

Plan Local d'Urbanisme de La Terre des 2 Caps

RESUME NON TECHNIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de la Communauté de Communes de La terre des 2 caps du 11 juin 2025 approuvant la révision du P.L.U intercommunal.



Le Président

F. BOUCLET



PLUi approuvé : 4 décembre 2019
PLUi révisé approuvé : 11 juin 2025



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale



SOMMAIRE

1- PLU intercommunal : définition et cadre de vie	3
2- Composition du dossier de PLU intercommunal	5
3- Résumé non technique des principaux documents du PLU intercommunal	7
3-1/Diagnostic.....	7
3-2/Etat initial de l'environnement.....	8
3-3/Evaluation environnementale du PLUi.....	10
3-4/Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	10
3-5/Règlement et zonage.....	10
3-6/Orientation d'aménagement	11
3-7/Justifications	11

1- PLU intercommunal : définition et cadre réglementaire

► Le PLUi en quelques mots

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document qui, à l'échelle des 21 communes appartenant à la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

L'État, à travers la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 a promu ces plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi).

Aujourd'hui, la réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires fait de l'intercommunalité l'échelle la plus pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements.

Pour faire face aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources et de pénurie de logements, le niveau communal n'est plus aujourd'hui le plus approprié. Les enjeux actuels exigent que ces questions soient prises en compte à une autre échelle.

Bien évidemment, un tel document doit intégrer les dispositions issues du Grenelle de l'Environnement, la loi « ALUR ».

L'intercommunalité, territoire large, cohérent et équilibré, est l'échelle qui permet une mutualisation des moyens et des compétences et exprime la solidarité entre les territoires. Ainsi, il est à rappeler que le projet de PLUi doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de La Terre des 2 Caps approuvé le 25 juin 2010.

A l'issue de la procédure, les 21 documents communaux « disparaîtront », pour laisser la place au PLUi.

► Procédure

L'ensemble du document obéit à une stricte procédure d'élaboration.

C'est suite à la délibération du Conseil Communautaire en date du 13 décembre 2017 ayant prescrit l'élaboration

d'un PLUi que le travail de conception de ce document a pu commencer, en concertation avec les 21 communes, et en coopération avec les partenaires techniques (Services de l'Etat, Région, Département, Parc Naturel des Caps & Marais d'Opale, etc ...).

Les communes sont en effet étroitement associées à la procédure, et se sont prononcées en réunion de Conseil Municipal lors du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) puis lors de la transmission de l'arrêt de projet.

La Communauté de Communes actait également la tenue de ce même débat d'orientation par délibération datée du 11 avril 2018.

Cet arrêt de projet ne constitue pas encore le document applicable sur le territoire. Cet arrêt de projet va être soumis à la consultation des 21 communes et des Personnes Publiques Associées. Il fera ensuite l'objet d'une enquête publique.

EVOLUTION N°1 DU PLUi - révision 1

Par délibération du mois de mars 2020, le Conseil Communautaire de la CCT2C a décidé de faire évoluer le document à travers une procédure de révision, pour y intégrer plusieurs éléments :

- nouveaux éléments législatifs et relecture de la Loi Littoral
- finalisation de la ZAC du Canet et ouverture à l'urbanisation des phases 4 et 5
- intégration du schéma directeur cyclable de l'intercommunalité
- mise à jour du patrimoine bâti et naturel à protéger
- ...

La procédure de révision est similaire à celle de l'élaboration du PLUi : vote pour l'arrêt de projet du PLUi, consultation des PPA, enquête publique auprès des habitants puis approbation du document.



EVOLUTION N°1 DU PLUi - révision 1

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLUi

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

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

LES MODIFICATIONS :

► DIAGNOSTIC :

- mise à jour des données,
- point d'avancement consommation foncière et Loi Climat Résilience

► ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

- mise à jour des données,

► EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :

- Complément d'évolution / mesure des impacts sur les sites urbanisés
- Compatibilité avec les documents récents : SDAGE - PCAET

► PADD : Compléments / orientations et enjeux sur la Terre des 2 Caps

- Gestion renforcée du cycle de l'eau
- meilleure prise en compte des ENR
- maîtrise de la croissance de résidences secondaires

- renforcement des centralités
- maintien des services et commerces de proximité
- renforcement de la mobilité alternative à la voiture

► OAP :

- Suppression des OAP réalisées / abandonnées
- Encadrement des nouveaux sites pour les OAP Sectorielles
- Nouvelle OAP mobilité

► Règlement :

- Plan **A** : actualisation cadastre, application du zonage selon droit à bâtir

→ Prise en compte de la loi littoral

- principe de continuité d'urbanisation

- espaces naturels remarquables

→ urbanisation diffuse : reclassement zone A/N, création STECAL

→ Urbanisation diffuse : reclassement zone A/N, création STECAL

→ Gestion des risques : création de secteurs dits «non aedificandi» pour interdire la construction en secteur à risque

→ Evolution des carrières mise à jour en lien avec le plan paysage du bassin carrier

→ Protection commerce centre-bourg : délimitation de zones de protection des RDC commerces en centre bourg

- Plan **B** : Compléments sur les éléments du patrimoine naturel et bâti

- Plan **C** : SUP - IOD : mise à jour avec les données disponibles

- Règlement écrit par zone

→ Meilleure prise en compte Eau

→ Maîtrise résidences secondaires, développement habitat pour résidences principales

→ Cadre de vie

→ Clôture

→ Energie Renouvelables

→ Commerces

- Annexes du règlement

→ Ajout collecte déchets

→ Mise à jour cahier de prescriptions architecturales

→ DP clôtures et permis de démolir des communes concernées

→ Mise à jour annexe Loi Barnier

2 - Composition du dossier de PLU intercommunal

Physiquement, le dossier se compose de 6 pochettes cartonnées.

Pochette «Plan A» : Zonage et dispositifs pré-opérationnels, en 21 plans A0 : Chaque commune est envisagée au travers d'un plan qui donne les informations relatives aux divers usages du sol : zones agricoles, zones naturelles, zones à urbaniser.

Pochette «Plan B» : Secteurs et éléments à protéger : 21 plans A0 : Sur chaque commune, ce plan recense les éléments de patrimoine bâti, les espaces boisés classés, les haies, les mares.

Pochette «Plan C» : Aléas, risque et nuisances : 22 plans A0 (au vu de sa superficie, la commune de Réty fait l'objet de 2 plans). Sur chaque commune, sont repris le cas échéant les aléas submersion marine, inondation ou encore de retrait –gonflement des argiles.

L'ensemble de ces informations graphiques devant figurer dans un PLUi, il est très vite apparu nécessaire de concevoir trois plans spécifiques afin de favoriser la lisibilité. Chaque plan possède la même valeur juridique. L'ensemble de ces plans réglementaires s'examine au travers d'un règlement écrit.

Pochette «Règlement» :

- Règlement : Il définit, pour chacune des zones reportées au plan de zonage (figurant dans la pochette « plan A »), les règles applicables en matière de construction ou de protection.
- Liste descriptive des bâtis protégés : ce document énumère de manière non exhaustive les éléments de patrimoine bâtis qui sont présents sur le territoire : corps de ferme, maisons de pêcheur etc.

- « Zone d'Aménagement Concerté » du Canet, Marquise : 1 plan A3. Créée par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, la zone d'aménagement concerté (ZAC) est une opération publique d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. La ZAC permet à une collectivité publique d'engager une opération importante, complète et cohérente d'aménagement de l'espace urbain.
- Droit de préemption urbain : Le droit de préemption est une procédure permettant à une personne publique (ex : collectivité territoriale) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.
- Plan d'assemblage du plan réglementaire D et 23 plans A3 : ces planches apportent les informations relatives à la loi « littoral », et matérialisent par ailleurs le principe d'inconstructibilité posé par la loi « Barnier » autour des axes à grande circulation.
- Cahier de référence et de prescriptions paysagères et architecturales « Construire et rénover sur La Terre des 2 Caps ». Ce document, déjà présent dans le SCoT est par ailleurs disponible dans chaque commune et à l'Hôtel Communautaire.
- Etude de l'application de la Loi Barnier sur la CCT2C : volet dédié à la loi « Barnier » afin d'adapter le PLUi au principe d'inconstructibilité autour des axes à grande circulation (A 16 – RD 231 et RD 243).

Pochette «Rapport de présentation» :

Divers documents d'importance figure dans cette pochette. Leur lecture permet de bien cerner les enjeux existants sur le territoire, et par conséquent leur traduction réglementaire.



- **Justification** : pièce majeure du PLUi, elle explique et justifie la nature des choix opérés en concertation avec les communes et par conséquent leur traduction réglementaire.
- **Diagnostic** : ce document fait l'objet d'une explication spécifique au point 3.1 de la note.
- **Annexes du diagnostic** : figure le travail mené sur le découpage des enveloppes urbaines, qui fut l'exercice préalable au travail sur la constructibilité. Dans les enveloppes, le potentiel en densification a été estimé. L'idée étant de mesurer la consommation foncière et l'artificialisation du territoire, afin d'obtenir un référentiel représentatif de l'urbanisation de ce dernier. Plusieurs critères furent pris en compte : mitoyenneté, dents creuses jusqu'à 50 mètres de large, vis-à-vis, ou encore une perception particulière in situ (présence d'un virage par exemple).
- **Etat Initial de l'environnement** : Il s'agit d'une analyse objective de la situation environnementale locale qui permet d'identifier les questions environnementales qui se posent sur le territoire. Après analyse thématique des grands domaines de l'environnement (eau, air...), de dégager les enjeux environnementaux du territoire. Cette analyse est destinée à mieux mesurer ensuite les incidences notables des orientations du schéma sur l'environnement.
- **Evaluation environnementale** : un résumé non technique figure en page 17 de ce document réglementaire.

Pochette «Annexes du PLUi» : Il s'agit de documents, indépendants par eux-mêmes du projet de PLUi, mais ont permis de façonner le PLUi. Ils apportent des informations complémentaires au public sur :

- Liste des lotissements,
- Servitudes d'Utilité publique,
- Zonage archéologique,
- Servitudes d'Utilités Publiques et Informations et Obligations Diverses : 21 plans A0,
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets,
- Plans incendie : 19 plans A3,

Dans le cadre de la révision n°1, les zonages eau/assainissement ont été revus pour ne figurer que sur 2 planches.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Ce document expose le projet d'urbanisme de La Terre des 2 Caps. Il a été débattu au sein de l'assemblée délibérante de l'intercommunalité, mais aussi dans les vingt et un Conseils Municipaux. Le PADD n'est pas directement opposable à un permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui. Au point 3.3 de la présente note, un développement spécifique est consacré au PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au PADD. C'est un document écrit et graphique, qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics (verdissement, liaisons douces...) et voiries sur les secteurs considérés.

3 - Résumé non technique des principaux documents du PLU intercommunal

3.1-DIAGNOSTIC

Le Diagnostic du PLUi a confirmé celui du SCoT de La Terre des 2 Caps et en premier lieu sur la question des besoins en logements. En effet, compte-tenu, d'une part, de la croissance démographique du territoire qui se caractérise par une population relativement jeune mais dont le vieillissement est significatif et, d'autre part, de l'inadéquation entre l'offre et la demande en logements, ces besoins sont prioritairement tournés vers les jeunes ménages. Le travail sur l'habitat a par ailleurs démontré qu'une part relativement importante de ménages logés dans le parc privé pouvait prétendre à un logement locatif aidé, dans une typologie de logements qui progresse mais qui reste encore insuffisante, notamment sous la forme de petits logements. Ce décalage entre l'offre de petits logements et le nombre de petits ménages peut entraver le parcours résidentiel d'un certain nombre de publics : jeunes ménages, personnes âgées mais aussi ménages séparés, seuls ou en famille monoparentale.

Le Diagnostic a également permis de mettre en évidence le cas particulier du Littoral qui connaît une baisse démographique (communes d'Ambleteuse et Wissant principalement) parallèlement à une progression du parc de résidence secondaires. Cette partie du territoire se caractérise également par une certaine tension du marché foncier et immobilier du fait d'une demande en logements locatifs importante. Malgré cela, c'est un territoire qui reste relativement moins exposé que la moyenne régionale aux problématiques de logement des personnes les plus défavorisées.

Sur l'économie du territoire, il apparaît que, tout en restant fortement dépendant des bassins d'emplois des agglomérations voisines (Calais et Boulogne-sur-mer), La Terre des 2 Caps voit son nombre d'emplois augmenter. Les activités liées aux carrières, le tourisme et le commerce sont les principaux secteurs d'activités. Sur la question de l'agriculture, le Diagnostic s'appuie sur l'analyse des données des derniers recensements agricoles ainsi qu'une enquête auprès de la plupart des exploitations du territoire. Il en ressort que la majorité des exploitations de la Terre des 2 Caps (74%) est tournée vers de la polyculture avec de l'élevage. Près d'une vingtaine d'exploitations agricoles sont spécialisées uniquement dans la polyculture, majoritairement sur le littoral et dans une moindre mesure dans l'arrière littoral. Il est constaté une diminution du nombre d'exploitations et du nombre de chef d'exploitations. D'après l'enquête, les principales menaces ressenties dans la profession agricole sont : la santé économique des exploitations, notamment celles d'élevage (fluctuations des prix de vente des produits, montée des coûts de production, difficultés de transmission, etc), l'urbanisation des terres agricoles et, dans une moindre mesure, les problèmes liés aux déplacements et au voisinage et les contraintes environnementales.

Du point de vue des déplacements, les transports collectifs étant peu développés, ils sont principalement le fait des migrations domiciles-travail avec les agglomérations voisines facilitées par une bonne connexion routière du territoire intercommunal au sein du réseau littoral. Ce dernier est également marqué par une desserte ferroviaire importante, la gare de Marquise-Rinxent représentant à ce niveau un fort potentiel de multimodalité.



En termes d'urbanisation, la trame urbaine de La Terre des 2 Caps se caractérise par une typologie hiérarchisée : bourg, village, hameau, écart. Le Bassin carrier et, dans une moindre mesure, le Littoral présentent la particularité de villages à doubles noyaux (ex. : Ferques, Rinxent, Audinghen, Ambleteuse). L'urbanisation à vocation résidentielle est celle qui a le plus progressée au cours des dix dernières années, de nombreux villages et hameaux étant fortement marqués par une urbanisation linéaire. Ce sont donc les entités urbaines les plus qui présente le potentiel en densification le plus important, autrement certains villages du Littoral (Ambleteuse) et du Bassin carrier (Marquise, Rinxent).

Sur la base de cette trame urbaine il a été défini une typologie de polarités : pôle principal, pôle secondaire, pôle d'appui, centralité villageoise et pôle émergent.

Conformément à la Loi littoral qui impose de mesurer la capacité d'accueil des communes du littoral, il est constaté que celles-ci ont une capacité suffisante pour accueillir, d'une part, la population telle qu'elle est envisagée au regard des objectifs du SCoT et, d'autre part, les visiteurs qui fréquentent les sites emblématiques mais également de plus en plus, les villages côtiers et l'arrière-pays.

Dans le cadre de la révision N°1 du document, la majeure partie des données a été actualisée, au regard des nouvelles données disponibles et des nouveaux attendus législatifs : consommation foncière, production de logement, démographie ...

3.2-ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de La Terre des 2 Caps présente une géologie riche et diversifiée, à l'origine des paysages « ondoyants » qui le caractérisent. Le Haut-Boulonnais au Nord domine par l'intermédiaire d'un escarpement ou « cuesta » le Bas-Boulonnais dans lequel se situe la Vallée de la Slack. Cet ensemble de reliefs contrastés constitue le socle géomorphologique du territoire.

Le Bassin Carrier de Marquise exploite les calcaires de l'ère primaire pour différentes utilisations dans les travaux

publics et l'industrie. De par les superficies occupées et les paysages spécifiques engendrés, il constitue un des symboles forts du territoire.

Au niveau de l'occupation du sol, La Terre des 2 Caps demeure un secteur essentiellement agricole, avec près de 75 % de terres agricoles en 2009. Cependant, le développement de l'urbanisation et l'évolution du Bassin Carrier tendent à consommer ces espaces et en particulier les terres bocagères qui constituent le socle de l'identité paysagère du territoire. La maîtrise du développement des boisements sur ces mêmes terres agricoles constitue un autre enjeu de taille pour les années à venir

L'eau est omniprésente sur le territoire de La Terre des 2 Caps, que ce soient les eaux de surface (cours d'eau et zones humides), les nappes d'eau souterraines ou les eaux côtières. L'alimentation en eau potable constitue un des enjeux majeurs à prendre en compte dans le développement futur du territoire. En effet, les ressources en eau actuelles pourraient devenir insuffisantes en raison des réserves relativement modérées des nappes du Bas-Boulonnais.

La gestion des eaux pluviales et de l'assainissement collectif et autonome constitue un autre enjeu majeur à la fois pour la qualité des eaux et les risques d'inondation.

Des milieux naturels liés à l'eau se sont développés à la fois au niveau des zones humides et des cours d'eau. La Basse Vallée de la Slack et la Marais de Tardinghen sont les deux zones humides à enjeux du territoire, avec des fonctions à la fois écologiques et hydrauliques.

La qualité de l'air n'apparaît pas comme un enjeu majeur du territoire intercommunal. La principale source de dégradation de la qualité de l'air sur La Terre des 2 Caps est liée aux transports routiers : transports de personnes et transports de marchandise (dont un important trafic de transit sur l'A16). Les carrières génèrent des émissions de poussières en suspension, lors de l'extraction des matériaux et lors de leur transport par route ou rail (communes de Rinxent, Leulinghen-Bernes, Ferques, Landrethun-le-Nord et Réty). Les

entreprises concernées mesurent leurs émissions depuis 20 ans et elles ont entrepris en conséquence la mise en place de mesures de prévention et de réduction des émissions de poussières.

Une évaluation des émissions de gaz à effet de serre a été effectuée dans le cadre d'un «Bilan carbone®» à l'échelle du Pays Boulonnais, en vue de l'élaboration du «Plan Air Climat Energie Territorial» (PCAET). Les émissions liées au secteur «procédés industriels et transport de marchandises» sont nettement dominantes, principalement du fait du Bassin carrier de Marquise (carrières, entreprise Chaux et Dolomies du Boulonnais : processus d'exploitation et transports). Les émissions dues aux bâtiments sont majoritairement liées à l'habitat : chauffage, eau chaude sanitaire.

Sur le plan de l'énergie, la consommation de La Terre des 2 Caps est marquée par une nette sur-représentation des consommations industrielles (secteur «procédés industriels et transport de marchandises»). La production d'origine locale est très marginale, qu'elle soit fossile ou renouvelable.

En termes de milieux naturels inventoriés ou protégés, le territoire de La Terre des 2 Caps est directement concerné par :

- 16 Zones Naturelles d'Intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et une Zone d'importance communautaire pour les Oiseaux (ZICO)
- 6 sites Natura 2000 qui se situent en milieu littoral et marin, auxquels s'ajoutent 3 sites peu éloignés des limites du territoire
- 2 arrêtés de protection de biotope, 3 réserves naturelles régionales, 1 Parc naturel marin, des sites classés et inscrits.

Sur le territoire de La Terre des 2 Caps, plusieurs habitats patrimoniaux reflètent la diversité des milieux naturels du territoire. Les sites où les enjeux sont les plus importants correspondent aux zones humides et aux cours d'eau, aux milieux bocagers, aux milieux forestiers, aux sites littoraux (estran, dunes, falaises, ...) et aux milieux marins au large de la côte. L'ensemble de ces milieux ont été repris dans **le schéma de Trame verte et bleue** établi à partir de l'étude Pays Boulonnais réalisée par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

De par ses paysages variés, La Terre des 2 Caps est un territoire de diversité avec à la fois des massifs dunaires, des côtes à falaises, des zones humides, des plateaux agricoles, des reliefs bocagers et l'activité spécifique des carrières. Cette variété est à l'origine du découpage du territoire en 4 entités paysagères qui sont le littoral, l'arrière-littoral, l'arc urbain et le bassin carrier ainsi que les monts et vallons bocagers.

D'un point de vue patrimoine bâti, le territoire présente également une diversité des formes qui participe à sa richesse. Parmi les différentes entités paysagères, divers types de bâtiments se retrouvent ainsi, typiques des différents paysages rencontrés : maisons de pêcheurs, cités ouvrières, maisons bourgeoises, corps de ferme traditionnels, villas balnéaires.

Le territoire de La Terre des 2 Caps est soumis à un certain nombre de risques naturels, miniers ou technologiques. Parmi les risques naturels, ce sont les inondations par débordement de cours d'eau et les risques littoraux qui ont historiquement provoqué le plus de catastrophes naturelles sur le territoire. Il n'existe pas de PPRi pour la Slack mais un PPRi a été prescrit pour la Vallée du Wimereux et les communes de Maninghen-Henne et de Wierre-Effroy sont concernées.

Au niveau des risques littoraux, il existe un PPR concernant le « recul des côtes à falaises » approuvé en 2007 qui concerne les communes littorales d'Ambleteuse, Audresselles, Audinghen et Wissant. Un PPR relatif au « recul des côtes basses et submersion marine » a également été prescrit et concerne les 5 communes littorales du territoire. Les études sont actuellement en cours de finalisation et prendront en compte le changement climatique. Les premières cartes d'aléa indiquent que la commune de Wissant est particulièrement touchée.

Des aléas miniers concernent également le territoire en raison de l'exploitation ancienne du charbon entre le XVIIème siècle et la première moitié du XXème siècle (communes de Ferques, Landrethun-le-Nord, Leulinghen-Bernes, Leubringhen, Marquise, Rinxent et Réty).



Il n'existe pas de risque technologique majeur sur le territoire. Cependant, l'autoroute A16 et le détroit du Pas-de-Calais constituent deux axes de transport de matière dangereuse majeurs à surveiller. De plus, l'A16 est le principal axe bruyant du territoire, les nuisances sonores étant les plus génératrices de désagréments pour les riverains du territoire.

En matière de déchets, en raison de la mise en place du tri sélectif en 2002, les tonnages d'ordures ménagères ont considérablement diminué à cette date et continuent de diminuer depuis. Ce constat permet de mesurer les progrès en matière de prise de conscience environnementale réalisés depuis une dizaine d'années. La déchèterie de La Terre des 2 Caps fonctionne depuis 2004 et permet de collecter un éventail relativement large de déchets recyclables ou dangereux.

Dans le cadre de la révision n°1 du document, les données ont été actualisées en fonction de plusieurs critères : évolution des compétences de l'intercommunalité, nouveaux documents en vigueur ...

3.3-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUi

En s'appuyant sur l'état initial de l'environnement, cette pièce permet d'analyser l'incidence du projet global du PLUi (zonage, règlement, OAP) sur l'environnement au sens large : trame verte et bleue, paysage et patrimoine, risques, gestion des déchets, énergie, climat, ressource en eau ...

En ce qui concerne les OAP, l'évaluation environnementale est également l'occasion de proposer des mesures pour l'application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) en fonction des projets du territoire.

3.4-PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

En s'appuyant sur la ligne directrice du SCoT de La Terre des 2 Caps, « Se développer en sauvegardant l'esprit des lieux », les orientations du PADD du PLUi sont

structurées sur 2 axes :

AXE 1 : Envisager l'évolution des usages du sol en confortant l'armature paysagère du territoire

- Aménager en s'appuyant sur le socle géomorphologique ;
- Préserver, enrichir et améliorer la trame naturelle de La Terre des 2 Caps ;
- Protéger et adapter la trame agricole ;
- Consolider la trame urbaine de La Terre des 2 Caps.

AXE 2 : Organiser les conditions d'accueil sur La Terre des 2 Caps

- Envisager le développement du territoire en tenant compte de sa capacité d'accueil ;
- Organiser le développement du territoire en confortant les polarités ;
- Définir une offre de résidences principales suffisante, diversifiée et équilibrée ;
- Mettre en place les conditions de maîtrise de la production de logements pour un habitat de qualité et adapté aux évolutions socio-économiques ;
- Augmenter la capacité d'hébergement touristique du territoire ;
- Promouvoir une mobilité territoriale fondée sur la proximité des lieux de vie ;
- Développer une économie permettant de maintenir durablement l'emploi et l'attractivité du territoire communautaire.

Dans le cadre de la révision n°1 du PLUi, le PADD a évolué et a été à nouveau débattu. Le projet politique du territoire est désormais renforcé sur de nombreuses thématiques (ex : gestion des eaux pluviales, offre de logements aidés, mobilité douce au quotidien ...).

3.5-REGLEMENT ET ZONAGE

Le règlement du PLUi comprend un document littéral (règles écrites) et des documents graphiques (plans). Le zonage et les règlements de zones sont l'élément principal

du règlement du PLUi. Le territoire intercommunal est ainsi divisé en différentes zones correspondant à 4 catégories :

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles
- les zones naturelles et forestières.

Au travers d'une dizaine d'articles, le règlement établit pour chaque zone les règles d'usage du sol (aménagement, installation, construction, paysagement, etc).

Le PLUi édicte également des règles concernant les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine naturel et paysager à protéger, indépendamment des zones réglementaires (patrimoine bâti remarquable, espaces boisés classés, espaces verts à protéger, haies bocagères à préserver, etc).

Le PLUi présente sur un troisième plan réglementaire (Plan C), les zones d'aléas et de nuisances connues. Ces données sont pour la plupart issues du Porté à Connaissance transmis par les services de l'Etat et concernent les risques inondations, les risques miniers, les installations classées pour l'environnement, les sites et sols pollués, etc.

En dernier lieu, le PLUi comprend les périmètres d'inconstructibilité issus de l'application du code de l'urbanisme (bande des 100 mètres de la loi « littoral » et bande prévue par la loi « Barnier » le long des voies express et des routes à grande circulation).

En annexe de ces plans, les servitudes d'utilité publique et les informations et obligations diverses complètent les règles à respecter lors d'un projet nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Dans un rapport de conformité, le règlement du PLUi est opposable aux tiers en matière d'autorisation d'urbanisme.

3.6-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les OAP Aménagement comprennent, pour chaque zone à urbaniser (zone AU) du PLUi une série d'indications concernant l'aménagement des terrains sous la forme de schéma et au travers de trois types d'orientations :

- desserte et déplacements ;
- densité urbaine et espaces publics ;
- environnement et paysage.

La révision n°1 du PLUi a permis d'intégrer une nouvelle OAP dite « thématique » qui s'intéresse plus spécifiquement aux enjeux de la mobilité cyclable, en lien avec le Schéma Directeur Cyclable de la CCT2C. Le document formule ainsi des orientations d'aménagement dédiés à la pratique du vélo pour chaque commune du territoire.

Dans un rapport de compatibilité, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers en matière d'autorisation d'urbanisme.

3.7-JUSTIFICATIONS

Comme indiqué par le code de l'urbanisme, le rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement ».

A cet égard, il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En conséquence de quoi, cette partie du PLUi aborde donc ces thèmes sous la forme de cinq parties :

- Motifs des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :



Les choix ayant guidés l'écriture de cette pièce sont envisagés au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et au regard des dynamiques économiques et démographiques. A cet égard la carte des polarités constitue une clé de lecture capitale pour bien comprendre les choix réglementaires qui furent opérés.

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

Cette partie à vocation à expliquer les choix méthodologiques ayant prévalu à la définition des choix stratégiques d'aménagement et de développement. La présentation des choix méthodologiques représente une part importante des justifications prévue par le code de l'urbanisme.

Par exemple, le PLUi ne pouvait ignorer la présence d'une activité d'extraction du sous-sol, et se devait même de favoriser la bonne réalisation du Plan de Paysage du Bassin Carrier de Marquise. La méthodologie de réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique est expliquée.

- Justifications des choix stratégiques d'aménagement et de développement :

Utilement, le cas de chaque commune est envisagé entre les pages 121 et 211. Il est ainsi permis de bien comprendre que les spécificités de chaque commune furent abordées avant de concrétiser le projet de PLUi : ruissellements, cônes de vue, liaisons douces, enjeux villageois etc ...

- Bilan des superficies du PLUi :

Cette partie permet de bien représenter les efforts menés par le PLUi en termes de limitation de la consommation foncière.

- Articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur :

Analyse des orientations prises par le document au regard des différents documents de planification et d'urbanisme qui s'impose à lui (SRADDET, SDAGE, SAGE, SCoT, PGRI).

Dans le cadre de la révision n°1 du PLUi, le document a été enrichi pour justifier les différentes évolutions du PADD, des zonages et des éléments du règlement écrit

RESUME
NON TECHNIQUE



Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps
Le Cardo - BP 60 - 62250 MARQUISE
Tél.: 03 21 87 57 57
contact@terredes2caps.com
www.terredes2caps.fr



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

Agence d'attractivité, d'urbanisme
et de développement économique
2, bis Bd Daunou - BP 611 - 62321 BOULOGNE/MER
tél. : 03 21 99 44 50 -
bdco@boulogne-developpement.com
www.boulogne-developpement.com