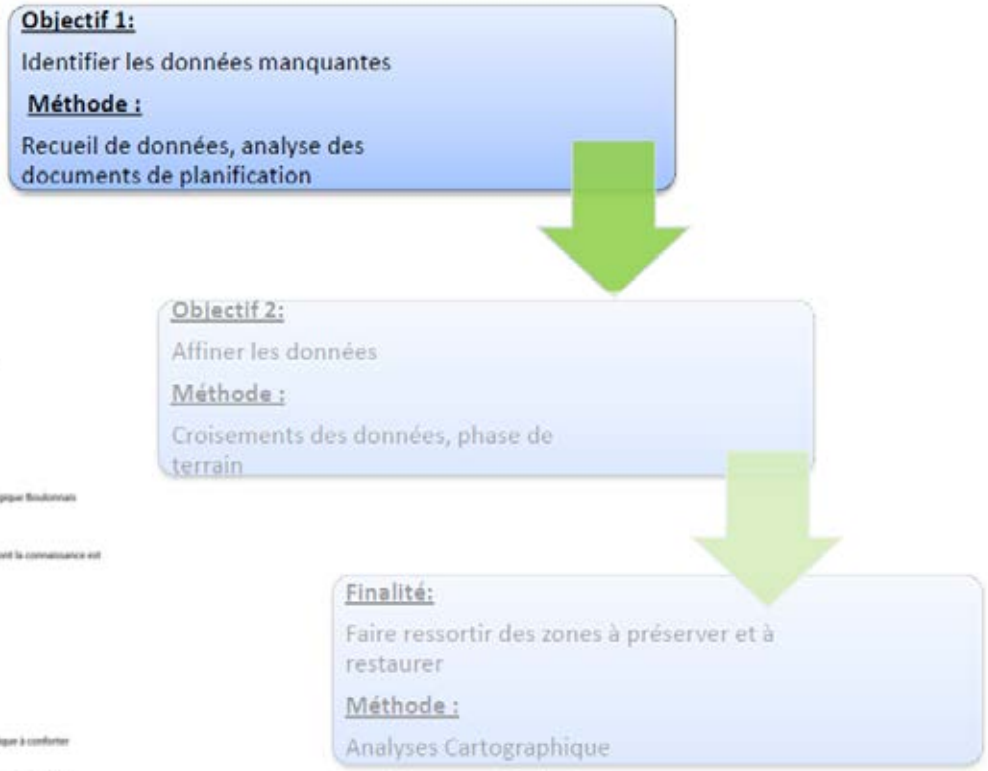


Schéma TVB sur le territoire de la CCDS

Une recherche poussée des données, par l'analyse des documents cadre (SRCE, Scot, SDAGE, SAGE,..) mais aussi par les guides méthodologiques et les retours d'expériences nationales est la base.

La démarche empruntait le schéma suivant :



Afin d'identifier les données manquantes et d'apporter une plus-value vis-à-vis des documents de planification déjà réalisés au sein du territoire, une compilation des données cartographiques existantes relative à la trame Verte et Bleue a été réalisée par sous-trame, tel que ci-dessous :

Catégories des milieux		Données à compiler
Sous trame	Bocagère-Forestière	Haies, mares, arbres remarquables, sites de biodiversité du PNR
	Coteaux calcaire	Pelouse calcaire
	Humide	Cours d'eau, habitats humides du Boulonnais, Zones humides du SAGE et du SDAGE
Autres données		Orthophotographie 2012,
		Occupation du sol 2012,
		Tous les éléments de la TVB du Pays Boulonnais

La méthode pour aboutir à une connaissance fine et à la parcelle a été la suivante :

◗ Identifications des données à mettre à jour et à recueillir

a/ Quels éléments du paysage à prendre en compte ?

A la suite du croisement entre l'analyse des documents, les recueils de données et les concertations avec différents experts, il est apparu essentiel de prendre en compte certains éléments du paysage ainsi que de réaliser une mise à jour de certaines données. Ces éléments jouent un rôle majeur dans la structuration du paysage et ils participent également à l'amélioration des continuités écologique. Ils sont identifiés en fonction de chaque sous-trame (Tableau ci-dessous).

		Les éléments à prendre en compte	
		A mettre à jour	A recueillir
Sous-trame	Bocagère-Forestière	Haies, mares	Alignements d'arbres, arbres isolés, bosquets
	Coteaux calcaire		Talus calcaire, délaissés d'activités, bandes enherbées, défrichages des coteaux
	Humide	Zones humides complémentaires	

b / Les protocoles d'affinage de données.

Afin d'affiner et de mettre à jour les données existantes, plusieurs protocoles ont été mis en place.

Ils permettent un travail de terrain sur le territoire de la CCDS et plus particulièrement sur les corridors dans le but de mettre à jour et d'identifier les éléments du paysage à préserver, par sous-trame.

➲ *Sous-trame bocagère :*

L'affinage des données sur la sous-trame bocagère s'est effectué sur une zone tampon de 250 m de part et d'autre du tracé des corridors bocagers. Cette zone-tampon a été créée afin de préserver une large zone autour des corridors, dans le but de permettre une meilleure circulation de la faune.

Cette délimitation permet également d'avoir une zone de prospection réaliste au regard de la durée du stage.

- Mise à jour des données :

Haies ARCH (uniquement sur les zones tampon des corridors bocagers)

La mise à jour de la donnée haies ARCH a commencé par une photo-interprétation de l'orthophotographie de 2012.

Puis, dans un second temps, une vérification de toutes les haies a été effectuée (rajouts, modifications et suppressions) lors de cette vérification des informations ont été collectées, concernant l'état des haies, leurs intérêts (écologique, paysagère, anti-érosion) et l'occupation du sol de part et d'autre des haies.

Mares (recueilli par le PNR depuis 2000)

La vérification sur la totalité des zones tampon des corridors bocagers de la présence des mares a été effectuée (rajouts ou suppressions).

- Recueils de données :

Alignements d'arbres

L'identification des alignements d'arbres sur le terrain s'est effectuée sur la base de la définition d'un alignement d'arbres qui est un peuplement d'arbres organisé selon un axe correspondant le plus souvent à une voie de communication. Il peut être continu ou discontinu, homogène ou hétérogène mais aussi simple ou multiple (PORTERO, 2012). Des informations qualitatives, concernant le type d'essences d'arbres, l'état et l'occupation du sol de part et d'autre de ces alignements ont été collectées.

Arbres isolés

L'identification des arbres isolés sur le terrain s'est effectuée sur la base de la définition d'un arbre isolé, ce dernier doit occuper un espace conséquent pour être inventorié ou doit avoir une fonction particulière dans le paysage. Sa forme est de type ponctuel, il doit être espacé au minimum de 100 m de tous autres éléments paysagers (PORTERO, 2012). Des informations concernant le type d'essences d'arbres, l'état et l'occupation du sol de part et d'autre de ces arbres ont été collectées.

Bosquets

L'identification des bosquets sur le terrain s'est effectuée sur la base de la définition d'un bosquet qui est un petit massif boisé d'une superficie comprise entre 5 ares et 50 ares avec une largeur moyenne en cime d'au moins 25m (définitions IFN).

➲ ***Sous-trame Calcaire :***

L'affinage des données w sur la sous-trame calcaire s'est effectué de base sur une zone tampon de 500m de part et d'autre du tracé des corridors calcaires. Cette délimitation permet de prendre en compte des éléments structurants des coteaux calcaires situés de part et d'autre des coteaux.

- Mise à jour des données :

Aucunes données disponibles, hormis les cœurs de biodiversité déjà à jour.

- Recueil de données :

Talus calcaire

Un talus étant une surface de terrain en pente, il est créé par des travaux de terrassement latéralement à une plate-forme. Il peut aussi résulter de l'équilibre naturel d'une zone déclive. Ils ont pu être relevés sur le terrain, des informations concernant leur état et l'occupation du sol de part et d'autre de ces talus ont été recueillies.

Délaissés d'activités

Identifications des délaissés d'activités sur le terrain, provenant des espaces délaissés par l'aménagement.

Bandes enherbées

Elles ont été relevées sur la base de la définition d'une bande enherbée, qui est un couvert végétal multifonctionnel d'au moins 5m de large.

➲ ***Sous-trame Humide :***

- Mise à jour des données :

Les données disponibles proviennent du SAGE du Pays Boulonnais et du SDAGE du bassin Artois-Picardie. Ces données sont déjà à jour.

- Recueil de données :

Zones humides complémentaires

Collectes d'informations sur des zones humides non répertoriées au sein du Syndicat Mixte pour le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux du Boulonnais (SYMSAGEB).

◗ **Analyses cartographique**

Sur une zone tampon de 250m de part et d'autre du tracé des corridors écologiques, les données du territoire ont été recueillies et mises à jour.

Une analyse cartographique fine du territoire a été réalisée, afin de repérer d'éventuelles discontinuités au sein des corridors et de mettre en évidence des secteurs à reconquérir.

Cette analyse a été menée sur l'ensemble

➲ ***Sous-trame bocagère :***

Le réseau de mares

Dans un premier temps :

Il a été calculé la densité de mares sur des mailles de 1000m x 1000m (100 ha) disposées sur le tracé des corridors forestiers.

Les mailles ayant une densité inférieure à la moyenne de la densité de chaque maille, à savoir de 2 mares pour 100ha, ont été sélectionnées.

Dans un second temps :

Une deuxième méthode d'analyse a permis d'affiner ces secteurs déjà identifiés. C'est une action visuelle consistant à repérer les discontinuités entre les mares, après leur avoir appliqué une zone tampon de 500 m (ce qui correspond à la moitié de la distance de migration annuelle moyen d'un triton crêté (ONEMA, 2013). Cette analyse visuelle a été effectuée sur la zone tampon (250 m) autour des corridors.

Haies / Prairies

Dans un premier temps :

La densité de haies ainsi que la densité de prairies ont été calculées sur des mailles de 500m x 500m (25 ha) disposées sur le tracé des corridors forestiers.

Il a été distinguées les mailles situées sur les zones de « bocage à haute fonctionnalité environnementale » (HFE) et hors de cette zone.

Ce zonage a été effectué par le Parc (plus de 60m linéaire/ha de haies et plus de 60 % de surface prairial).

Une pré-sélection a été effectuée afin de retirer toutes les mailles contenant plus de 25 % d'espaces boisés ; en effet, la présence de boisements au sein des mailles fausse l'étude du bocage.

Dans un second temps :

Dans les zones définies par le Parc comme « bocage à haute fonctionnalité environnementale », seules les mailles ayant une densité inférieure (donc à restaurer) au seuil fixé par le Parc ont été sélectionnées.

Pour les mailles non situées sur ces zones, les exigences ont été divisées par deux (soit moins de 30 m linéaire/ha de haies moins de 30 % de surface prairial).

➲ ***Sous-trame coteaux calcaire :***

PRIORISATION DES ZONES A RESTAURER

La priorisation a été réalisée en fonction de l'éloignement des éléments structurant des coteaux (talus, délaissés d'activités, bandes enherbées). Ces derniers offrent une zone de refuge pour les espèces de pelouses calcicoles. L'éloignement maximal entre deux éléments structurant est défini par la distance moyenne que la guilde des papillons endémiques des coteaux calcaires peut parcourir.

Le bureau d'étude Alpha a réalisé l'expertise de la trame calcicole du Cap Blanc Nez en 2014. D'après leur rapport, les distances que peuvent parcourir les papillons endémiques des pelouses calcaires (entre deux habitats) est de l'ordre de 200 à 500 m. Ces distances permettent des échanges réguliers entre les différentes populations.

Pour rester homogène avec cette étude sur la sous-trame calcicole, la valeur de 500m a été retenue.

Connectivité

La notion de connectivité est très importante en écologie au niveau des déplacements de populations, mais aussi du point de vue du brassage génétique indispensable au maintien d'une espèce.

Plus les habitats résiduels (patchs) d'une « classe » sont éloignés les uns des autres, plus la connectivité de cette «classe» est faible (figure ci-dessous).



C'est pourquoi, une analyse de la connectivité des patchs d'habitats a été effectuée sur une zone tampon de 500m de part et d'autre du corridor calcaire.

Cette étude a été effectuée avant et après la prise en compte des talus enherbés, des bandes enherbées, des délaissés d'activités.

Un indice paysager a été calculé à l'aide du logiciel d'accès libre FRAGSTATS version 3.3. , conçu pour calculer des indices paysagers à partir de cartes au format raster.

Il a permis à partir des rasters extraits du logiciel Quantum GIS 2, de calculer des indices de connectivités, c'est-à-dire de qualifier le degré de continuité.

Indice de connectivité	Formule	Commentaire
Indice de connectivité CONNECT	CONNECTclass = Σ (joncpatch / (npatch (npatch -1)/2))*100	La valeur obtenue va de 0 (paysage constitué de patchs déconnectés les uns des autres) à 100 (patchs très connectés entre eux).

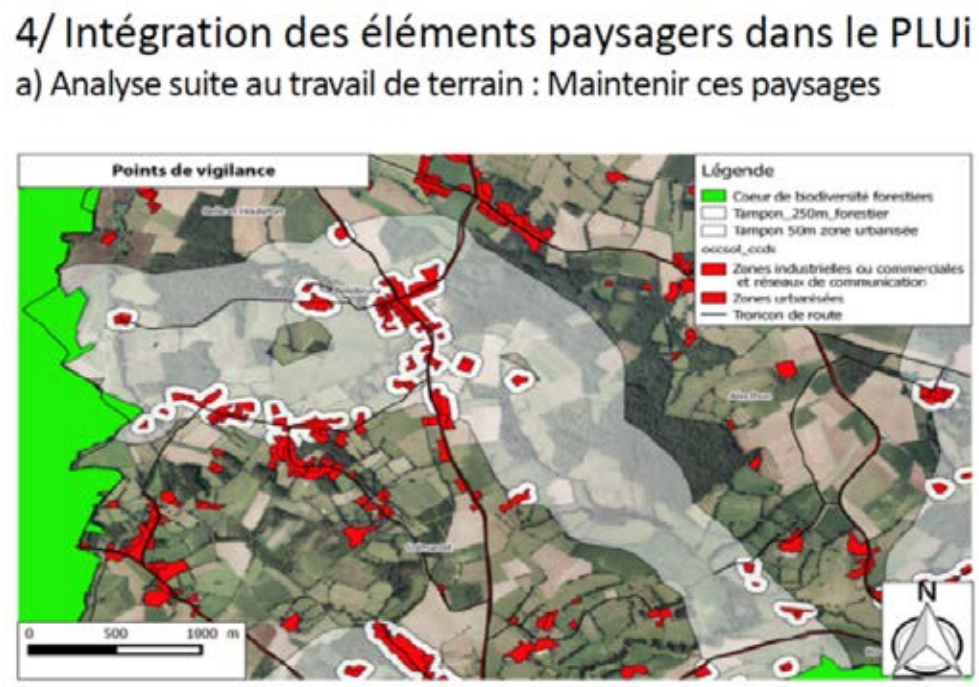
➲ ***Zones à reconquérir :***

Les points de conflits matérialisent les zones d'obstacles causés par la présence et / ou l'activité humaine aux flux faunistiques. Ils limitent ou interdisent les échanges entre populations contribuant ainsi à la fragmentation des habitats et à l'isolement génétique des populations.

Ils se matérialisent par l'intersection entre les corridors écologiques et les ouvrages linéaires (routes, canaux, voies ferrées, etc.) ou polygonales (zones commerciales, tissus urbains denses, etc.).

Dans le cas de zones urbanisées, des zones tampons de 50 m ont été représentées autour des habitations, afin de matérialiser l'influence de l'Homme vis-à-vis de la faune (odeurs, bruits, etc.)

Exemple présenté lors du séminaire Elus du 7 juillet 2015 :



Les zones à reconquérir ont été déterminées via une analyse cartographique visant à repérer les zones urbanisées présentes sur le tracé d'un corridor.

Les zones faisant plus de la moitié de la largeur du corridor sont considérées comme des secteurs à reconquérir.

Il y a eu la détection de 8 zones de reconquête regroupées sur 5 communes particulièrement recouvertes par les corridors biologiques.

◗ Résultats de la démarche

➲ ***A/ Identification des plus-values et des outils***

- Les plus-values :

Les principales plus-values apportées au PLUi de la CCDS sont :

- La déclinaison avec les mêmes méthodes du schéma TVB du Pays Boulonnais élaboré lors du Scot.
- La prise en compte de l'ensemble des éléments du paysage participant aux continuités écologiques.
- La réactualisation terrain qualitative et quantitative, des éléments présents (haies, mares,..)
- La définition des éléments de méthode, permettant de faire les suivis ultérieurs, pour le PNR et les structures en charge des problématiques environnementales ;
- L'analyse des différentes discontinuités présentes au sein de chaque sous-trame.
- La mise en évidence de l'origine des grandes pertes de biodiversité constatées (rejoignant en cela l'étude agricole) par la prolifération des boisements, soit boisements anarchiques sur des sols de grande valeur agricole, soit enfrichement sur les coteaux et fermeture du milieu calcicole.
- La mise en place d'une restauration de ces discontinuités au travers différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- La diffusion de toute la démarche lors d'une animation (rappel du séminaire du 7 juillet 2015, avec les élus délégués au PLUI soit 3 par commune), assortie des outils d'intervention et d'exemples de réalisation locales réintroduisant la biodiversité.

- Compilation des outils utilisables, par objectif, suite à ce travail

Les multiples interventions qui existent ont été rappelées en juillet 2015, tels que :

- L'Etablissement Public Foncier (présenté à plusieurs reprises dans ses missions aux élus)
- Le programme départemental Oxygène 62, bien connu des élus ;
- Les travaux faits par les communes , en régie, ou avec une participation d'habitants : Mare de Selles, aménagements de Courset, rue du Stade de Senlecques,…..

Tableau récapitulatif des outils règlementaires activables : *(réf. des Codes de 2015)*

Outils de mise en œuvre de la qualité environnementale sur un territoire	OBJECTIFS VISES			Référence
Outils réglementaires dans le PLUi	*Préserver*	*Restaurer*	*Créer*	*exemple donné*
Rapport de Présentation	X	X	X	L123-1-2 du CU
Projet d'Aménégement et de Développement Durable (PADD)	X	X	X	L123-1-3 du CU
Règlement	X	X	X	L123-1-5 du CU
	X	X	X	L 123-1-5 III 2° du CU
Articles	X			L 123-1-5 III 5° du CU
	X	X	X	L 123-1-5 V du CU
	X		X	L 130-1 du CU
	X			L 112-2 du Code rural
Zonage AGRICOLE A	X			L123-1-5 du CU R123-11 i du CU
Zonage AGRICOLE A SPECIFIQUE	X			
Zonage NATUREL N	X			
Zonage NATUREL N SPCIFIQUE	X			
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	X	X	X	L123-1-4 du CU L123-1-5 du CU R123-3-1 du CU
	X	X	X	

➲ ***B/ Traduction qualitative de l'analyse cartographique des données***

- <u>A partir des données existantes</u>

Suite à cette compilation, des analyses et la priorisation des éléments du paysage ont été réalisés par sous-trame. Il a été intégré les points positifs et les plus-values déterminés par rapport aux documents de planification analysés précédemment.

<u>Plus-values apportées à l'analyse :</u>

Amélioration des connaissances sur les haies présentes sur les corridors, via une photo-interprétation de l'orthophotographie 2012,

Cet exemple (Carte 1), illustre bien l'importance de réaliser une mise à jour de cette donnée. Sur l'emprise de la zone tampon du corridor sur cette carte, il a été inventorié 8 823 m de haies (d'après la donnée haies ARCH 2009).

Carte 1

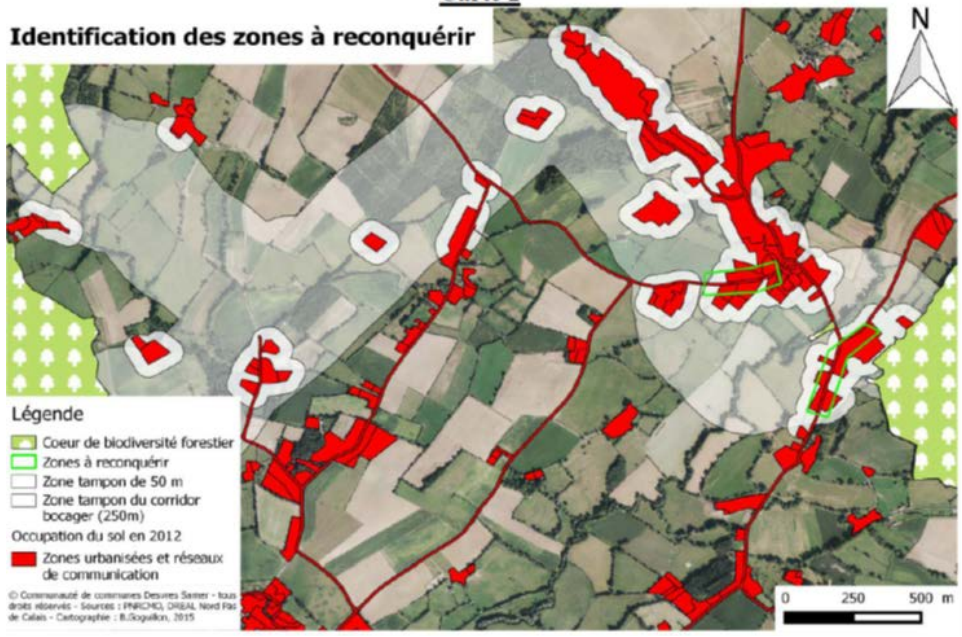


Le travail de photo-interprétation quant à lui a permis de rajouter 3 524 m de haies soit 28.4% des haies repérables par photo-interprétation.

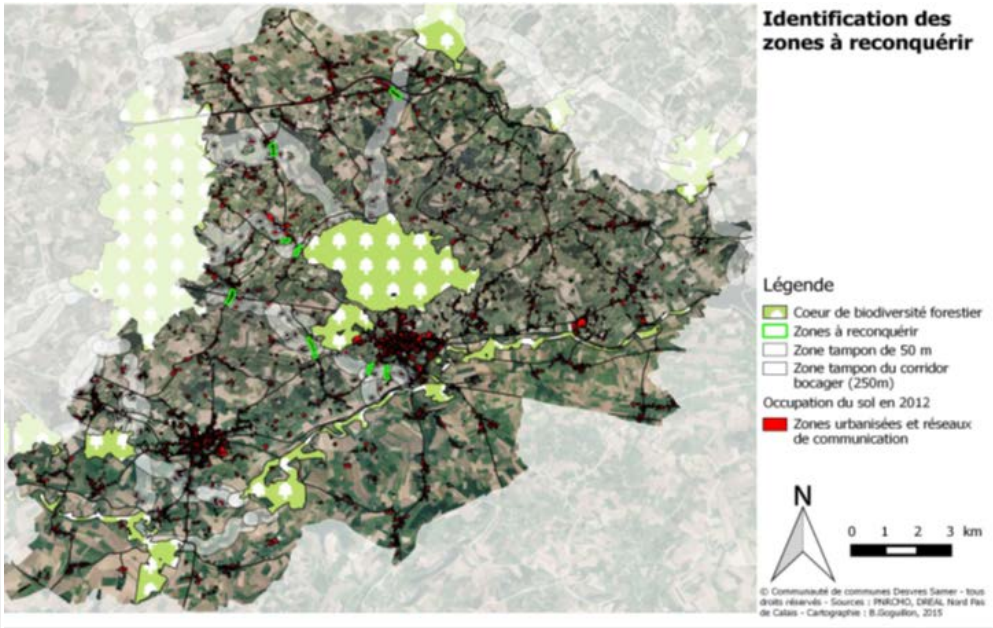
Sur l'ensemble des zones tampons des corridors bocagers présent sur le territoire de la CCDS, la donnée « haie » ARCH 2009 indique la présence de 121,9 km de haies et la photo-interprétation a permis de révéler 33,1 km de haies supplémentaires soit 21,4 % des haies repérables par photo-interprétation.

Utiliser la MOS ou matrice d'occupation des sols 2012 (carte 2) pour cette compilation a permis d'identifier les zones où l'extension urbaine ne devrait pas être autorisée : Zones à reconquérir.

Carte 2



Cette analyse a permis de faire ressortir 8 zones à reconquérir sur les communes de Crémarest, Bellebrune, Longfossé, Wirwignes et Colembert.



- A partir des données issues du terrain

Plus-values apportées par le terrain

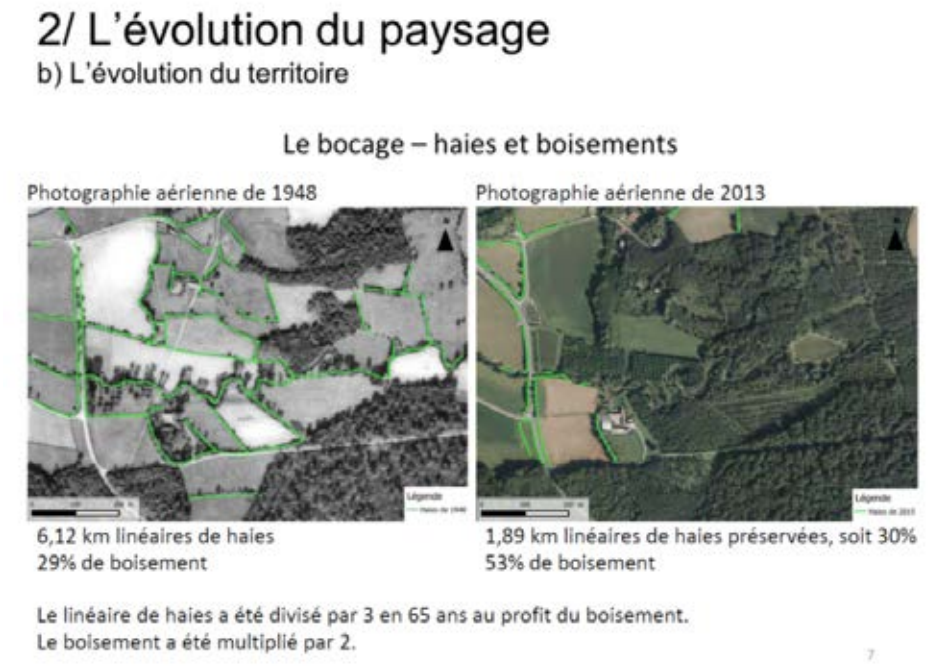
Le terrain effectué sur les corridors bocagers a permis de confirmer la présence des éléments paysagers, mais aussi d'en ajouter et d'en supprimer (Tableau ci-dessous).

Synthèse des plus values apportées par le terrain sur les corridors bocagers

	Haies (après photo-interprétation	Mare	Alignements d'arbres	Arbres isolés	Bosquets
Ajout	7,76 Km	2	2,6 Km	15	3
Suppression	2,16 Km	2			

La comparaison des proportions des haies en bon état indique l'impact de l'occupation du sol sur l'état des haies. On observe une plus grande proportion de haies en bon état sur de la prairie que sur de la culture ou de la prairie / culture.

Diapo extraite du séminaire des élus PLUi du 7 juillet 2015 : évolution des haies et du boisement



Synthèse des plus-values apportées par le terrain sur les corridors calcaires.

Le travail de terrain effectué sur le corridor calcaire a permis d'identifier la présence d'éléments paysagers essentiels pour le maintien des continuités écologiques du corridor calcaire (ci-dessous).

	Talus	Délaissés	Bandes enherbées	Coupe
Nombre d'ajout	81	25	2	1
Surface approximative en hectare	6	11	0,3	0,3

La connectivité des milieux au sein du corridor calcaire a été calculée avant et après la prise en compte des éléments paysagers essentiel pour le maintien de la continuité écologique du corridor calcaire.

↳ Analyse de la connectivité des pelouses calcicoles.

La connectivité des milieux au sein du corridor calcaire a été calculée avant et après le passage terrain et l'intégration d'éléments paysagers essentiels pour le maintien de la continuité écologique :

Indice de connectivité des pelouses calcaire au sein du corridor Calcaire. Etude PNR		
Type de milieux	**Avant prise en compte**	**Après prise en compte**
Forêt	2,81	2,6
Culture	3,16	3,2
Prairie	2,39	2,65
Pelouse	4,76	29,63
Zone urbaine	2,84	2,87
Eau	12,66	12,66

↳ Analyse des discontinuités par sous-trame

L'analyse cartographique des données recueillis a permis d'identifier des zones de discontinuités où la continuité écologique des corridors est menacée. Cette analyse est réalisée en fonction de chaque sous-trame :

SOUS TRAME	Eléments de paysage pris en compte	Discontinuités identifiées
Bocagère / forestière	Bocage à haute fonctionnalité écologique (HFE)	17 zones de 25 ha
	Bocage hors zone haute fonctionnalité écologique (non HFE)	16 zones de 25 ha
	Réseau de mares	8 zones (surface moyenne de 140 ha)
Coteaux calcaire	Pelouse calcaire	7 zones (surface moyenne de 195 ha)

➲ ***Evaluation 2015 des résultats et de leurs prises en compte.***

Le premier objectif d'identification des données manquantes par l'analyse des données existantes a été atteint.

La CCDS est le dernier EPCI à réaliser un PLUi sur le Pays Boulonnais, c'est pourquoi le Parc met tout en œuvre pour aboutir à une prise en compte exemplaire de la Trame Verte et Bleue. De plus la CCDS ayant conscience de la qualité écologique de son territoire, elle a la volonté de préserver et de maintenir cette qualité écologique.

Pour ce faire, une animation sous forme d'un séminaire a été proposée et réalisée avec les élus communaux et intercommunaux.

Cette animation a permis de les impliquer dans ce projet de Trame Verte et Bleue, mais aussi de les sensibiliser et de prendre en compte leurs remarques et leurs projets et de présenter des actions locales, simples et opérationnelles qui apportent une plus-value à la commune : cadre de vie, protection incendie, etc…..

Le second objectif concernant le recueil et la mise à jour des données. Il a été atteint grâce aux recueils de données sur le terrain et à la réactualisation de nombreuses données.

En effet, afin de permettre la préservation de tous les éléments structurants du paysage par l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la décision de mettre à jour les données et d'en recueillir de nouvelles a abouti à :

- Les données ont été repérées spatialement et seront reportées dans toutes les cartes PLUi de cette thématique.
- Des données obsolètes ont pu être mises à jour, (haies ARCH 2009).
- La mutualisation de la démarche au sin des équipes Parc a été effectuée. Il a été jugé important de prendre en compte, lors de la phase de terrain, plusieurs éléments structurant du paysage, tels que des alignements d'arbres, des arbres isolés et des bosquets sur l'ensemble de la sous-trame bocagère. Ces éléments n'avaient jamais fait l'objet d'un recensement auparavant.

Le troisième objectif consistait à faire ressortir des zones à préserver et à restaurer a été atteint grâce à une analyse cartographique fine des données centralisées.

En effet, trois types de zones ont pu être identifiés : les zones de reconquête, les zones de discontinuitées au sein du bocage et celles au sein des coteaux calcaire.

Dans un premier temps les zones de reconquêtes ont été modélisées en fonction de la présence d'obstacles empêchant le déplacement des espèces.

Les autres zones sont quant à elles basées sur l'absence d'éléments du paysage favorisant les continuités écologiques pour la plupart des espèces. Ces deux derniers types de zonage témoignent d'une modification ponctuelle du paysage. Le fait que ces zones soient dispersées sur l'ensemble du territoire nous permet de dire qu'elles sont souvent dues à une modification des pratiques sur ces espaces. Par exemple, le changement d'exploitant agricole peut modifier les pratiques de gestions du territoire.

◗ Traduction au PLUi de la méthodologie TVB

Sur les Ateliers de travail des élus, tels que Foncier, Habitat, ou Environnement et risques, les grands plans format A0 par secteur paysager, ont mis en valeur la réalité des corridors , au même titre que des espaces très protégés comme les périmètres de captages immédiats et rapprochés.

Cette volonté politique de rendre visible les corridors doit trouver sa traduction dans les documents finaux et soumis à approbation du PLUi.

➲ ***Travail technique de traduction et représentation cohérente :***

La question se posait, dans la réalisation des documents graphiques du Règlement (ou plan A du zonage) de comment appliquer le tracé des corridors TVB, de 500 m de large au total.

Si l'on reste sur le tracé théorique du corridor, cela aboutit à une même parcelle scindée, par exemple entre du A et du ATBV.

Donc, il convient de trouver une méthode d'application spatiale, qui se cale sur le parcellaire mais sans diminuer les épaisseurs des corridors,.

A/ SUR LES ESPACES A ET N (AGRICOLES ET NATURELS)

Situation de départ	Traitement SIG 1	Traitement SIG 2	Résultat
Si 100% de la parcelle est dans le corridor	Pas de traitement		Toute la parcelle est « TVB »
Si moins de 100% de la parcelle est dans le corridor	Prise en compte du MOS du PNR de 2012 :		
	pour la catégorie 21 « terres arables »	Si 50% et plus de la superficie en TVB	Toute la parcelle est « TVB »
		Si moins de 50% de la superficie en TVB	Toute la parcelle est exclue de la « TVB »
	pour les catégories 22 (cultures permanentes), 23 (prairies) et 24 (vergers)-	,	Toute la parcelle est « TVB »
	Pour les catégories 31 (forets) 32 (milieux arbustifs / herbacés) et 33 (espaces ouverts peu végétalisés)	Si 50% et plus de la superficie en TVB	Toute la parcelle est « TVB »
		Si moins de 50% de la superficie en TVB	Toute la parcelle est exclue de la « TVB »

B/ SUR LES ESPACES U (URBAINS)

Situation de départ	Traitement SIG 1	Traitement SIG 2	Résultat
Pour les hameaux (zonage UB) -Si une parcelle du hameau touchée par le corridor biologique	Extension		Toutes les parcelles du hameau en UB sont mises UBTVB
Pour les centres-bourgs (zonage UAd)	Si une parcelle est touchée	Si plus de 30% de surface en corridor (pourcentage arbitraire)	Toute la parcelle est « TVB »
	Si une parcelle est touchée	Si moins de 30% de surface en corridor (pourcentage arbitraire)	Toute la parcelle est exclue de la « TVB »
	Si la parcelle n'est pas touchée.		Toute la parcelle est exclue de la « TVB »
Pour les zonages UAb (centre-ville de Desvres, Samer et Longfossé-chaussée Brunehaut)	Aucun des trois centres n'est touché.		Pas de UAb tvb .

CONCLUSION

L'ensemble des travaux a ainsi permis d'identifier des secteurs prioritaires nécessitant un renforcement de ces continuités, que ce soit par des projets de plantations de haies, de créations de mares ou encore de bandes enherbées, sans oublier la gestion différenciée au niveau des zones de reconquêtes.

L'ensemble de ces actions ne peuvent être efficaces, que si elles partent d'une volonté locale et politique de vouloir préserver et restaurer le paysage. C'est pourquoi le plan local d'urbanisme intercommunal est un outil efficace pour la préservation et la restauration des continuités écologiques à une échelle intercommunale.

Il ne peut cependant y réussir à lui seul.

En effet, la gestion des espaces agricoles ou naturels délaissés, les thématiques du boisement relevant d'autres outils que ceux dont dispose le PLUI.

3-4-8 Prise en compte de l'eau et des zones humides (ZDH du SDAGE et ZHE des SAGE dont majoritairement celui du Boulonnais.)

1) RAPPEL GENERAL SUR LA PRISE EN COMPTE « EAU »

La thématique Eau dépasse largement celle des zones Humides et elle est omniprésente sur la CCDS, où elle y prend de multiples formes : chevelu de ruisseaux, captages et traitement d'eau potable, assainissement, deux fleuves côtiers avec leur lit majeur, inondations, frayères, ruissellements, remontées de nappe en pied de coteaux.

Sur certains thèmes, et de manière aisée, le SAGE permet d'intégrer directement au Règlement des prescriptions : ainsi, les reculs par rapport aux cours d'eau et au haut de leurs berges :

- 6 mètres pour les clôtures,
- 10 mètres pour toute autre construction.

Le travail foncier avec les Maires et sur le terrain a déjà abouti à la définition à la parcelle, dans les enveloppes des centre-bourgs ou des hameaux, de certaines parcelles qui ne peuvent être laissées dans le potentiel « à bâtir », car leur sol relève de la zone humide et / ou du ruissellement pluvial.

Ces parcelles ont été exclues et mises avec un indice « i » avec la mention «non aedificandi» qui renvoie directement à leur spécificité.

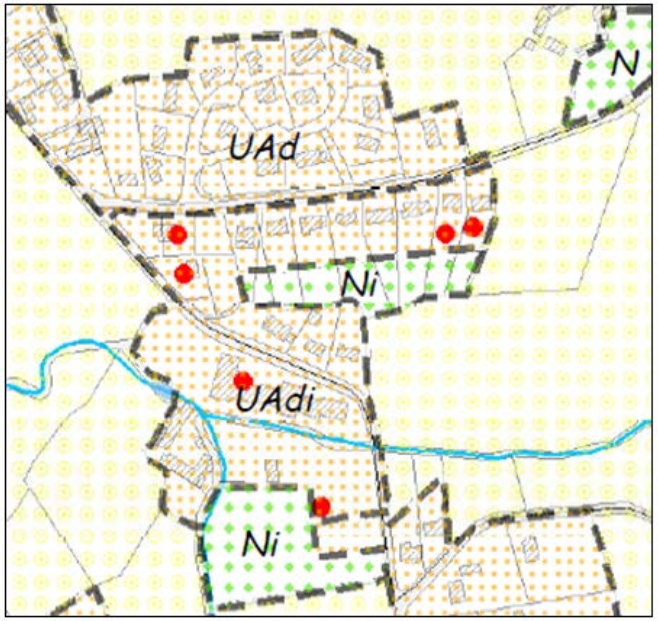
Exemple sur le zonage UB :

Un sous-secteur UBi (urbaine avec problématique Eau) correspondant aux périmètres de PPRN Inondation* en étude ou approuvé, et aux ZIC* connues, indiquées par les élus ;

Article UB 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

- En UB et UB TBV : […]
- En UBi : toute nouvelle construction ou extension*

➲ ***Exemple de Belle-et-Houllefort :***



(EXTRAIT du Règlement / article 4 de toute zone)

Enfin, le travail avec les élus a aussi apporté une prise en compte objectivée de l'obligation de gérer la goutte d'eau au plus près de son point de chute, par la formulation d'objectif de gestion sur une pluie forte.

Eaux pluviales

a. Tout projet doit présenter la surface imperméabilisée* totale.

b. Tout projet de nouvelle construction, hors annexes et extension, doit présenter la surface imperméabilisée* totale. Il sera analysé les besoins de stockage et ses modalités de gestion, à partir des normes du tableau « Tableau de gestion à la parcelle des eaux pluviales » mis au lexique du Règlement.

Le débit de fuite* autorisé du SAGE* est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

c. L'objectif visé est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (eaux de toiture et de ruissellement sur sol imperméabilisé). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, des dispositifs de rétention doivent être mis en place. Cette rétention à la parcelle peut être sous forme de noue, de citerne, de mare notamment.

d. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (de type fossé pluvial). Le trop-plein* doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

e. La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

f. Les eaux pluviales provenant des extensions et annexes devront se raccorder au réseau existant de la parcelle. Les aménagements réalisées sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public. Toutefois, un traitement alternatif est recommandé tel que l'infiltration ou la récupération.

(Extrait du Lexique annexé au Règlement)

La pluie retenue se situe comme de forte intensité (55 mm en 24 heures), mais ne peut en aucun cas permettre de répondre aux évènements exceptionnels qui se sont déroulés sur Doudeauville et Desvres en Juin 2016, avec plus de 80 mm tombés en moins d'une heure.

Tableau informatif des besoins de gestion à la parcelle des eaux pluviales

Tableau EP	Pluie retenue comme norme à absorber: 55mm/ 24 heures		Débit de fuite du SAGE (2 litres/s/hectare)	Besoin de stockage	
Surface imperméabilisée (m^2)	Volume correspondant (litres)	Volume correspondant (m3)	évacuation en litres par 24 heures (86400 secondes)	reste sur le terrain (litres)	reste sur le terrain (m3)
1	55	0,055	17,28	37,72	0,038
2	110	0,110	34,56	75,44	0,075
3	165	0,165	51,84	113,16	0,113
5	275	0,275	86,40	188,60	0,189
10	550	0,550	172,80	377,20	0,377
20	1 100	1,100	345,60	754,40	0,754
50	2 750	2,750	864,00	1 886,00	1,886
90	4 950	4,950	1 555,20	3 394,80	3,395
100	5 500	5,500	1 728,00	3 772,00	3,772
160	8 800	8,800	2 764,80	6 035,20	6,035

En matière de pluie, 1 mm est équivalent à 1 litre au mètre carré.
Dit autrement, 1 litre est égal à un décimètre cube : ce volume , réparti sur 1 m², a une hauteur d'1 mm.

2) METHODE DE PRISE EN COMPTE DES ZDH DU SDAGE

Le travail de délimitation des Zones à Dominante Humide (ZDH) a été mené par l'agence de l'eau Artois Picardie. Une cartographie au 1/50 000ème a été réalisée dans le cadre de la révision du SDAGE en 2008. Cette base contient une occupation du sol de ces milieux et un coefficient décrivant la réalité du caractère humide.

L'ensemble du travail vise à produire un document d'information pour les acteurs du bassin.

L'échelle de ce document ne permet pas de travailler à l'échelle parcellaire comme nous devons le faire pour un PLUi ; cela nécessite donc d'utiliser d'autres approches et informations pour les phases opérationnelles des projets.

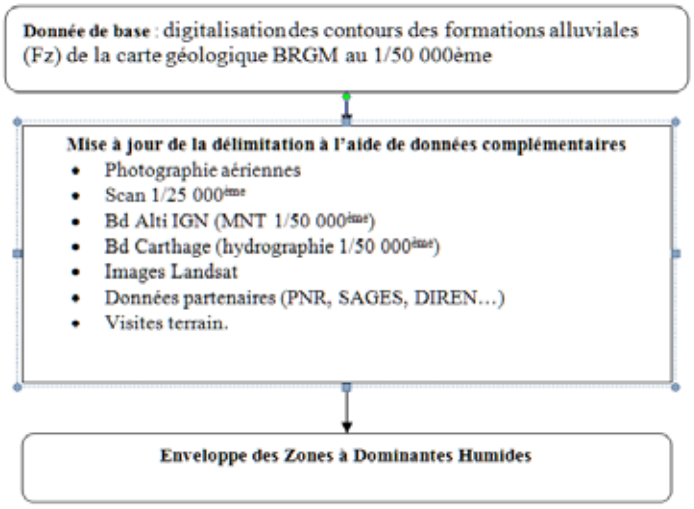
La manière dont le travail cartographique est détaillé permet d'ailleurs de discerner rapidement ses limites et le renvoie à d'autres approches pour les phases opérationnelles des projets.

A.La méthodologie de l'Agence de l'Eau 2008 a utilisé 3 phases d'approche:

1. L'Agence de l'Eau a délimité l'enveloppe des zones à dominantes humides :

Pour cela, elle a pris comme donnée de base la digitalisation des contours des formes alluviales, donc une donnée géologique du BRGM, au 1/ 50 000ème.

Il y a le postulat que les formations alluviales sont spécifiquement reliées à une zone humide, car correspondant à des dépôts de débris, vases, limons graviers transportés par les eaux courantes ou s'accumulant aux points de rupture de pente.



2. Puis une phase de photo-interprétation de l'occupation du sol a été menée :

Elle a produit une Matrice d'Occupation des Sols (MOS) à l'aide des photo-aériennes, de Scan, qui comporte 26 postes ou subdivisions. Celles qui nous intéressent sont :

1.0. ZONES URBAINES ET AUTRES TERRITOIRES ARTIFICIALISES
- 1.1. Zones bâties
- 1.2. Habitats légers de loisirs (ex : camping)
- 1.3. Espaces de loisirs (ex : parcs de loisirs aménagés)
- 1.4. Autres zones artificialisées (ex. : déchèteries, zones de stockages de gravières, parkings, etc.)

2.0. TERRES ARABLES

3.0. PRAIRIES

4.0. FORMATIONS FORESTIERES (couverture > à 50 %)
- 4.1. Formations forestières à forte naturalité
- 4.2. Boisements artificiels – plantations (peupliers, résineux, autres)
- 4.3. Taillis hygrophiles.

5.0. VEGETATIONS HERBACEES VIVACES
- 5.1. Tourbières et bas-marais (prairies et roselières tourbeuses)
- 5.2. Landes humides
- 5.3. Roselières et mégaphorbiaies (zones à hautes herbes hygrophiles)
- 5.4. Autres sous-types.

6.0. MOSAÏQUES D'ENTITES DE MOINS DE 1 HECTARE

7.0. ZONES LITTORALES

8.0. EAUX DE SURFACE (stagnantes et courantes)
- 8.1. Eaux courantes
- 8.2. Annexes hydrauliques (noues, bras morts)
- 8.3. Plans d'eau (gravières, étangs naturels et artificiels, bassins)

Cette MOS est spécifique aux besoins de description du SDAGE et ne peut se superposer ou se fusionner aisément avec d'aitres MOS élaborées, comme celle du PNR en 2012, lors du renouvellement de la Charte.

3.Enfin, phase d'attribution d'un « coefficient de confiance concernant le caractère humide » aux différents polygones d'occupation du sol

C'est la dernière phase d'identification de ces zones. Cinq coefficients sont distingués :
- zone non humide (zones urbaines)
- caractère hygrophile supposé
- caractère hygrophile très probable
- De manière distincte, les coefficients 4 et 5 concernent des sites dont l'hydrophilie est confirmée, soit par des relevés de terrain, ou d'études, soit parce qu'elles sont identifiées comme:
- de caractère hygrophile confirmé (visites de terrain, études, partenaires de l'étude)
- des eaux libres (étangs, plans d'eau).

EN CONCLUSION SUR LES ZDH :

Le résultat final au 1/50 000ème ne peut permettre, ni par sa précision spatiale, ni par sa précision qualitative du milieu concerné, de traduire directement au 1/ 5 000ème, échelle du PLUi, l'information de principe recueillie, pour les enveloppes relevant des coefficients 1 à 3.

Il revient à toute opération d'aménagement de réaliser une étude d'identification.

3) METHODE DE PRISE EN COMPTE DES ZDH AU PLUi DE LA CCDS

Tout d'abord, au titre du Rapport de Présentation, il y a un porter à connaissance de ces ZDH, des catégories 1 à 5, ainsi qu'une justification méthodologique de la prise en compte différenciée de ces ZDH.

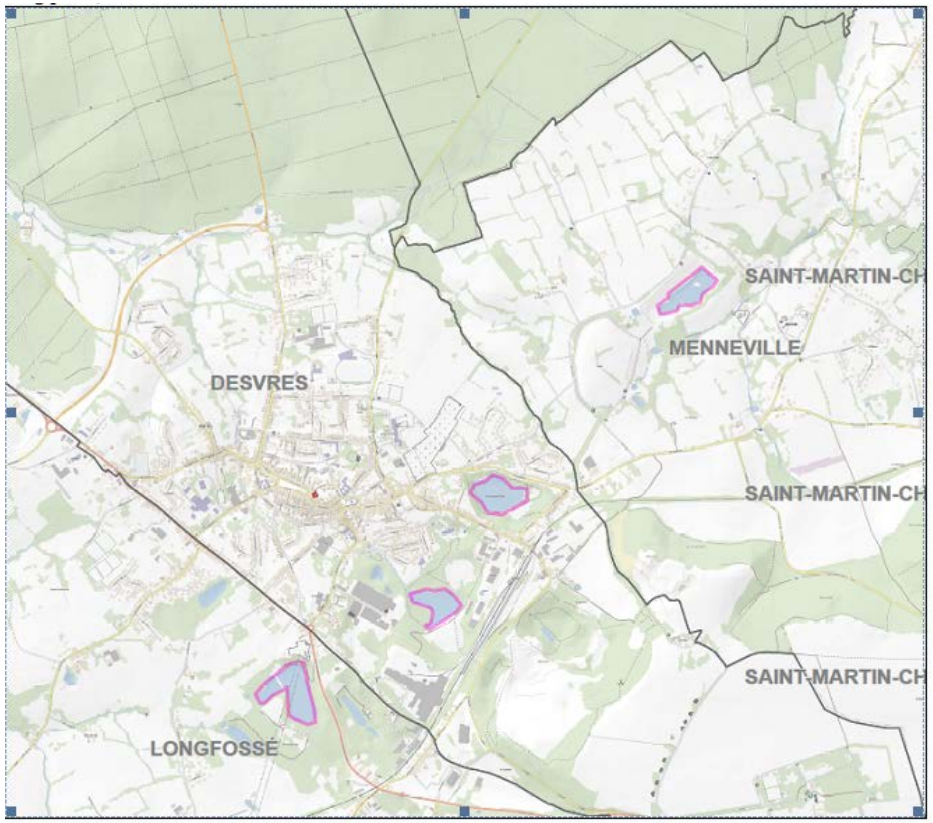
C'est l'objet du présent compte-rendu, pour bénéficier des expertises de chacun.

◗ **Le repérage des 6 ZDH de catégories 4 et 5 (entourées de rose ci-après)**

Il s'agit d'étangs ou de plans d'eau, d'origine humaine (activités des cimenteries, pêche de loisirs)

➲ ***Sur Longfossé :***

Un étang privé, derrière le lotissement Le Beurre.



➲ ***Sur Desvres :***

Un étang correspondant au parc ouvert au public, sur un terrain appartenant à la commune de Desvres, comprenant le Musée de la Céramique, et le site du futur complexe aqua-récréatif. L'étang est issu de creusements réalisés pour les besoins de fonctionnement de la cimenterie, et il reçoit la Lène qui traverse ensuite tout Desvres, en partie busée.

Un second étang, dit Monsigny ou la Fosse aux Chiens, est également un terrain appartenant à la commune de Desvres et est utilisé comme parc public, avec pêche. Son creusement est aussi issu des excavations pour les ex-cimenteries.

➲ ***Sur Menneville :***

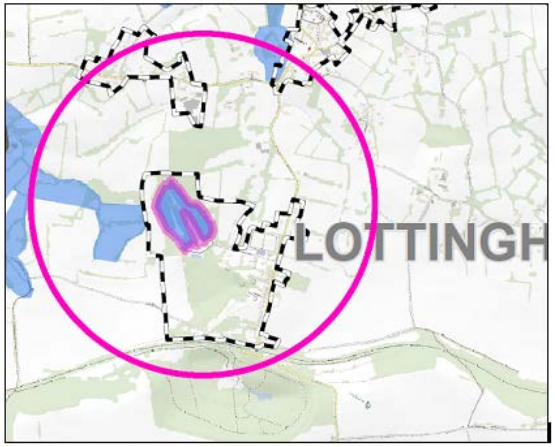
Un étang, sur un site appartenant à la commune de Menneville, fermé au public, car sur une ex-décharge.

➲ ***Sur Lottinghen :***

Un étang, au lieu-dit La Roucherie, appartient à la commune de Lottinghen et est utilisé comme parc public, avec étangs de pêche. Son creusement est également issu des excavations pour l'ex-cimenterie situé en amont, contre la voie SNCF désaffectée.

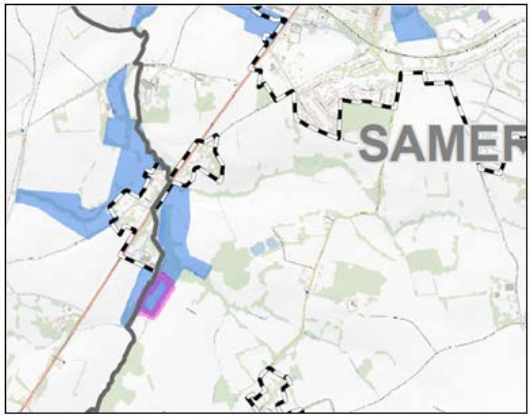
Ce site est très prisé et la commune entretient les espaces avec soin.

Une étude « Habiter demain » a pointé les axes d'amélioration et des sécurisations pour empêcher toute pollution accidentelle par les automobiles venant sur le site.



➲ ***Sur Samer :***

Un étang privé, sur le hameau de Panehem, qui fait la limite avec Tingry.



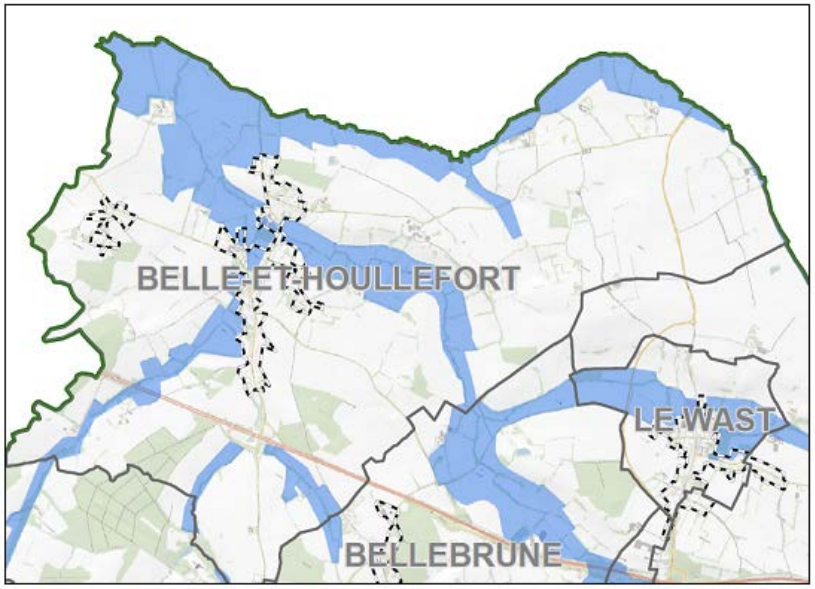
En résumé : les 6 sites ZDH de catégorie 4 et 5 ne sont pas touchés par des projets d'urbanisation.

Leur périmètre sera clairement identifié au plan de zonage par du Azh, Nzh de sorte à conserver les aspects de caractérisation.

Le règlement doit interdire les constructions et travaux divers (art. 6 du Règlement du SAGE Boulonnais), ce qui est fait aux articles N1 et N2.

◗ Le repérage des ZDH de catégories 1 à 3 (tracé en bleu)

Du fait du mode de repérage au SDAGE (se basant sur les formations alluviales), les ZDH 1 à 3 sur la CCDS englobent la majeure partie des ruisseaux parcourant le territoire, comme le montre l'illustration ci-dessous sur Belle-et-Houllefort et Le Wast.



L'ampleur des surfaces ne pouvait en aucun cas permettre de réaliser des études de terrains, de manière exhaustive ou par sondage, sur des sols qui sont par ailleurs en A ou en N. Notre analyse s'est centrée sur les tissus urbanisés.

Comme exposé en préambule, les parcelles en centre-bourg ou dans les hameaux, et dont les élus connaissent la fragilité sont déjà repérés avec l'indiçage « i ».

Par contre, 6 périmètres indicatifs de ZDH 1 à 3 venant recouper une urbanisation ont appelé une étude spécifique, car soit non repérés jusqu'alors, soit venant sur une zone en projet d'urbanisation au PLUi.

Ces 6 sites sont tous caractérisés avec l'indice 2 « caractère hygrophile supposé » (données de la couche SIG). : 2 sur Samer, 1 sur Tingry, 1 sur Selles, 1 sur Alincthun / Colembert, et 1 sur Quesques.

Afin de justifier s'ils peuvent néanmoins faire l'objet d'un projet, il convient de croiser pour chaque site d'une part l'enjeu communal / communautaire ; et d'autre part, la caractérisation du site, ceci afin d'aboutir à un examen objectif dans la démarche « Eviter / Réduire / Compenser ».

<u>La méthode proposée pour tous les sites est donc :</u>

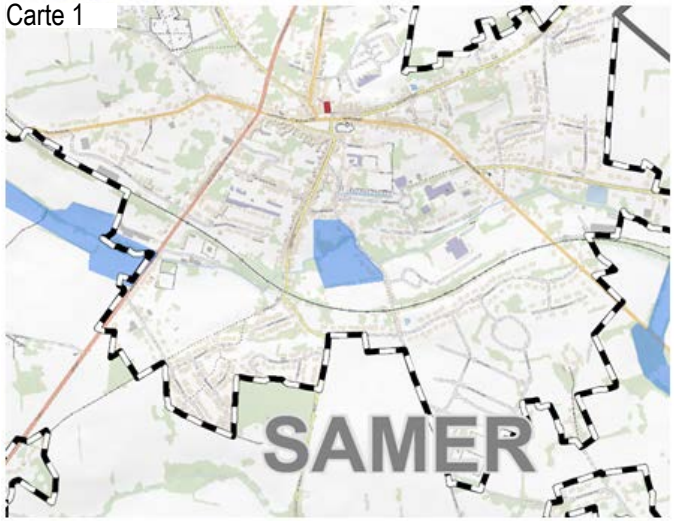
- Caractérisation et délimitation sur le site, par visite de terrain, par Biotope qui remet une fiche « enjeux », dont plusieurs réalisations sont mises ci-après.
- Utilisation optimale d'une OAP aménagement. En lien avec BDCO, reprise tant du zonage que du contenu des prescriptions / préconisations. De plus, les détails sont repris aux OAP, s'il y a lieu, des mesures de réduction et de compensation. Ces mesures auront déjà été présentées dans l'Evaluation environnementale, mais la reprise spatiale (plan) et écrite (contenu de l'OAP) leur donne une portée règlementaire, au regard de l'obligation de compatibilité entre un projet et l'OAP du Site.
- Intégration au Règlement, dans les sous-secteurs UAi, Azh et Nzh , des restrictions d'implantations et d'aménagements identiques à ceux de l'article 6 du règlement du SAGE du boulonnais pour les ZHE : « pour la préservation des zones alluviales […] les nouveaux ouvrages, travaux, soumis à autorisation ou déclaration [...] ne doivent pas conduire au remblaiement , à l'affouillement, à l'exhaussement du sol, aux dépôts de matériaux, à l'assèchement et à la mise en eau, sauf s'ils revêtent un caractère d'intérêt général comme défini à l'article R1221-3 du CU ou au L211-7 du code de l'environnement ».

Ainsi, le PLUi présente une cohérence entre la présentation de ses zones humides, l'analyse terrain de caractérisation, et la traduction en contenu opposable aux tiers.

➲ *1er SITE SUR SAMER*

La zone d'environ 2 ha, est dans l'enveloppe urbaine du PLU communal, et en zonage U non caractérisé par une sensibilité « zone humide ». Les terrains sont traversés par le ruisseau des Lavandières qui parcourt d'Est en Ouest la commune, avant de rejoindre la Liane (en PPRI rouge).

Carte 1



Carte 2



L'examen terrain a été fait par Biotope, en février 2017 ; la parcelle a été prospectée alors hors OAP, aucun projet spécifique n'ayant émergé (Cf. Evaluation Environnementale, pages 112, et 157-158).

Elle a été requalifiée depuis en site d'OAP, partiellement.

Description du site :

Zone UAb : rue de Longuerecques	
Commune et secteur paysager	Samer (Coeur)
Parcelle(s) prospectée(s)	AD233, AD491 et AD500
	
Contexte physique et paysager / usage du sol	**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**
Bocage relictuel (prairie pâturée avec haies limitrophes) avec présence d'un cours d'eau et d'une ripisylve enclavés dans un contexte bâti.	Dégradation de l'identité paysagère, consommation de l'espace agricole et destruction potentielle de haies.
Milieux naturels et espèces animales et végétales	**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**
Ce secteur bocager enclavé dans un contexte urbanisé constitue probablement une zone refuge pour la faune du cortège des milieux bocagers qui peut être représenté avec des espèces patrimoniales comme le Bouvreuil pivoine, le Bruant jaune, la Chouette chevêche (présence d'arbres têtards), la Fauvette des jardins, la Linotte mélodieuse, la Tourterelle des bois, ...	Destruction potentielle de haies, entraînant une perte d'habitat d'espèce.
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**
Cours d'eau limitrophe entre les parcelles AD500 et AD491. Présence de sources provenant de la parcelle AD500 se déversant dans les cours d'eau. Présence d'habitats caractéristiques de zone humide à minima aux abords du cours d'eau.	Risque de pollution des eaux et imperméabilisation de la parcelle entrainant une augmentation des eaux à collecter par le cours d'eau. Destruction potentielle ou perte des fonctionnalités des milieux humides.
Risques et nuisances	**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**
Débordement de cours d'eau.	Inondation par débordement de cours d'eau.
Conclusion concernant l'enjeu environnemental	**Niveau d'incidences prévisibles**
Enjeu faible pour la prairie, moyen pour les haies et arbres remarquables (présence d'arbres têtards) et moyen à fort concernant les milieux humides.	**Moyen**

Il y a mise en place de mesures d'évitement :

- Sur la parcelle telle que figurée en carte 2, 15 085m² sont portés en Nzh, soit 75% ;

Nota bene : Plus de 4 000m² correspond à l'urbanisation déjà existante des pavillons sur l'Est (4 constructions) et le Nord (2 constructions) qui étaient inclus en l'état dans le tracé de la ZDH catégorie 1 à 3, et ne peuvent pas être considérés comme en relevant (soit 20% déjà artificialisés).

Il y a mise en place de mesures de réduction :

- Grace à l'OAP, l'immédiate proximité de la ZDH catégorie 1 à 3, voit un confortement des arbres, isolés ou en alignement;
- de même, des haies et des jardins orientés Sud sont prescrits dans le schéma d'aménagement.

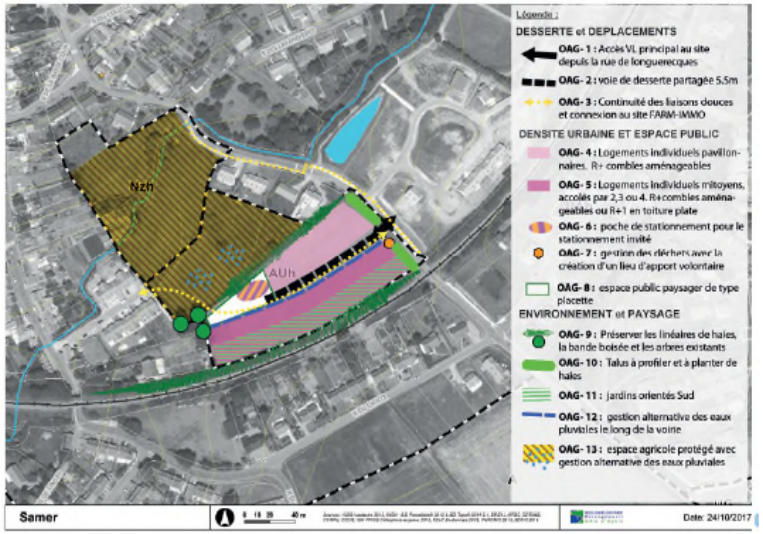
Il n'y a pas de mesure de compensation, le périmètre n'étant pas touché ou urbanisé dans le projet de PLUi.

Mesures proposées suite au passage écologue pour réduire les incidences prévisibles notables

Mesure d'évitement : mise en place d'une zone tampon avec la rivière.
Mesure d'évitement : préservation et/ou amélioration de la zone à dominante humide.
Mesure d'évitement : préservation de la ripisylve existante.
Mesure d'évitement : préservation de haie et mise en place d'une zone tampon.
Mesure d'évitement : préservation d'arbres remarquables : têtards.
Mesure d'évitement / de réduction : préservation de haie avec la possibilité de réaliser ponctuellement des ouvertures dans les haies pour permettre des accès à la parcelle.

Mesures retenues dans le PLUi et apparaissant dans l'orientation d'aménagement et de programmation

Les haies et arbres existants sont préservés. La zone à dominante humide est classée en Nzh et la ripisylve est préservée.



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone après mise en place des mesures retenues

Incidence prévisible faible à positive

La proposition retenue par le PLUi est donc:

- d'une part de l'identifier en « Nzh », afin de qualifier ce périmètre comme potentiellement zone humide et de n'y permettre aucune construction
- et d'autre part, d'assurer les prises en compte de maintien et de renforcement des éléments de haies, noues, mares sur le site connexe de l'OAP.

➲ *2éme SITE SUR SAMER*

Jouxtant la future déviation de la commune de Samer, la Zone d'Activités est sur le lieu-dit Longuerecques qui finit l'urbanisation Sud/Est de Samer.

Initialement prévue sous forme de ZAC de 34ha, ce projet a fait l'objet d'ajustements successifs

Zone AUe : zone d'activités légères de Longuerecques	
Commune et secteur paysager	Samer (Cœur)
Parcelle(s) prospectée(s)	C18, C34 à C38, C267 à C273, C253
	
Contexte physique et paysager / usage du sol	**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**
Secteur bocager relictuel inclus entre deux secteurs urbanisés avec présence d'une prairie pâturée, de cultures et haies.	Destruction potentielle de haies et perte d'un espace agricole en secteur urbain.
Milieux naturels et espèces animales et végétales	**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**
Ce secteur bocager est très bien conservé, et le cortège des milieux bocagers est donc probablement très bien représenté avec des espèces comme le Bouvreuil pivoine, le Bruant jaune, la Chouette chevêche (présence d'arbres têtards), la Fauvette des jardins, la Linotte mélodieuse, la Tourterelle des bois, ... Une espèce végétale exotique envahissante a été observée : la Renouée du japon. La présence d'une mare temporaire peut laisser supposer la présence d'amphibiens.	Destruction de haies et de milieux bocagers, entraînant potentiellement une perte d'habitat d'espèces patrimoniales/protégées. Destruction potentielle d'une mare pouvant impacter des amphibiens.
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**
Présence d'un cours d'eau au nord-ouest longeant partiellement les parcelles C18, C34 et C35. Présence d'une petite zone à dominante humide au nord-ouest à proximité du cours d'eau (mais qui peut être liée au piétinement des bovins). Présence potentielle d'une mare temporaire entre les parcelles C34 et C35.	Risque de pollution des eaux et imperméabilisation de la parcelle entrainant une augmentation des eaux à collecter par le cours d'eau. Destruction potentielle ou pertes des fonctionnalités des milieux humides.
Risques et nuisances	**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**

En septembre 2016, une étude d'impact a été menée par le cabinet Verdi Conseil sous le contrôle de la CCDS.

Cette étude d'impact a fait l'objet d'une coordination avec l'implantation de la Grande et Moyenne Surface, mais également avec le projet de déviation du Conseil Départemental.

Dans ce cadre, la méthodologie a été comme suit :

- une étude Faune / Flore deux saisons, confirmant la présence d'une zone humide ;
- après ceci, une caractérisation pédologique.

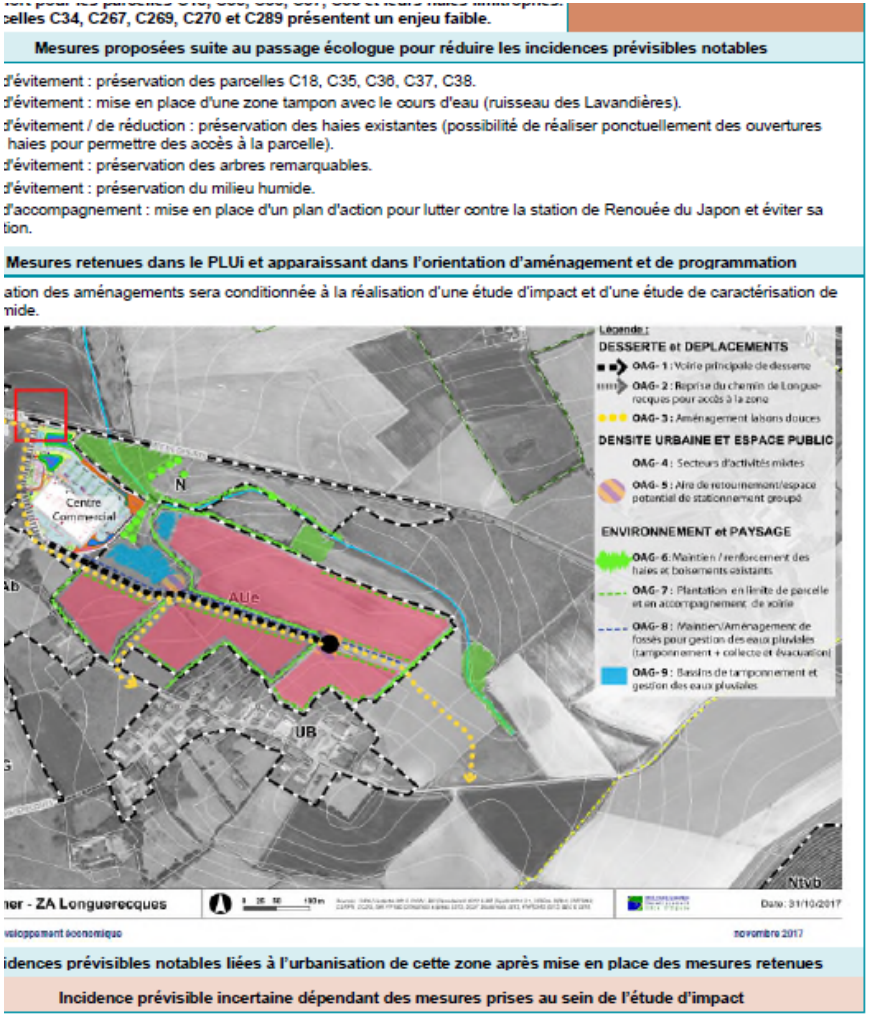
En tenant compte de ces éléments, le périmètre a donc été réduit à moins de 13 ha, avec une délimitation de la zone humide

Analyse des incidences des zones à urbaniser		
Nom du site	**ZAL de Longuerecques**	
Secteur paysager	Central	
Commune	Samer	
Parcelle(s)	18 ; 21 ; 23 ; 29 ; 31 ; 34 ; 35 ; 36 ; 37 ; 38 ; 267 ; 268 ; 270 ; 271 ; 289	
Surface OAP		
Surface prospectée	113769 m²	
Densité (logement) et destination		
Intégration dans le tissu urbain existant		
	Atouts / contraintes / potentialités	**Sensibilité environnementale et effets attendus**
Contexte physique et paysager	Secteur bocager relictuel inclus entre deux secteurs urbanisés.	Perte de cette zone relictuelle
Occupation et usage des sols	Prairie pâturée et culture avec des haies entre les parcelles	Consommation de l'espace agricole. Destruction potentielle de haies.
Milieux naturels et espèces animales et végétales	Ce secteur bocager est très bien conservé, et le cortège des milieux bocager est donc probalement très bien représenté avec des espèces comme : le Bouvreuil pivoine, le Bruant jaune, la Chouette chevêche (présence d'abres têtards), la Fauvette des jardins, la Linotte mélodieuse, la Tourterelle des bois, ... Une espèce végétale exotique envahissante a été observée : la Renouee du japon. La présence d'un mare temporaire peut laisser supposer la présence d'amphibiens.	Destruction de haies et de milieux bocagers, entraînant potentiellement une perte d'habitat d'espèces patrimoniales/protégées. Destruction potentiel d'une mare pouvant impacter des amphibiens.
Ressources naturelles	Présence d'un cours d'eau au nord ouest longeant partiellement les parcelles 18, 34 et 35. Présence d'une petite zone à dominante humide au nord ouest à proximité du cours d'eau (mais qui peut-être lié au pietinement des bovins). Présence potentielle d'une mare temporaire entre les parcelles 34 et 35.	Pollution des eaux et imperméabilisation de la parcelle entrainant une augmentation des eaux à collecter par le cours d'eau. Destruction potentielle ou pertes des fonctionnalités des zones humides
Risques et nuisances	/	/
Conclusion	En raison de la qualité bocagère de cette zone et donc de la forte représentativité du cortège des oiseaux bocagers, l'enjeu peut-être considéré comme fort pour les parcelles : 18, 35, 36, 37, 38 et leur haies limitrophes. Les parcelles 34, 267, 269, 270 et 289 présentent un enjeu faible.	
Mesures	Mesure d'évitement : Préservation des parcelles : 18, 35, 36, 37, 38. Mesure d'évitement : Mise en place d'une zone tampon avec le cours d'eau. Mesure d'évitement / de réduction : Préservation des haies existantes (possibilité de réaliser ponctuellement des ouvertures dans les haies pour permettre des accès à la parcelle). Mesure d'évitement : Préservation des arbres remarquables. Mesure d'évitement : Préservation de la zone humide. Mesure d'accompagnement : Mise en place d'un plan d'action pour lutter contre la station de Renouée du Japon et éviter sa propagation.	

En 2017, sont validées :

- des mesures d'évitement,
  - en réduisant le projet au plus proche du ruisseau des Lavandières, par un zonage en N ;
  - le reste des mesures est détaillé dans la fiche de l'Evaluation Environnementale.
- de mesures de réduction : La superficie de l'OAP Economique proposée à l'Arrêt de projet est de 8.2 ha, pour la phase 1, avec une extension possible de 2.9 ha ; soit une superficie maximale de 11.1 ha.
- de mesures de compensation :
  - Par le maintien d'une bande boisée en zone N, avec une servitude EBC, et ayant fait l'objet d'un boisement compensatoire in situ.
  - Par des actions en cours : une équivalence fonctionnelle est nécessaire et doit faire l'objet d'acquisitions foncières complémentaires, à hauteur de 150% de ce qui est consommé, dans un biotope similaire.

Le travail d'OAP Economique qui en est issu comporte 5 mesures d'évitement, une mesure d'accompagnement. Il est prévu que la réalisation des aménagements soit conditionnée à une étude d'impact et à une étude de caractérisation de zone humide.



➲ *1 SITE SUR TINGRY*

La parcelle AD 66 mise en évidence a une superficie totale de 7 710m². Elle appartient à un projet de développement de l'habitat sur ce hameau, au Sud de Samer, car le centre-bourg de Tingry est quasi inconstructible du fait d'un captage en son cœur.

Il s'agit donc pour la commune d'une importance vitale pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants qui seraient à proximité des aménités de Samer et de la desserte de la RD901.

Les propriétaires ont été accompagnés sur ce projet par le PNRCMO, qui avait validé la pertinence de l'aménagement, faisant une entrée de ville qualitative.

La commune ne peut donc éviter de retenir ce site, le seuil de développement pour les 12 prochaines années. Par contre, le périmètre d'urbanisation a été réduit, le compte foncier ne retient que 4 000m² sur ce site.

- La caractérisation et délimitation, par visite de terrain, de Biotope est donnée en page suivante.
- L'utilisation optimale d'une OAP aménagement permettra de revoir encore à la baisse les incidences d'urbanisation, grâce au choix d'implantation des bâtiments, en les reportant le plus possible vers la départementale

Il convient de rappeler l'article 6 du règlement du SAGE du boulonnais pour les ZHE : « pour la préservation des zones alluviales […] les nouveaux ouvrages, travaux, soumis à autorisation ou déclaration [...] ne doivent pas conduire au remblaiement , à l'affouillement, à l'exhaussement du sol, aux dépôts de matériaux, à l'assèchement et à la mise en eau, sauf s'ils revêtent un caractère d'intérêt général comme défini à l'article R1221-3 du CU ou au L211-7 du code de l'environnement ».

La phase 2 de l'OAP est sur le coté Est de la départementale, sur un talus, et ne touche pas du tout la ZH.





L'examen terrain, fait par Biotope, montre une sensibilité forte sur la zone humide, et une sensibilité moyenne sur les haies.

La proposition est donc d'intégrer à l'OAP ces éléments pour maintenir l'urbanisation en bord de voirie, autoriser des jardins vers l'ouest, mais poser une limite vis-à-vis de la ripisylve.

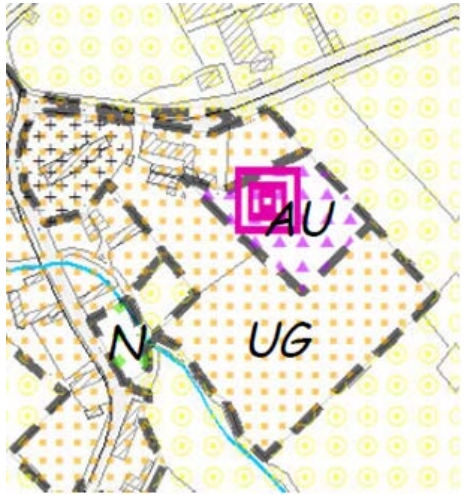
Analyse des incidences des zones à urbaniser		
Nom du site	**PANEHEM**	
Secteur paysager	Clos et basse vallée	
Commune	TINGRY	
Parcelle(s)	AD 66	
Surface OAP	6 000 M²	
Surface prospectée	7 852 m²	
Densité ; destination	Habitat / SCOT, = 15 / ha	
Intégration dans le tissu urbain existant	Eentrée de ville / bourg	
	Atouts / contraintes / potentialités	**Sensibilité environnementale et risques à prévenir**
Contexte physique et paysager	Secteur prairial enclavé entre les grandes cultures et les habitations	Etalement urbain
Occupation et usage des sols	Prairie de fauche avec haies basses et ripisylve	Consommation de l'espace agricole. Destruction potentielle de haies.
Milieux naturels et espèces animales et végétales	Haies basses et ripisylve favorables à l'avifaune des cortèges bocagers. Présence d'une espèce d'interêt européen en alimentation : l'Aigrette garzette. Il est fort probable que des amphibiens se reproduisent dans la mare située au nord de la parcelle AD66. La ripisylve et la prairie humide peuvent présenter un intérêt pour la flore et les habitats	Destruction potentielle de haies, de ripisylve, de prairie humide, de mare, entraînant une perte d'habitat d'espèces patrimoniales/protégées, voire une destruction d'espèce protégée en fonction du phasage (amphibiens notamment)
Ressources naturelles	Cours d'eau limitrophe entre les parcelles 66 et 67. Présence d'une zone à dominante humide sur 80% de la parcelle 66. Présence d'une mare.	Pollution des eaux et imperméabilisation de la parcelle entrainant une augmentation des eaux à collecter par le cours d'eau. Destruction potentielle ou pertes des fonctionnalités des zones humides.
Risques et nuisances	/	/
Conclusion	Enjeu faible sur les prairies, moyen sur les haies et fort concernant les zones humides et la mare	
Mesures	Mesure d'évitement : Préservation de la zone humide. Mesure d'évitement : Mise en place d'une zone tampon avec le cours d'eau. Mesure d'évitement / de réduction : Préservation des haies (possibilité de réaliser ponctuellement des ouvertures dans les haies pour permettre des accès à la parcelle). Mesure d'évitement / d'accompagnement : Préservation de la mare, voir amélioration en réalisant des berges en pente douce Mesure d'accompagnement : Renforcement de la haie entre les parcelles AD 66 et 82.	
	Biotope 14/10/2016	

➲ *1 SITE SUR SELLES*

La parcelle appartient à la commune, et elle est contiguë à la Mairie, l'école et la salle communale faisant CLSH.

Dans la logique de densification des centres, c'est la seule parcelle sur laquelle la commune peut apporter un développement non consommateur d'espace agricole ou naturel, puisque déjà utilisé par les activités scolaires et périscolaires.

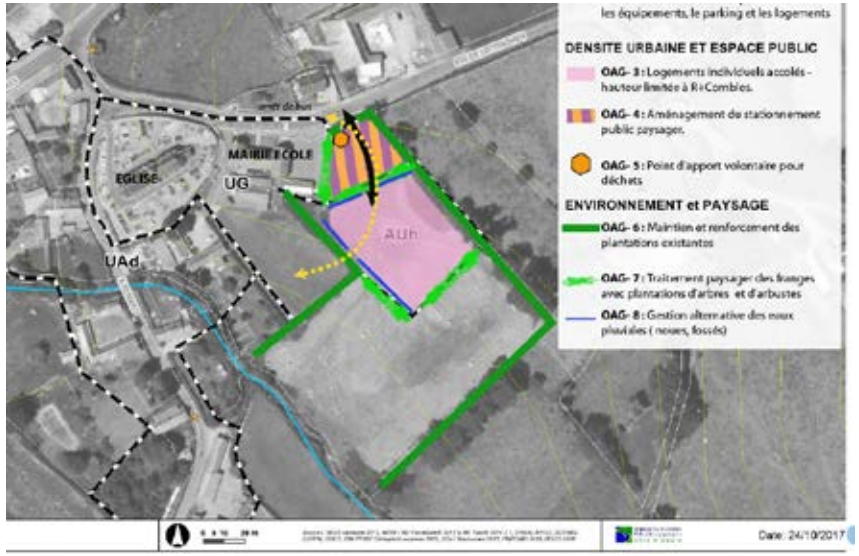
Projet zonage PLUi



Carte ZHE / ZDH



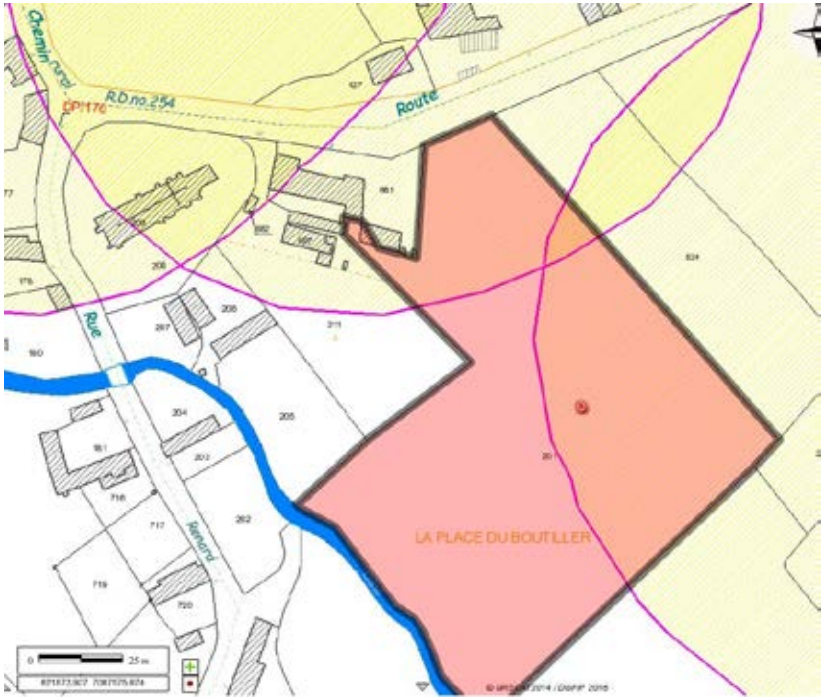
La traduction en OAP Habitat ouvre une faible partie de ce terrain , tout en conservant la meilleure orientation et en restant dans la partie la plus haute du terrain



L'examen terrain, fait par Biotope, est résumé au tableau ci-dessous :

Analyse des incidences des zones à urbaniser		
Nom du site	**Centre bourg / Mairie**	
Secteur paysager	Boutonnière	
Commune	SELLES	
Parcelle(s)	B 201	
Surface OAP	2 500m²	
Surface prospectée	12 542 m²	
Densité (logement) et destination	ESPACES PUBLICS PARKING. 3 à 4 LOGEMENTS CONVENTIONNES sur OAP; espace vert	
Intégration dans le tissu urbain existant	Aspect "entrée de bourg" avec proximité de trois fermes.	
	Atouts / contraintes / potentialités	**Sensibilité environnementale et risques à prévenir**
Contexte physique et paysager	Paysage bocager	Dégradation de l'identité paysagère
Occupation et usage des sols	Prairie pâturée par des chevaux, entourée de haies basses ou multistrates libres.	Consommation de l'espace agricole. Destruction potentielle de haies.
Milieux naturels et espèces animales et végétales	La zone ouverte est peu intéressante pour les divers groupes faune et pour la flore. L'ensemble des haies représentant un enjeu pour l'avifaune caractéristiques des milieux bocagers (Bruant jaune, Bouvreuil pivoine, Fauvette des jardins, Tourterelle des bois...)	Destruction potentielle de haies, entraînant une perte d'habitat d'espèce.
Ressources naturelles	Présence d'un cours d'eau dans le bas de la parcelle	Dégradation de la qualité du cours d'eau
Risques et nuisances	/	Imperméabilisation du sol entraînant une augmentation des ruissellements vers la rivière
Conclusion	Enjeu faible sur les zones ouvertes. Enjeu moyen pour les haies.	
Mesures	Mesure d'évitement / de réduction : Maintien de l'ensemble des haies (possibilité de réaliser ponctuellement des ouvertures dans les haies pour permettre des accès à la parcelle). Mesure d'évitement : Prévoir une zone tampon avec la rivière.	
	Biotope 14/10/2016	

La proposition est donc : de rester sur le haut du terrain, en s'écartant du ruisseau de plus de 70 m ; et du bas du terrain, plus lourd ; de conserver la haie complantée d'arbres vers l'Est ; et de renforcer / épaissir les autres haies présentes sur le site pour conserver les qualités bocagères dans cette première parcelle du bourg.

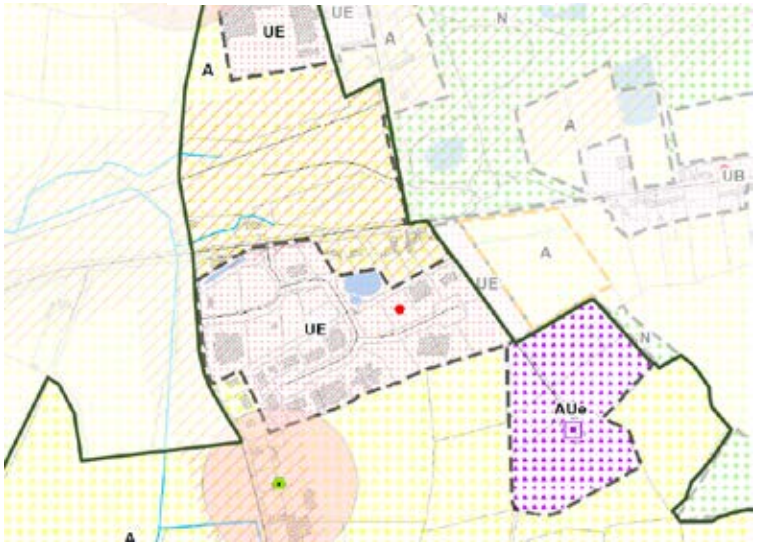


A noter :

La présence des 3 fermes sur la proximité immédiate de la parcelle communale pourra nécessiter un examen au cas par cas de la Chambre d'Agriculture

➲ *1 SITE SUR LA ZAL ALINCTHUN / COLEMBERT*

Zonage du PLUi à l'arrêt de projet



Carte ZHE / ZDH



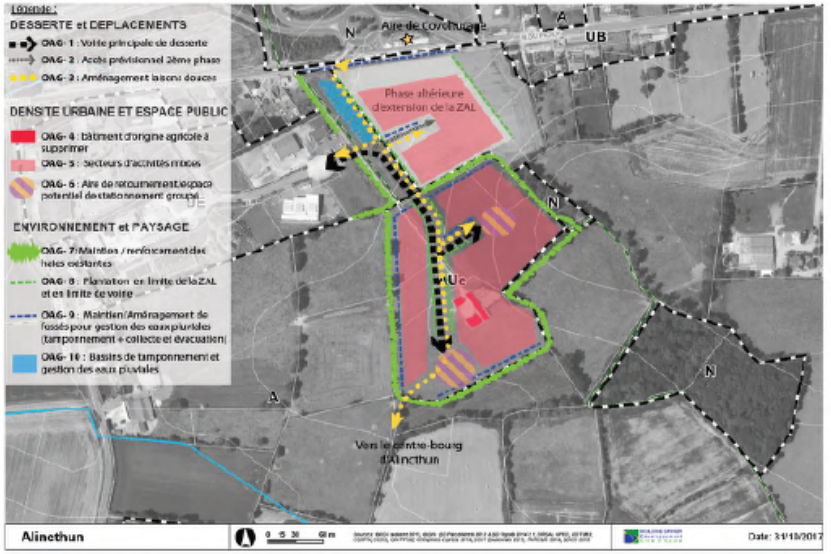
L'examen par un passage terrain d'un écologue a été fait par Biotope, et conduit à un niveau d'incidences moyen, modulé selon les éléments (zones ouvertes, haies et arbres, mares).

Analyses des incidences des zones à urbaniser sur le secteur Nord

Zone AUe : extension de la ZAL des Pichottes	
Commune et secteur paysager	Alincthun (Nord)
Parcelle(s) prospectée(s)	A1, A44, A46, A387, A388, A389 et A390
	
Contexte physique et paysager / usage du sol	**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**
Limite nord du paysage bocager, présence d'une zone d'activité à proximité / prairies de fauche et pâturée avec présence de haies.	Aggravation de l'effet fragmentant occasionné par la RN42 et consommation de l'espace agricole.
Milieux naturels et espèces animales et végétales	**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**
Ce secteur bocager constitue probablement une zone refuge pour la faune du cortège des milieux bocagers qui peut être représenté avec des espèces patrimoniales comme : le Bouvreuil pivoine, le Bruant jaune, la Linotte mélodieuse, le Verdier d'Europe, la Chouette chevêche (présence d'arbres têtards), la Fauvette des jardins, la Tourterelle des bois, ... (les 4 premiers ont été observées durant le passage). Présence de deux mares en limite est, avec la présence probable d'amphibiens : Triton alpestre, Triton palmé et Triton ponctué ; Grenouille rousse, Crapaud commun et potentiellement la Salamandre tachetée.	Destruction potentielle de haies, entraînant une perte d'habitat d'espèce. Destruction de mare, et ou d'amphibiens lors de la phase chantier.
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**
Présence de zone humide (non caractérisée au sens de l'arrêté de 2008) à proximité.	Perte des fonctionnalités des milieux humides.
Risques et nuisances	**Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone**
Nuisances sonores générées par la RN42 audible.	/
Conclusion concernant l'enjeu environnemental	**Niveau d'incidences prévisibles**
Enjeu faible dans les zones ouvertes, moyen pour les haies et les arbres remarquables, et moyen à fort pour les mares.	**Moyen**

La proposition de l'OAP met l'accent sur les mesures d'évitement, et la gestion douce des eaux pluviales en amont de la rupture opérée par la RN42.

Les zones humides sont portées au plan de l'OAP et se retrouvent dans l'APS de la zone :

Mesures proposées suite au passage écologue pour réduire les incidences prévisibles notables
Mesure d'évitement : évitement de la zone tampon avec les éléments boisés. Mesure d'évitement : préservation de la zone à dominante humide. Mesure d'évitement : préservation de haie et mise en place d'une zone tampon. Mesure d'évitement : préservation d'arbres remarquables : têtards. Mesure d'évitement : mare à préserver voir à restaurer. Mesure d'évitement / de réduction : préservation de haie avec la possibilité de réaliser ponctuellement des ouvertures dans les haies pour permettre des accès à la parcelle.
Mesures retenues dans le PLUi et apparaissant dans l'orientation d'aménagement et de programmation
Prise en compte des éléments semi-naturels identifiés par l'aménageur dans le cadre de l'aménagement de l'extension de la ZAL 
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone après mise en place des mesures retenues
Incidence prévisible faible

Ci-dessous, les séquences successives de gestion des EP et de préservation de la zone humide



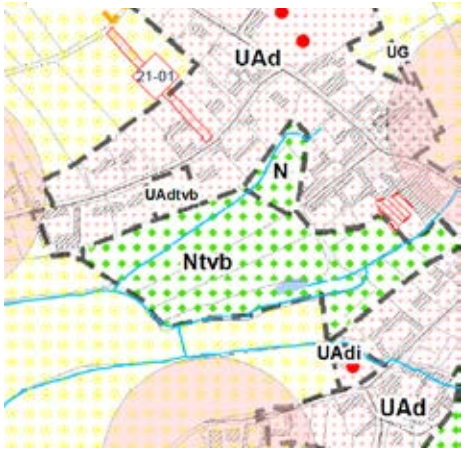
➲ *1 SITE A QUESQUES « SOURCE DE LA LIANE »*

Après avoir souhaité une OAP sur ces parcelles, afin de conserver la maitrise de tout projet, la commune s'est ensuite orientée vers un aménagement du site permettant une valorisation des sources de la Liane, avec les aspects de randonnée et d'information.

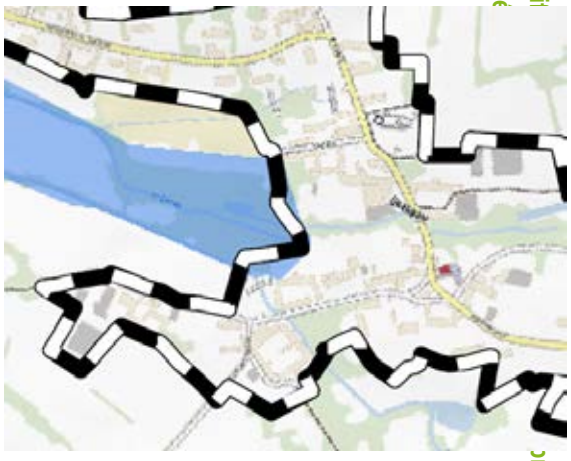
Des aménagements très légers, de type aire de pique-nique, point d'information peuvent être envisagés et sous des formes similaires à la valorisation sur Carly, avec gestion différenciée, mares temporaires, etc…..

Sur Quesques, l'examen terrain, fait par Biotope, montre effectivement que le site ne peut faire l'objet d'une urbanisation. La propriété en est privée, entre plusieurs personnes.

Zonage du PLUi à l'arrêt de Projet



Carte ZHE / ZDH



Par contre, le projet d'aménagement des berges, en lien avec le Parc Naturel Régional, peut donner lieu à un apport pédagogique grand public (relais info, point Rando, et nous sommes à 120m de la place et de l'estaminet) et s'avère compatible.

La parcelle sur rue reste en UAdtvb, et peut être constructible (le règlement prévoit à l'article 1, la prise en compte des éléments de patrimoine naturel noté au plan B ; et à l'article 6 les reculs sur haut de berge de 6m ou 10m).

Par rapport au plan prévisionnel, la proposition est donc de classer les 3 parcelles arrière en « Ntvb », plutôt que du « N » seul, ou du « Nzh » qui lui interdit toute activité.

Le zonage « Ntvb » indique le caractère précieux de ce biotope, au même titre qu'un corridor biologique.

Les haies et ripisylves sont portées au plan B.

Analyse des incidences des zones à urbaniser		
Nom du site	Centre - Source de la Liane	
Secteur paysager	Boutonnière	
Commune	Questques	
Parcelle(s)	B 108 ; 115 ; 116	
Surface OAP	13 376 m²	
Surface prospectée	13 376 m²	
Densité (logement) et destination	sans construction; des aménagemetns loisirs	
Intégration dans le tissu urbain existant	valorisation cadre de vie	
	Atouts / contraintes / potentialités	**Sensibilité environnementale et risques à prévenir**
Contexte physique et paysager	Paysage bocager de fond de vallée avec prairie en cours de colonisation par la végétation en lien avec la déprise agricole	Perte ou dégradation de l'identité paysagère
Occupation et usage des sols	La parcelle B 108 (accès de la route au site) est une prairie de fauche avec une haie basse le long de la route. La parcelle 115 est une alternance de saulaie et de mégaphorbiaie. La parcelle 116 est une prairie de fauche peu intensive.	Consommation de l'espace agricole. Destruction potentielle de haies. Destruction de zone boisées.
Milieux naturels et espèces animales et végétales	Sur la parcelle 108 les haies en limites de parcelles sont intéressantes pour l'avifaune du cortège bocager. La parcelle 115 est intéressante pour l'avifaune des milieux semi-boisés et humides (Bouvreuil pivoine, Bruant jaune, Fauvette des jardins, Pouillot fitis, Rousserolle effarvatte, ...) ,pour l'entomofaune (odonates notamment) et pour les amphibiens (Anoures et Urodèles). Notons la présence en aval de la rivière d'une Aigrette garzette (espèce d'un intérêt européen). Sur cette parcelle une espèce végétale protégée est présente : le Scirpe des bois (*Scirpus sylvaticus*), l'espèce est présente sur 688m² auquel s'ajoutée 10 stations ponctuelles ; ainsi qu'un habitat naturel patrimonial : Mégaphorbiale à Circe maraîcher et Reine des prés. La parcelle 116 est intéressante pour l'avifaune du cortège bocager, avec un alignement d'arbres têtards entre la 116 et la 115.	Destruction d'habitat d'espèce et d'espèce animale. Destruction d'habitats patrimoniaux et d'une espèce végétale protégée
Ressources naturelles	Sur la parcelle 108 de la végétation caractéristique de zones humides est présente, elle est bordée par un cours d'eau en limite avec la parcelle 115. La parcelle 115 est entièrement en zone humide avec de la végétation caractéristique, des cours d'eau ainsi que de nombreuses sources. La parcelle 116 est partiellement humide, et un cours d'eau se situe en limite ouest.	Destruction ou dégradation de la zone humide et de sa fonctionnalité, de sources et de cours d'eau.
Risques et nuisances	/	Imperméabilisation du sol entrainant un risque de ruissellement, remontée de nappe en hiver, inondation, stabilité du sol
Conclusion	Enjeu très fort sur la parcelle 115. Enjeu fort à moyen sur la parcelle 116. Pour la parcelle 108 l'enjeu est fort à faible.	
Mesures	Mesure d'évitement : Retrait de la parcelle 155 de l'OAP. Mesure d'évitement : Préservation de différentes haies et de zones humides. Mesure de compensation : Possibilité de compenser les zones humides potentiellement impactées des parcelles 108 et 116, en réalisant de la gestion sur la parcelle 115 (amélioration de son état de conservation).	
	Biotope 14/10/2016	

4) METHODE DE PRISE EN COMPTE ZONE HUMIDE A ENJEU (ZHE)

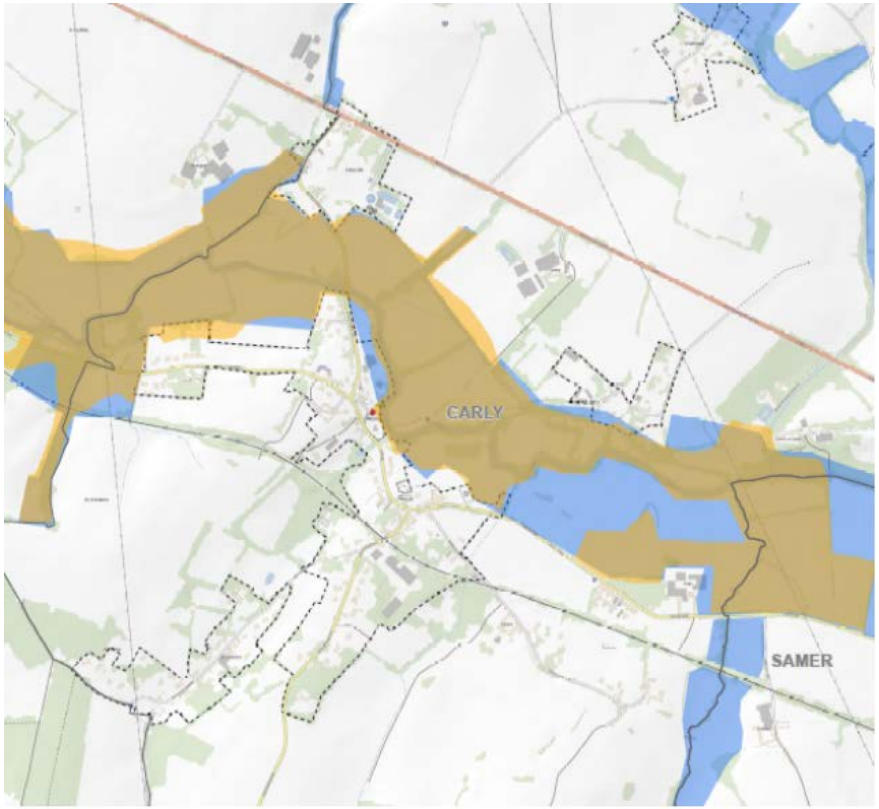
Principes de méthode :

- **RAPPORT DE PRESENTATION** : Porter à connaissance de 3 ZHE avec localisation à la parcelle / description / projet et contexte de développement s'il y a lieu

- **REGLEMENT :** PLANS Mis en indiçage spécifique « zh », malgré le contexte de 2 sites en forêt domaniale et 1 site dans le PPRI zone rouge. Il convient d'éviter le Uzh (ce serait une contradiction interne) en recoupant les enveloppes de Carly au droit de la zone humide (sachant que de plus PPRI rouge) = pas de perte en capacité d'urbanisation. Voir ci-dessous.

- **REGLEMENT ECRI**T : rajout de sous-secteurs Azh ; Nzh.

- Rédaction des restrictions d'implantations et d'aménagements identiques à ceux de l'article 6 du règlement du SAGE du boulonnais pour les ZHE : « pour la préservation des zones alluviales […] les nouveaux ouvrages, travaux, soumis à autorisation ou déclaration [...] ne doivent pas conduire au remblaiement , à l'affouillement, à l'exhaussement du sol, aux dépôts de matériaux, à l'assèchement et à la mise en eau, sauf s'ils revêtent un caractère d'intérêt général comme défini à l'article R1221-3 du CU ou au L211-7 du code de l'environnement ».



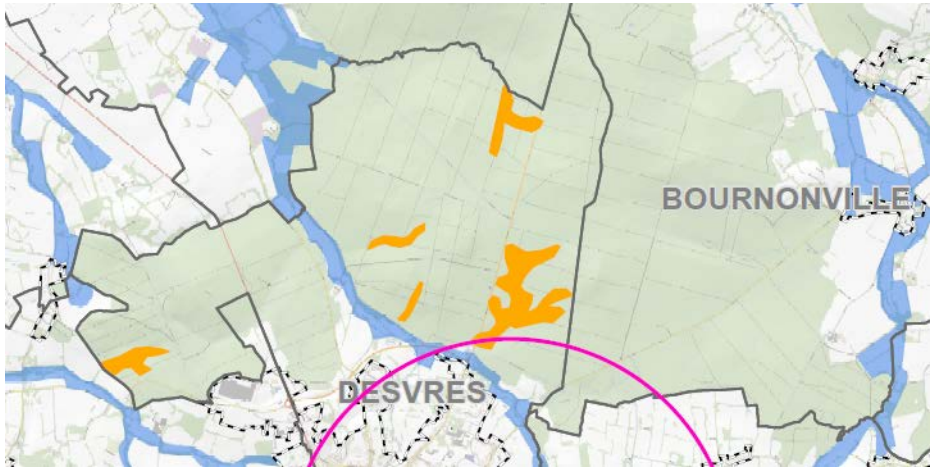
Exemple de Carly, le seul en contact direct avec des parcelles bâties

Commune de Carly : zonage du Projet d'arrêt du PLUI

Les parties concernées sont également dans la zone rouge du PPRI approuvé de la Liane => aucune nouvelle construction n'y est possible et il parait plus cohérent de donner cette information de risque dans le zonage.



Carte ZDH/ZHE Forêt domaniale de Desvres => Mettre en Nzh au Plui les parcelles en forêt domaniale



3.5- Prescriptions complémentaires : présentation et explicitation

3.5.1- Prescription complémentaires figurant sur le Plan règlementaire A

CATEGORIE	PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES PLAN 1	REFERENCE CODE DE L'URBANISME	ENJEUX / OBJECTIFS
Aménagement des espaces	Emplacement 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 au espaces verts	L151-41	Qualité de espaces urbains nature en ville Trame verte et Bleue

- **Informations complémentaires :**

Egalement reportés au plan A pour facilité la lisibilité de l'information :

- les préconisations loi Barnier - article L111-6 - (Espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article L111-6),
- les terrains considérés inconstructibles de par les contraintes identifiées sur site (remblais, glissement terrain...) ou non aedificandi
- les secteurs potenteils de développement futur (zone d'aménagement différé)
- Périmètre de 100m d'information des exploitations agricoles sur le territoire
- Commune concernée par un PPRi opposable ou en cours.

3.5.2 Prescription complémentaires figurant sur le Plan règlementaire B (secteurs et règlements à protéger)

CATEGORIE	PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES PLAN 1	REFERENCE CODE DE L'URBANISME	ENJEUX / OBJECTIFS
Espaces boisés classés	espaces boisés classés	L 1113-1	Qualité paysagère Trame verte et bleue Maintien des espaces boisés
Trames paysagère et écologique	arbre à protéger mare à protéger Chemin (chemin à créer) haie (haie à créer, maintenir, restaurer, recréer) cours d'eauet ripisylve Bandes boisées ou plantaion d'alignement espace vert à préserver espace boisé classé Coeur de biodiversité (forestier, humide, pelousaire, hydrographique) espace agricole protégé espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue : corridor écologique	L151-19 et L151-23	maintien et/ou restauration de la qualité paysagère et écologique
Patrimoine bâti	maisons de ville identitaires fermes identitaires bâtiments agricoles manoirs et maisons fortes moulins et patrimoine lié à l'eau bâtiments industriels patrimoine républicain patrimoine religieux petit patrimoine	L151-19	Protection du patrimoine bâti
Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol	Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol	R123-11c	Patrimoine géologique valorisation économique (carrières)

Nb *: Afin d'assurer une meilleure lisibilité des plans B, il a été fait le choix de regrouper les granges, chartils et fermes sous l'intitulé «bâtiments d'origine agricole». Les éléments sont ensuite détaillés dans l'annexe 2 du règlement «liste des élements par sous-catégories au sein du patrimione agricole repéré».*



BÂTIMENTS D'ORIGINE AGRICOLE

Sur le Plan Réglementaire B le symbole ◆ correspond aux bâtiments d'origine agricole protégés et/ou reconvertibles, conformément à l'article A1-16 du Règlement.

Les bâtis agricoles repérés pour chaque commune relèvent soit des «fermes identitaires», soit «les granges et chartils».

Les fermes identitaires sont repérées par une étoile jaune sur les zooms ci-après.
Les granges et chartils sont repérées par un rond rouge sur les zooms ci-après.

Ce sont des prescriptions complémentaires du titre de l'article II du règlement, article II-2.

ALINCTHUN

Parcelle n° A 504

Référence : Etude patrimoine CCDS - diagnostic, page 14-15

Adresse : 16, voie communale de la Fresnoye

Prescription complémentaire au titre II du règlement :
- ☆ Ferme identitaire
- ● Grange et Chartil



CARLY

Parcelle n° AI 49

Référence : Etude patrimoine CCDS - diagnostic, page 71

Adresse : 96, route de Samer

Prescription complémentaire au titre II du règlement :
- ☆ Ferme identitaire
- ● Grange et Chartil



3.5.3 Prescription complémentaires figurant sur le Plan règlementaire 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'existance de risques naturels de risques naturels justifient que soient interdites ou soumises à des conditions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.	Aléa retrait gonflement des sols argileux Aléa inondation Aléa miniers ICPEa ICPEi Cavité souterraine Terrain impropre à la construction (remblais/gouffre/ éboulement terrain....)	R151-34° R151-31	Limiter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances

Nb *: Notons qu'il était prévu d'y faire figurer les zones inondables constatées mais compte-tenu de l'imprécision dans la localisation des sites (relevés de terrain parfois éloignés du zonage proposé), il a été choisi d'y faire simplement figurés en SUP-IOD du PLUi.*

Néanmoins, la CCDS a souhaité idendifier les terrains présentant un risque particulier lié à l'inondablilité ou le ruissellement. Un zonage indicié «i» a donc était reporté au Plan A. Ce zonage s'appuie en partie sur la donnée ZIC référencée par l'Etat ainsi que par les constations de terrain des communes et techniciens du territoire.

Informations complémentaires

- Un périmètre d'information de 100m autour de l'ensemble des exploitations agricoles est repris pour chaque commune (ICPEa ou non)
- PPRi Liane et Wimereux : l'élaboration du PPRi Liane - Wimereux est en cours avec une approbation prévue en 2020. A titre informatif, le zonage du PPRi Liane opposable est repris pour les communes concernées au plan A. Pour le Wimereux et la Liane la donnée Aléa de septembre 2018 est reportée sur les plans C Ces informations seront mises à jour à l'approbation des 2 PPRi.

3.6- Orientations d'aménagement et de programmation

3.6.1- Intégration dans le dossier PLUI

Comme pour les dispositions règlementaires et les prescriptions complémentaires, les OAP sont explicitées ici uniquement au regard de la méthodologie mise en œuvre pour les définir, le caractère stratégique des choix les concernant et leurs motifs sont exposés dans le chapitre 3.3 du présent document.

Le présent chapitre répond donc, en partie, à l'article L151-4 du code de l'urbanisme qui stipule : «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 et le règlement».

Concernant les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs, elles visent entre autres les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain. Leur rôle et leur portée sont maintenant déclinés dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme qui prévoit notamment :

- un renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels le secteur s'inscrit = OAP Sectorielles
- la possibilité de ne pas recourir au règlement, sous réserve de justifications et de répondre au minimum à 6 objectifs listés = OAP des secteurs d'aménagement

Un autre type d'OAP est introduit en partie réglementaire par la loi ALUR, ce sont les « OAP patrimoniales » portant sur la conservation ou la requalification d'éléments repérés pour des motifs culturel, historique, architectural ou écologique

Le PLUi de la CCDS a fait le choix de s'appuyer sur les OAP sectorielles et les OAP patrimoniales.

Ils sont présentés sous forme de documents tel qu'indiqué dans le tableau ci-contre :

THEME	OAP sectorielle	OAP patrimoniale	Identification sur plan
Habitat	X (O+F)		A
Développement économique et équipements structurants	X (O+F)		A
Espaces naturels à enjeu structurants : Trame Verte et Bleue		X (F)	B
Cadre de vie / espace publics structurants		X (F)	B

* O : obligatoire et F : facultatif

Nb : lors de la phase d'élaboration du PLUi, un travail a été réalisé pour l'écriture d'une OAP patrimoine bâti. Ce document avait pour objectif de définir les conditions de protection et évolution du patrimoine identitaire de la CCDS. Au cours des échanges avec élus et techniciens, il a été choisi de donner à ce document une valeur pescriptive. Le travail réalisé sert ainsi de base à la rédaction du titre 2 du règlement « Dispositions relatifs aux prescriptions complémentaires».

3.6.2- OAP Habitat : maîtrise et volonté d'un urbanisme, adapté au territoire

Les sites d'OAP ont été choisis selon deux critères.

- **d'ordre légal** : 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 celles qui sont immédiatement constructibles (zones de type 1AU). Ce premier critère a conduit élaborer des OAP pour chacune des zones à urbaniser du PLUi,
- **volontariste** : il correspond au souhait des élus de la Communauté de Communes de Desvres – Samer 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.

Commune	Nom de site / projet	Zonage PLUi	Procéssus d'urbanisation	Critère de sélection	
				Obligatoire légale	choix volontariste
Alincthun	Alinchtun	UAd	densification		X
Bellebrune	Hameau Le Moulin Brulé	AUh	extension urbaine	X	
	Entrée Est Hameau le Moulin Brulé	AUh	extension urbaine	X	
Belle et Houllefort	Centre Bourg	AUh	extension urbaine	X	
	Route de Le Wast	AUh	extension urbaine	X	
Bournonville	Centre Bourg	UAd	renouvellement urbain		X
Brunembert	Hameau La Longue Tringle	AUh	extension urbaine	X	
Carly		AUh	renouvellement urbain		X
Courset	Hameau Sacriquier	AUh	densification		X
Crémarest		Atvb	densification		X
Desvres	Entrée Ouest	AUh	extension	X	
Desvres	Reconversion site Gendarmerie	AUh	renouvellement urbain		X
	Site Pilbois	AUh	extension urbaine	X	
Doudeauville		AUh	extension urbaine	X	
Halinghen		AUh	extension urbaine	X	
Henneveux		AUh	extension urbaine	X	
Lacres	Hameau de Séquières	UAd	densification		X
Le Wast		AUh	extension urbaine	X	
Longfossé		AUh	densification		X
Longueville		AUh	extension urbaine	X	
Nabringhen		AUh	extension urbaine	X	
Quesques		UAd	densification		X
Questrecques		AUh / A	extension urbaine	X	
Samer	Rue Letoquoi	AUh/A	densification		X
	Rue Longuerecques	AUh/Nzh	densification		X
	Rue Neufchâtel	AUh	densification		X
Selles		AUh	extension urbaine	X	
Senlecques		AUh	extension urbaine	X	
Tingry	Hameau de Panehem	AUh	extension urbaine	X	
Verlincthun		AUh	extension urbaine	X	
Vieil Moutier		AUh	extension urbaine	X	
Wirwignes		AUh	extension urbaine	X	

◗ Explication des principes d'aménagement communs à l'ensemble des sites d'OAP aménagement habitat

La présentation des OAP aménagement habitat 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 du Boulonnais.

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

3.6.3. OAP Aménagement pour le développement économique et les équipements structurants : une approche qualitative de l'aménagement des espaces d'activités

Le choix d'intégrer dans les OAP sectorielles un volet aménagement des espaces économiques et des secteurs d'équipements structurants correspond à la mise en œuvre des orientations du PADD du PLUi en la matière .En effet, au-delà des choix stratégiques relevant de ce thème et qui sont présentés plus loin (voir sous-chapitre III.2.1 du présent document), il est apparu cohérent au regard des intentions exprimé dans le PADD (Axe 1) de considérer le développement économique au même niveau que les autres thèmes importants du PLUi, par le biais des projets d'aménagement de sites à vocation économique et de leur accompagnement qualitatif (OAP Aménagement).

L'OAP sectorielle porte sur

- les nouvelles zones et sites à aménager pour le développement Economique et touristique.
- Les espaces de renouvellement et traitement de sites en friche sur le territoire de la CCDS
- Les secteurs de développement en extension urbaine portant sur la réalisation d'équipements structurants à la l'échelle communale et/ou intercommunale

Ces OAP ont été élaborée avec la même philosophie que pour les OAP sectorielles Aménagement pour l'habitat. Autrement dit, avec le même niveau d'exigence sur la qualité des futurs aménagements – on y retrouve la même structuration en trois thèmes d'orientations :

- desserte et déplacements,
- densité,
- environnement et paysage

Evolution du PLUi n°1 : (octobre 2021)
Suite à la procédure de déclaration de projet une OAP est ajoutée dans le cahier «OAP développement économique et équipement» sur la commune de Desvres sur le site dit «Moulin aux Draps»

Commune	Nom de site / projet	Programme prévisionnel	Zonage PLUi	Processus d'urbanisation
Alincthun	ZAL	extension	AUe	légale
Desvres		extension	AUe	légale
		extension	UEf	légale
	Moulin aux Draps	extension équipement touristique	STECAL (Ae)	volontaire
Lottinghen	friche de la cimenterie	renouvellemen	UE	volontaire
Menneville/Desvres	Route des Pierrettes	extension	AUe	légale
Samer/Longuerecques	ZA	extension	AUe	légale
Samer	Pont d'Etienfort	extension	AUe	légale
	RD59	extension	AUe	légale
	entrée Est	extenion	AUe	légale
Samer	Frange Nord	extension	AUe	légale

Evolution du PLUi n°3 : (novembre 2025)
Modification de l'OAP ZAL d'Alincthun : adaptation de la voirie

3.6.4. OAP Cadre de Vie : renforcer et développer la qualité de vie

Le choix des OAP patrimoniales relatives au cadre de vie s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations du PADD du PLUi avec l'intention portée sur le développement qualitatif des centre-bourg et des espaces publics.

La motivation est de produire un document qui inscrit les intentions de valorisation des espaces publics où ont été identifiés des enjeux de valorisation du patrimoine local et d'amélioration des conditions d'acceil de la population et des visiteurs.

Cette thématique « cadre de vie » n'est pas à proprement parler, un outil de traitement du droit des sols, puisque essentiellement sur le domaine public mais il permet aux communes d'avoir une trame de principe des aménagements futurs des espaces.

Pour ce faire, les élus des communes ont été accompagnés à plusieurs reprises lors d'ateliers spécifiques animés par le groupe de travail technique mis en place pour l'élaboration du document d'urbanisme (services CCDS, CAUE, BDCO). A ce travail en atelier s'ajoutent des réunions techniques spécifiques par commune (terrain et en salle) pour un travail de dessin qui s'appuie sur les intentions discutées avec les élus référents.

Le déroulement des ATELIERS (1 par secteur paysager) :

- partager les valeurs du territoire
- définir des principes/intentions adaptées au territoire à l'identité des lieux (espaces ruraux, urbains, naturels, agricoles…)
- travailler ensemble pour définir ses besoins : par l'exemple, faire le constat des problèmes et proposer des solutions adaptées



L'identification des secteurs à enjeux a été réalisée par les communes elles-mêmes. 30 sites OAP cadre de vie sont définis. Toutes les communes sont représentées à l'exception de la commune de Wierre-au-Bois qui n'a pas souhaité inscrire de secteur de réflexion sur son territoire. Les secteurs recensés concernent principalement des lieux de centralité au sein des communes ou hameau ou se concentrent plusieurs enjeux à concilier dont stationnement, mise en valeur du patrimoine bâti, préservation des éléments remarquables, gestion des mobilités…

Les orientations portent donc sur les thématiques suivantes :

- le patrimoine bâti et sa valorisation
- les espaces verts et plantations à préserver et mettre en valeur
- l'occupation et l'appropriation de l'espace public : gestion du mobilier public, traitement des limites privées/publics
- l'organisation du stationnement et le partage de la voirie

Pour chaque site, les sous-thématiques suivantes sont indiquées :

1. circulation et mobilité douce
2. environnement, paysage et patrimoine
3. espaces publics et équipements

3.6.5. OAP Trame Verte et Bleue : concilier développement du territoire et mise en valeur de sa qualité environnementale

La prise en compte de la Trame Verte et Bleue est un élément essentiel du PADD de la CCDS. L'orientation prise par les élus de la Communauté de Communes vise à prévoir le développement tout en préservant la richesse environnementale et paysagère du territoire.

La réalisation d'une OAP Trame Verte et Bleue s'appuie sur les travaux du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale. L'analyse de la Trame Verte et Bleue déclinée à l'échelle de la CCDS a permis d'identifier des secteurs à enjeux pour la reconstitution et/ou préservation des continuités écologique sur le territoire.

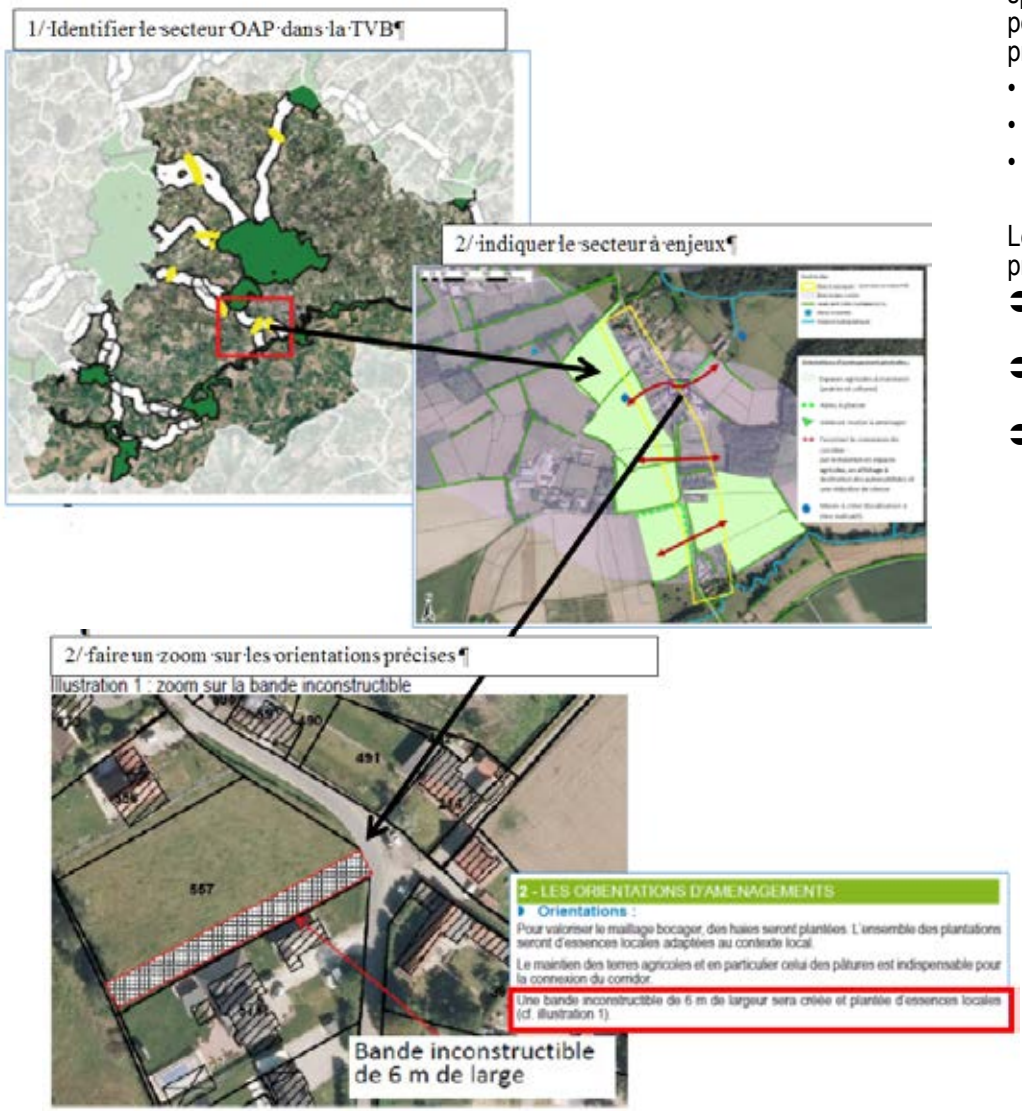
L'analyse a permis d'identifier 8 sites particuliers sur 5 communes pour lesquels des préconisations sont reprises dans l'OAP patrimoniale TVB

Chaque secteur OAP est présenté sous la forme suivante :

- les enjeux principaux du secteur
- les orientations générales traduites sous forme graphique dans le carte de synthèse
- les zooms éventuels sur des secteurs particuliers d'aménagement (ex : bande inconstructible)

- le lien avec le règlement du PLUi (ex : haies à préserver au PLAN B)

Les orientations d'aménagement visent à proposer des solutions de « traitement » des zones à enjeux.



Complémentaire des orientations sur les 5 secteurs spécifiques de reconquête de la TVB, il a été fait le choix de définir une première partie « orientations générales » non spatialisée mais applicable pour l'ensemble des zones indicées TVB (Utvb, Atvb, Ntvb) pour le territoire de la CCDS (voir chapitre 3.4 sur la définition du zonage TVB). Cette première partie de l'OAP TVB reprend les thématiques suivantes :

- les éléments à protéger : lien avec règlement TITRE 2 et plan B)
- les éléments à créer ou à restaurer (haies, espaces libres, revêtements perméables…)
- les aménagements hydrauliques (noues, bassins, mares…)

Les éléments présents dans ce chapitre sont formulés principalement sous forme de préconisation avec un renvoi vers le règlement du PLUi pour les notions suivantes :

- ***traitement végétal des espaces de stationnement (article 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES)***
- ***maintien d'espace vert au sein des parcelles bâties (article 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, BIODIVERSITE)***
- ***plantations adaptées à la flore locale (article 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, BIODIVERSITE)***

La donnée de référence est constituée par le schéma TVB réalisé à l'échelle du Pays Boulonnais.

Réalisé à une échelle du 1/25000éme, celui-ci mérite d'être transcrit à une échelle opérationnelle compatible avec celle du PLUI, à savoir le 1/2000éme.

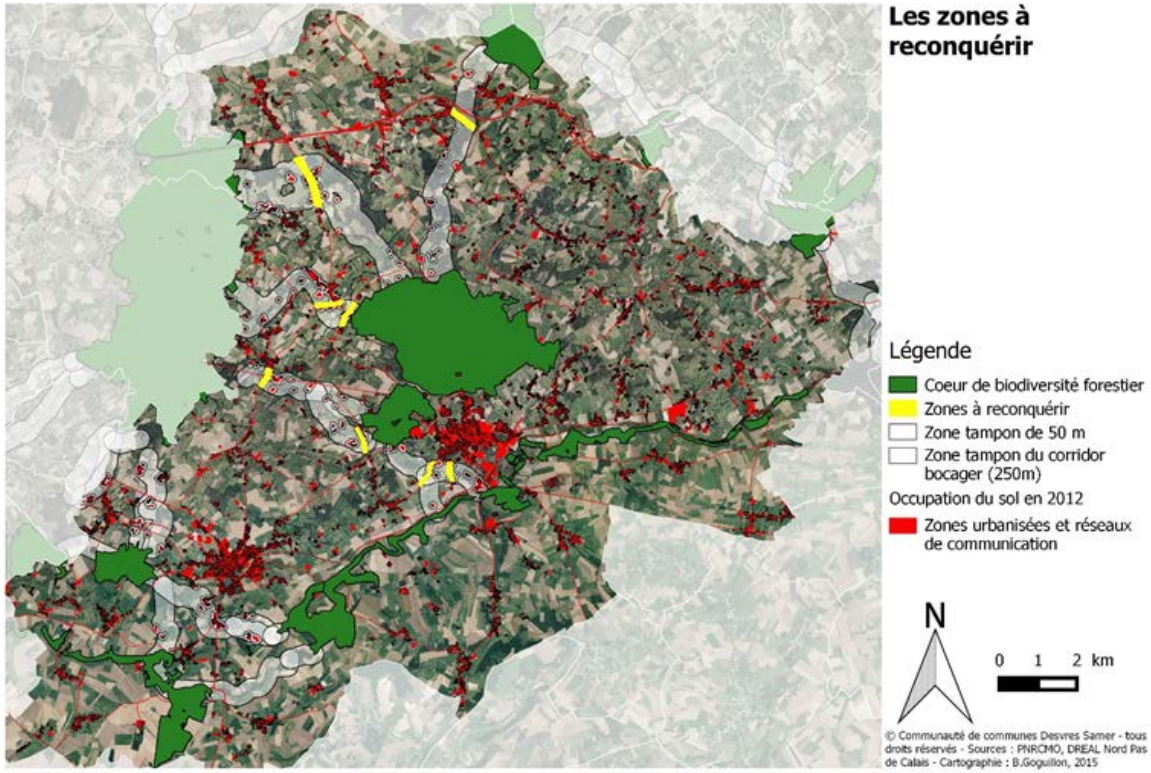
En 2015, une étude a été engagée par le Parc Naturel Régional pour identifier des zones d'obstacles anthropiques, qui vont limiter ou interdire les échanges entres les populations.

Ces obstacles peuvent être de nature linéaire (routes, voies ferrées…) ou bien surfaciques (zones urbanisées…). Ces secteurs ont été déterminés par une analyse cartographique visant à identifier les zones urbanisées présentes dans les corridors. Ces analyses ont été complétées par des enquêtes de terrains exhaustives afin de repérer et d'identifier l'ensemble des éléments.

Les secteurs à reconquérir retenus correspondent à des zones urbanisées faisant plus de la moitié de la largeur du corridor considéré.

Sur le territoire de la CCDS, 8 secteurs à reconquérir pour la TVB ont été identifiés et concernent 5 communes : Crémarest, Colembert, Bellebrune, Longfossé et Wirwignes.

La définition de ces secteurs est le résultat **d'un travail fin et conséquent** requérant des phases de recueil d'information, d'analyse, et de terrain.



Chaque secteur à reconquérir a donné lieu à des prescriptions dans des OAP TVB sectorielles, dans l'OAP TVB et/ou des règles dans le règlement du PLUI.

- Secteur 1 sur la commune de Bellebrune,
- Secteur 2 sur la commune de Colembert,
- Secteurs 3 et 4 sur la commune de Crémarest,
- Secteurs 5 et 6 sur la commune de Longfossé,
- Secteurs 7 et 8 sur la commune de Wirwignes.

3.6.6. OAP PATRIMOINE : Maintenir la qualité architecturale vernaculaire

- Afin de continuer l'effort pédagogique et de sensibilisation aux qualités architecturales du bâti local, effort soutenu depuis longtemps par le Parc Naturel Régional, la CCDS a réalisé une OAP alliant repérage de terrain, description individuelle, analyse typologique, et prescriptions spécifiques au Règlement.
- L'ensemble de ce travail a reçu le soutien technique du PNR et de la DRAC, et du cabinet Ad'Auc.
- Les prescriptions sont de nature à permettre tant la réhabilitation des maisons de ville, des fermes ou des granges ; que leur extension sans apporter de dénaturation.
- Conformément au PADD, ce patrimoine bâti doit être un potentiel de développement en habitations, tout en préservant un caractère identitaire marqué.

4 Bilan des dispositions règlementaires et pré-opérationnelles au regard des objectifs du PADD

AXE	ORIENTATION	REGLEMENT (littéral et graphique)	OAP
AXE 1 Prôner une gestion spatiale de qualité paysagère, à haute qualité environnementale pour le développement durable du territoire	Maîtriser l'urbanisation et l'étalement urbain	- Arcticle 9, densité et emprise au sol sur les zones urbaines - Respect des objectifs de limitation de la consommation d'espaces au travers du zonage	- Définition d'orirentions sur la qualité urbaine, la mixité et application des densités prescriptives du SCOT via des formes urbaines adaptées - Création des OAP Habitat et économique
	Articuler les cadres d'intervention eau / assainissement / paysage avec des priorités d'urbanisation	- Application de la règlementation en vigueur localement dans les secteurs à risques - Prise en compte des aléas naturels, sites pollués et nuisances et risques dans les plans A et C - PPRi Liane et Wimereux en cours d'élaboration (non opposables) repris au plan C (aléas) - Définition précisée dans le règlement pour le volume d'eau à traiter par surface bâtie créée	- Intégration d'un volet paysage, environnement, gestion hydaulique dans les OAP aménagement habitat et économique
	Gérer et préserver des paysages emblématiques	- Préservation des espaces naturels et agricoles par le zonage - Protection des élements du patrimoine bâti et naturel au plan B	- Définition d'orientations sur le paysage et environnement pour chaque site OAP aménagement (OAP patrimoine) - OAP spécifique Cadre de Vie sur les centralités villageoises ou secteurs d'équipements pour protéger et valoriser l'existant
	Garantir les continuités et qualité écologiques	- Identification des espace de continuité écologique et espaces à préserver au plan B	- OAP spécifique TVB créée pour les espaces de reconquête continuités corridors terrestres
AXE 2 Adapter le développement du territoire pour un meilleur cadre de vie assurant un équilibre de la pyramide des âges et des aménagements	Habitat : • Répondre aux besoins des populations spécifiques • Améliorer les conditions de logements en coût énergétique et confort • Adapter le logement au vieillissement de la population • Offrir des logements locatifs pour la jeune population et aussi aux plus âgés • Articuler l'habitat et les activités (artisanat, libéral...) • Recycler les bâtis vacants ou désaffectés • Créer de nouvelles formes urbaines, compatibles avec les exigences énergétiques et environnementales • Mutualiser de l'ingénierie sur le patrimoine public ou privé • Répartir les constructions sur la CCDS	- Mise en place de dispositifs règlementaires permettant le développement d'opérations de nouveaux logements : zone à urbaniser, secteurs de renouvellement urbain - Répartition équilibrée des secteurs de développement en tenant compte des polarités du territoire (poids démographique, proximité des services, accessibilité) - Identification des sites pour l'accueil des populations nomades - traduction dans le règlement des objectifs de densité et de mixité sociale - Cadrage règlementaire pour les énergies renouvelables	- Définition d'orientations d'aménagement avec valeurs de mixité à respecter - Travail sur la forme urbaine, les typologies bâtis et la densité urbaine et villageoise au sein des OAP habitat

AXE 2 (suite)	Aménagement du territoire : • Renforcer les zones d'activités en priorité par extension de celles existantes • Densifier les zones d'activités et le tissu urbain pour minimiser les extensions • Identifier du foncier disponible pour de potentiels projets touristiques ou à vocation commerciale (dont Lottinghen)	- Identification des secteurs d'équipements avec prise en compte des possibilités et/ou besoins d'extension dans le zonage - Intégration des fonctions économiques et commerciales dans la majorité des zones règlementaires du PLUi - Identification de secteurs de développement économiques en renouvellement et densification des zones existantes - Identification de secteurs STECAL pour renforcer les équipements existants	- Mise en place d'OAP renouvellement urbain pour le traitement des friches et les densifications de zones existantes
	Mobilité • Mettre en réseau les équipements et les services, dont ceux liés à la santé • Redynamiser les centres bourg et conforter le commerce de proximité, en particulier les pôles de Desvres et Samer • Développer les aménagements numériques • Améliorer l'accessibilité du territoire à partir de points nodaux (transports par navettes, covoiturage), modes doux • Proposer des aires de covoiturage aménagées, imaginer des modes de transports alternatifs • Mutualiser des plans de déplacement avec de grandes entreprises	- Intégration des règles de stationnement adaptées en fonction des tissus urbains aménagés ou à aménager - Intégration des règles de stationnement pour les vélos - Définition d'espaces réservés pour la mobilité	- Défintion d'orientations d'aménagement pour la mobilité et l'accessibilité dans chaque zone OAP

AXE	ORIENTATION	REGLEMENT (littéral et graphique)	OAP
AXE 3 Affirmer l'activité agricole comme composante économique majeure garante de l'environnement et des paysages	Préserver et faciliter le fonctionement des exploitations agricoles et acteurs de la filière Maintenir le poids économique du secteur agricole Répondre aux défis énergétiques en économisant les ressources	- Préservation des espaces agricoles par le zonage - Intégration des exploitations agricoles avec identification de périmètres d'information au plan A et C - Intégration en SUP/IOD des plans de boisements - Maintien des accès aux espaces agricoles par le zonage - Mise en oeuvre d'epsaces réservés pour l'accès agricole - Adaptation du règlement pour permettre la diversification agricole et la reconversion des bâtiments - Définition par le zonage de périmètres à conserver en agricole en limite immédiate des esploitations, au sein des tissus urbains et villageois - préservation des caractéristiques spécifiques du bocage boulonnais (haies,...)	- Définition dans les OAP de secteurs/espaces de trnsitions entre les sectuers à développer et les espaces agricoles - Valorisation via les OAP paysagères agricoles pour les préconisations d'implantation du bâti - Maintien des accès agricoles idientifiés dans les schémas OAP

5

Articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur

5.1 - COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LE SCOT

Le tableau suivant offre une comparaison succinte du bilan chiffré du PLUi en termes de consommation d'espace et de production de logements avec les objectifs du SCOT du Boulonnais.

Indicateur	Objectif SCOT du Boulonnais	Bilan prévisionnel PLUi	Niveau de Compatibilité
Surface d'extension urbaine maximale l'habitat (RP + RS)	12	17,3	++
Répartition densification / extension des nouveaux logements	77% en densification 33% en extension	57% en densification 44% en extension	+
Surface d'extension urbaine maximale pour l'aménagement de zones d'activités économique*	32	35,	+++
Surface d'extension urbaine maximale pour les «autres artificialisation» correspondant aux équipements publics et développement touristique	36ha sans répatition CAB/CCDS	23*	+++

** Ne tient pas compte du projet de déviation Sud Est de Samer*

◗ Référence au SAGE/SDAGE et à la Charte du PNR

Rappels sur la hiérarchie des normes

◗ Définitions du Code de l'Urbanisme

Depuis la loi ALUR de 2014, le SCoT est devenu intégrateur vis-à-vis des PLUi, PLU et cartes communales.

Pour rappel, le Code de l'Urbanisme définit les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLUi avec les documents d'ordre supérieur aux articles L131-1 à L131- du code de l'urbanisme.

Le Code de l'Urbanisme définit également les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLUi avec les documents d'ordre supérieur aux articles L131-4 à L131-7 du code de l'urbanisme.

PRISE EN COMPTE : LA COMMUNE NE DOIT IGNORER LES OBJECTIFS GENERAUX D'UN DOCUMENT DE PORTEE SUPERIEURE AU PLU. CETTE PRISE EN COMPTE EST ASSUREE, A MINIMA, PAR LA CONNAISSANCE DU DOCUMENT EN QUESTION ET LA PRESENTATION, LE CAS ECHEANT, DES MOTIVATIONS AYANT JUSTIFIE LES DECISIONS ALLANT A L'ENCONTRE DE CE DOCUMENT.

COMPATIBILITE : UN DOCUMENT EST COMPATIBLE AVEC UN TEXTE OU UN DOCUMENT DE PORTEE SUPERIEURE LORSQU'IL N'EST PAS CONTRAIRE AUX ORIENTATIONS OU PRINCIPES FONDAMENTAUX DE CE TEXTE OU DE CE DOCUMENT, ET QU'IL N'A PAS POUR EFFET OU OBJET D'EMPECHER L'APPLICATION DE LA REGLE SUPERIEURE.

CONFORMITE : LA CONFORMITE IMPLIQUE UN RAPPORT DE STRICTE IDENTITE, CE QUI SUPPOSE QUE LE DOCUMENT DE RANG INFERIEUR NE POURRA COMPORTER AUCUNE DIFFERENCE PAR RAPPORT AU DOCUMENT DE RANG SUPERIEUR.

a) Liste et dates d'approbation des différents plans et schémas

Article L.131-4 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU doit être compatible avec :	
Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) prévus à l'article L. 141-1	**Le PLUi doit être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale du Boulonnais (SCoT) approuvé le 2 septembre 2013**
Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	Le PLUi n'est concerné par aucun schéma de mise en valeur de la mer
Les plans de déplacements urbains (PDU) prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports	Le PLUi n'est concerné par aucun plan de déplacement urbain
Les programmes locaux de l'habitat (PLH) prévus à l'art L. 302-1 code de la construction et de l'habitation	Le PLUI n'est concerné par aucun PLH
Article L.131-4 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU doit être compatible avec :	
Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables	Le SRADDET est en cours d'élaboration
Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement	**Le PLUi doit être compatible avec la Charte du PNR des Caps et marais d'Opale 2013-2025**
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement	**Le PLUi doit être compatible avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Artois-Picardie 2016-2021 approuvé le 16 octobre 2015**
Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement	**Le PLUi doit être compatible avec le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Canche approuvé le 3 octobre 2011, le SAGE du Boulonnais approuvé le 3 octobre 2011 et le SAGE Audomarois approuvé le 15 janvier 2013**
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7	**Le PLUi doit être compatible avec le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), approuvé par arrêté préfectoral le 19 novembre 2015**
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4	Le PLUi n'est concerné par aucune disposition particulière
Article L.131-5 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU doit prendre en compte :	
Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) prévus à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.	**Le PLUi doit prendre en compte le Plan Climat Énergie Territorial du Pays du Boulonnais 2016-2018**

A l'arrêt de projet du PLUi (en nov 2018), la compatibilité du PLUi avec les SAGE du territoire et SDAGE est indiquée au document « Evaluation Environnementale » du rapport de présentation.

b) mise en compatibilité et prise en compte des documents ultérieurs au PLUi

A compter de l'éventuelle date de révision du SCoT du Boulonnais, le PLUi de la CCDS aura une période de 1 an pour être mis en compatibilité avec le SCoT ou de 3 ans si cette mise en compatibilité engendre sa révision.

A compter de l'éventuelle date de révision du SRCAe nord-Pas-de-Calais, le PLUi de la CCDS aura, si nécessaire, une période de 3 ans pour être mis en compatibilité avec ce document.

c) Référence du PLUi avec la Charte du PNR des Caps et marais d'Opale

Les études du SCOT et de révision de la Charte du Parc naturel des Caps et marais d'Opale ont été menées durant la même période et de nombreux échanges ont eu lieu entre les équipes techniques. Par ailleurs les mêmes élus siègeaient dans les 2 syndicats mixtes.

Le SCOT a ainsi intégré la totalité des dispositions de la Charte du Parc Naturel des Caps et Marais d'Opale. Cette compatibilité est développée dans le paragraphe c).

Compte tenu des dates d'approbation des différents documents il peut être rappelé la compatibilité du PLUi avec la dite charte :

48 communes du SCOT Boulonnais font partie du Parc Naturel des Caps et Marais d'Opale ; les 5 communes les plus urbanisées de l'agglomération en sont exclues.

La Charte du Parc Naturel Régional fixe pour les 12 années à venir, les objectifs et les orientations de protection et de mise en valeur du parc. La Charte se décline en trois grandes vocations :

- Affirmer le développement durable comme cadre de la stratégie de développement économique, social et culturel du territoire,
- Préserver les paysages, expression des politiques publiques et des identités locales.
- Préparer les patrimoines de demain par un pilotage de la charte du Parc et des méthodes de travail qui préservent, développent et innovent,

L'ensemble des documents règlementaire du PLUi confortent les dispositions de la charte notamment sur les points suivants :

- Le renforcement de la biodiversité et la trame écologique : le PLUi est compatible avec cette première orientation par la protection des espaces naturels et aquatiques et des continuités les reliant. Il les renforce dans leur rôle écologique par protection des espaces agricoles et naturels au regard de leur fonction productive, écologique et paysagère. Le Plan B reprend, conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme. L'OAP TVB répond parfaitement à cette ambition.
- La gestion durable de l'eau : le PLUi prescrit des mesures visant le renforcement de la qualité des eaux de surface et souterraines : limitation des pollutions par ruissellement, amélioration de la performance des systèmes d'assainissement, protection des champs captants. Les dispositions réglementaires et la traduction des obligations de gestion des eaux pluviales et de ruissellement notamment dans les OAP aménagement renforce l'objectif définit par la charte
- Le renforcement du développement territorial par le soutien des économies locales, telles que l'agriculture, le tourisme fondé sur les identités et les besoins en services de la population. Le PLUi comporte des orientations bien identifiées en matière de développement de ces filières dans un esprit de durabilité souvent vecteur d'attractivité. Les OAP développement économiques participent à l'ambition d'un accueil et de développement économique intégré et respectueux du territoire.
- La lutte contre la banalisation des paysages emblématiques et leur conservation comme biens collectifs : le PLUi comporte des dispositions visant à protéger les paysages spécifiques, comme le bocage, les coteaux ou les plateaux essentiels aux ouvertures sur les grands paysages. Cette préservation est notamment traduit par la maitrise et réduction de l'urbanisation en proposant un développement résonné qui s'appuie très largement sur le renouvellement et la densification urbaine (56% de la production des résidences principales du PLUi). Il s'agit notamment de travailler sur des opérations d'aménagement « cadrées » par les OAP aménagement (habitat et économique) ainsi que par l'OAP cadre de vie.
- La maîtrise de l'urbanisation par un renforcement des protections des espaces agricoles et naturels, en incitant une urbanisation préférentielle dans les enveloppes urbaines du SCOT et par renouvellement urbain.

Communauté de Communes de Desvres-Samer
41 rue des Potiers BP41 - 62240 Desvres - France
Tél : 03 21 92 07 20 - Fax : 03 21 92 22 09

Agence d'Urbanisme et de Développement Economique
2bis boulevard Daunou - BP 611 - 62321 BOULOGNE-SUR-MER Cédex
bdco@boulogne-developpement.com
www.boulogne-developpement.com

Rapport de Présentation
4 - JUSTIFICATION DES CHOIX

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal