

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal "v2"

### Délibérations :

- Prescription de la révision générale : 02 avril 2015
- 1<sup>er</sup> arrêt de projet "PLUI v2" : 12 juin 2018
- 2<sup>ème</sup> arrêt de projet "PLUI v2" : 25 octobre 2018
- Approbation du "PLUI v2" : 26 septembre 2019



### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.



Marc MEDINE  
Président

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 26 septembre 2019



## Sommaire

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| Préambule                        | p 7  |
| Rappel des enjeux communautaires | p 21 |

# Le PADD Pays d'Opale

## AXE 1. LE VERT p 31

### Ambition n°1 : Protéger la population des risques naturels et technologiques p 33

Engagements :

- |   |      |
|---|------|
| 1. Prévenir et ne pas exposer les habitants aux risques naturels  | p 33 |
| 2. Limiter les gênes occasionnées par la présence des infrastructures et activités en prévenant les nuisances | p 37 |

### Ambition n°2 : Préserver les milieux naturels et garantir les continuités écologiques p 41

Engagements :

- |   |      |
|---|------|
| 1. Protéger la richesse des unités naturelles qui composent le territoire | p 41 |
| 2. Protéger les continuités écologiques entre les grands ensembles        | p 44 |

### Ambition n°3 : Œuvrer pour une meilleure protection des ressources p 47

Engagements :

- |  |      |
|--|------|
| 1. Œuvrer pour une meilleure protection de la ressource en EAU | p 47 |
| 2. Œuvrer pour une meilleure protection de la ressource en AIR | p 51 |
| 3. Œuvrer pour une économie des ressources en ENERGIE          | p 53 |
| 4.   |      |

### Ambition n°4 : Préserver les paysages identitaires du territoire p 55

Engagements :

- |   |      |
|---|------|
| 1. Préserver les spécificités paysagères de chaque « Pays »                       | p 55 |
| 2. Valoriser le patrimoine paysager et architectural de la Communauté de Communes | p 58 |

### Synthèse cartographique de l'axe 1 p 63

## AXE 2. LE VRAI

p 65

### **Ambition n°1 : Accompagner le dynamisme agricole qui contribue à faire des Pays d'Opale un territoire de production à proximité des pôles urbains de la Côte d'Opale**

p 67

Engagements :

1. Soutenir l'économie du secteur agro alimentaire du territoire :  
pôle d'excellence rurale au sein du Pays du Calais p 67
2. Préserver les possibilités de développer un pôle céréalier p 70
3. Adapter les techniques agricoles à une gestion durable des milieux naturels p 70

### **Ambition n°2 : Assurer le développement économique en renforçant les filières commerciales et artisanales existantes**

p 73

Engagements :

1. Renforcer le dynamisme économique des villes centre et s'appuyer sur les villes relais pour créer un maillage du territoire p 73
2. Soutenir le dynamisme commercial des villes centre et des villages relais p 74
3. Poursuivre l'accueil des activités spécifiques sur les zones d'activités de la Communauté de Communes p 75
4. Améliorer la couverture du territoire par la fibre p 77
5. Favoriser la création d'activité et le développement de l'activité existante p 78

### **Ambition n°3 : Permettre un développement industriel à l'ouest de la Communauté de Communes**

p 81

Engagements :

1. Poursuivre le développement du pôle industriel de Caffiers p 81
2. Affirmer le pôle énergie autour du projet IFA 2000 et ELEC LINK p 82
3. Renforcer l'activité autour du pôle gare / Pont d'Ardres: développement du fret, des échanges multi modaux p 82

### **Ambition n°4 : S'appuyer sur l'identité même du territoire pour promouvoir l'attractivité touristique de la Communauté de Communes**

p 85

Engagements :

1. Valoriser et accroître l'offre en hébergement touristique p 85
2. Permettre le développement des équipements touristiques moteur de la Communauté de Communes p 86
3. Promouvoir l'identité du territoire par la préservation et la valorisation du patrimoine architectural local p 87
4. Renforcer la valorisation des itinéraires de randonnées et du tourisme vert p 88

### **Synthèse cartographique de l'axe 2**

p 91

## **AXE 3. LA VIE**

**p 93**

### **Ambition n°1 : Programmer un développement mesuré du territoire de la Communauté de Communes dans le respect du principe de rééquilibrage urbain mis en avant dans le SCoT du Calaisis**

**p 95**

Engagements :

1. Projeter une croissance de la population réaliste, limitée à 2% de la population d'ici 2028 : un frein au développement périurbain non maîtrisé de ces dernières années p 95
2. Réaffirmer Guînes et Ardres dans leur rôle de ville centre et répartir l'accueil de la population en fonction des dynamiques identifiées sur les villes relais p 96
3. Permettre un développement mesuré des villages p 98
4. Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles p 99

### **Ambition n°2 : Assurer la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants et garantir le parcours résidentiel sur le territoire**

**p 103**

Engagements :

1. Renforcer l'offre de logements locatifs aidés et introduire l'accession sociale à la propriété p 103
2. Cibler les efforts de production du logement aidé sur les villes relais, autour des services, commerces et transport en commun p 104
3. Poursuivre la diversification des typologies de logements et répondre aux populations spécifiques p 106

### **Ambition n°3 : Proposer une alternative au transport individuel et promouvoir la ville des courtes distances**

**p 107**

Engagements :

1. Mettre le piéton au cœur des réflexions p 107
2. Promouvoir le recours au transport en commun et aux modes de déplacements doux, alternatives au « tout voiture » p 109

### **Ambition n°4 : Valoriser les morphologies urbaines et les structures de villages**

**p 111**

Engagements :

1. Renforcer l'identité des villes relais pour promouvoir une urbanisation dense et une architecture adaptée p 111
2. Préserver l'identité des campagnes en s'attachant à circonscrire le développement au sein de la trame urbaine identifiée p 114
3. Identifier l'habitat isolé et assurer les conditions de sa préservation p 117

### **Synthèse cartographique de l'axe 3**

**p 119**



## La notion de projet dans les documents d'urbanisme

### 1

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document constitutif du Plan Local d'Urbanisme depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain votée le 13 décembre 2000. Cette dernière enrichit le contenu des documents d'urbanisme en les dotant d'un projet global redéfini par la loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003) qui restreint le champ de la réglementation qui concourait initialement à ce projet.

Le document d'urbanisme n'est donc plus un simple outil de politique foncière. L'attention est portée sur la reconstruction de la ville sur elle-même induisant des actions plus fines et diversifiées s'inscrivant dans une vision globale du devenir du territoire communal ou intercommunal. La relation entre le plan et le territoire se trouve ainsi renforcée. Le territoire n'est plus un élément du champ d'application mais devient l'objet même d'un projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit dans le respect des objectifs et principes des articles L.101 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ou l'intercommunalité, notamment en vue **de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (Art. R.151-5).**

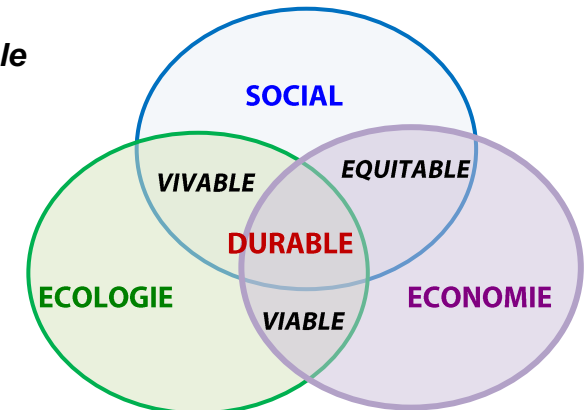
### L'essentiel :

Les articles L153-1 et 2 imposent dorénavant au PADD de définir sur son territoire:

- des «**objectifs de modération de la consommation de l'espace**»
- une politique en matière d'habitat, de transports et de déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.

### ❑ *La notion de développement durable*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit permettre d'inscrire le projet Intercommunal dans la durée en intégrant au plus juste les trois grands fondements du développement durable : l'équité sociale, la prise en compte de l'environnement et le développement économique.



Le développement de la Communauté de Communes doit pouvoir s'inscrire dans un projet transversal qui prend en compte l'ensemble des critères ci-dessus de la manière la plus équilibrée.

L'imprégnation du document de base de la planification urbaine par des considérations environnementales a commencé avec une loi du 31 décembre 1976, elle s'est poursuivie notamment avec la loi SRU et le décret 2012-995 du 23/08/2012 relatif à l'évaluation environnementale. **Les lois ENE dites Grenelle 1 promulguées le 3 août 2009 et Grenelle 2 du 12 juillet 2010 marquent une nouvelle avancée.**

La «loi portant Engagement National pour l'Environnement» poursuit la démarche de mutation environnementale de la société française dont la dynamique a été initiée par le Grenelle de l'Environnement.

Toutes les principales composantes de la planification sont touchées ; elles le sont dans le but d'ajuster ces instruments aux besoins du développement durable.

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme est remanié, et redéfinit les missions des Plans Locaux d'Urbanisme :

- ☐ la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- ☐ la préservation et la restauration des continuités écologiques, la trame verte et la trame bleue contribuent à la réalisation d'un maillage écologique du territoire aujourd'hui très fragmenté, reposant sur des corridors écologiques reliant les espaces préalablement identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité. La trame verte est conçue comme un instrument décentralisé d'aménagement durable et de concertation, favorable à une densification urbaine, permettant une gestion intégrée du territoire qui préserve la biodiversité ordinaire, les fonctions des écosystèmes et les capacités d'adaptation de la nature.
- ☐ le renforcement des missions d'amélioration des performances énergétiques (ne fait plus l'objet de simples recommandations mais des prescriptions) ; il ne s'agit plus seulement de «maîtriser des besoins de déplacements», il faut viser la «diminution des obligations de déplacements».

### ***L'essentiel :***

La loi SRU de 2000 et la loi UH de 2003 définissent le PADD comme des orientations générales(Art. R.123-3) :

- **favorisant le renouvellement urbain,**
- **la préservation de la qualité architecturale,**
- **la préservation de l'environnement.**

- ❑ Obligation faite au PLU, comme au SCOT, de justifier la gestion économe du sol. Selon le projet de loi, le plan doit rendre des comptes et établir qu'il ne se contente pas d'être compatible avec l'objectif de gestion économe ; il doit démontrer qu'il met en œuvre, en la matière, une politique active.

Les « orientations d'aménagement et de programmation » fixent des «objectifs de modération de la consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques» et le rapport de présentation «présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de la consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques».

Là où l'ancien article L. 123-1 indiquait simplement que le PADD «définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune», le nouvel article L.123-1-3 développe :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de restauration des continuités écologiques retenues pour le territoire couvert par le plan ».*

Le PADD voit donc son contenu enrichi. Il devra comporter la fixation des «objectifs de modération de la consommation de l'espace» et définir *«les orientations générales concernant l'habitat les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.»*

Si la loi SRU (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,) a réformé considérablement le droit de l'urbanisme en introduisant la notion de projet dans les documents d'urbanisme, la Loi « Grenelle 2 » (Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant **engagement national pour l'environnement**) est venue révolutionner les méthodes et les pratiques de la planification urbaine en faisant de l'échelon intercommunal **le territoire pertinent en matière de planification urbaine**.

En effet, s'il était jusqu'ici réservé aux seules communautés qui en avaient la compétence soit de plein droit, comme les Communautés Urbaines, soit volontairement, comme certaines Communautés d'Agglomération ou Communautés de Communes, **le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) devient par la loi Grenelle 2 un principe reconnu et encouragé**. Toutefois, cette loi reste largement incitative et l'obligation de réaliser un PLU intercommunal ne concerne que les EPCI qui disposent de la compétence urbanisme.

La loi Grenelle 2 fixe les grands principes du PLU intercommunal :

- Le PLUi est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent en matière de PLU en concertation avec les communes membres (L 123-6 du code de l'Urbanisme).
- Le PLUi, couvre l'intégralité du territoire intercommunal. Il est néanmoins admis que le PLUi peut comporter des plans de secteur qui couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'EPCI, à condition toutefois que ces secteurs ne reflètent pas le découpage communal (article L.123-1 du code de l'urbanisme).
- Au regard de son contenu, le PLUi relève du régime général applicable à tous les PLU cependant la loi prévoit l'intégration des PLH (Plan Local d'Habitat) et PDU (Plan de Déplacements Urbains) dans le cadre des nouvelles OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) du PLUi. L'intégration des dispositions du PDU dans le PLU intercommunal n'est toutefois possible que si l'EPCI est également autorité compétente pour l'organisation des transports urbains (article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).

### **L'essentiel :**

La Loi « Grenelle 2 » fait de l'échelon intercommunal **le territoire pertinent en matière de planification urbaine**.

Parmi les nouvelles mesures, la loi **pour L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) promulguée le 26 mars 2014** rend facultatif l'élaboration d'un PLUi tenant lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacement Urbain (PDU).

La loi crée, au sein des PLUi tenant lieu de PLH et de PDU un nouveau document permettant de faciliter l'intégration des mesures et des éléments d'information nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat et des déplacements. Ce nouveau document s'appelle le programme d'orientations et d'actions (POA).

Il ressort aussi des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne tiennent plus, à elles seules, lieu de PLH et de PDU, mais que l'ensemble des documents composant le PLUi ont vocation à tenir lieu de PLH et de PDU.

**La Loi ALUR contient par ailleurs un certain nombre de dispositions supplémentaires :**

**1) Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD):**

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme modifié prévoit désormais que le PADD définisse des orientations générales des politiques de paysage.

Le PADD du projet de PLUi dans l'axe n°1 (LE VERT) comporte une ambition n°4 intitulée « préserver les paysages identitaires du territoire ». Cette ambition est déclinée en deux engagements ainsi détaillés :

1. Préserver les spécificités paysagères de chaque « pays » ;
2. Valoriser le patrimoine paysager et architectural de la Communauté de Communes.

Ces éléments concourent d'ores et déjà à remplir cette obligation faite au contenu du PADD.

Par ailleurs, l'article susvisé précise également que le PADD «fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

**Le PADD précise que le projet s'engage à diviser par trois sa consommation annuelle d'espaces naturels et/ou agricoles.**

## **2) L'évolution du Règlement :**

La loi ALUR a modifié l'article L151-8 à 41 du Code de l'Urbanisme pour y insérer des nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières.

En particulier, l'article L 151-13 du code de l'urbanisme modifie les règles applicables dans les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

La loi exige dorénavant un avis systématique de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – ex Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) - sur les STECAL. La loi réaffirme aussi la vocation des zones agricoles et naturelles, inconstructibles par nature ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

### **À cette fin, le recours aux STECAL doit être très limité.**

En effet, l'article L 151-13 du code de l'urbanisme dispose maintenant que le règlement peut :

« A 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 :

- a) Des constructions ;
- b) 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 ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement 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.

Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection. »

Le recours aux STECAL doit donc rester exceptionnel. Le terme exceptionnel s'apprécie différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause.

L'objectif est d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, dans le respect du caractère exceptionnel des constructions dans ces zones. Il convient donc d'identifier précisément le ou les projets ou situations qui pourront bénéficier de ces dispositions et de justifier ce diagnostic.

Pour votre information, l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit, à cet effet, que :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme 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.

Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

Concernant les articles du règlement, l'article L 151-8 à 41 du Code de l'Urbanisme ne prévoit plus la possibilité d'introduire un coefficient d'occupation des sols (COS) ni une superficie minimale des terrains constructibles. Les articles 5 et 14 du règlement des différentes zones ne sont pas renseignés au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le **décret n° 2015-1782** du 28 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme a **pour principal objet de mettre en conformité la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les dispositions issues :**

- **de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové** et
- de la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (l'article 133 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014).

Le **décret n° 2015-1783** du 28 décembre 2015 **porte nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme**. Ce décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme **prévoit également une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme**, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

Il opère enfin la mise en conformité de la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les dispositions issues des lois et de l'ordonnance suivantes : la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ; la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ; l'ordonnance du 19 décembre 2014 portant diverses mesures relatives à la création de la métropole de Lyon.

### **Le contenu du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015**

Le décret modifie et allège le contenu du PLU pour l'adapter aux besoins opérationnels. Le règlement du PLU est désormais structuré autour de **trois thématiques essentielles** :

- destination des constructions, usages des sols et natures d'activité,
- caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et
- équipement et réseaux.

S'inscrivant dans la philosophie de la loi SRU, le décret offre aux auteurs du règlement, une plus grande liberté dans son contenu, **aucune disposition ne revêtant désormais un caractère obligatoire**.

Si la réglementation est notablement assouplie dans certaines zones, elle se montre également plus ciblée, à la faveur d'une modification des catégories de destinations

Les anciennes destinations qui figuraient à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme sont remplacées par **5 destinations** elles-mêmes **subdivisées en sous-destinations** :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière,
- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement,
- Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma,
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

La démarche de « grenellisation » des PLU est également accentuée par un renforcement du règlement qui pourra prévoir en zone urbaine des espaces nécessaires aux continuités écologiques ou encore imposer une surface non imperméabilisée ou éco-aménageable minimale, en créant le cas échéant des emplacements réservés.

### **Les modalités d'entrée en vigueur du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015**

Le décret est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Néanmoins, l'article 12 de ce dernier prévoit des modalités d'entrée en vigueur particulières pour certaines dispositions de la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Parmi ces dernières, l'article 12 VI prévoit que **les dispositions des anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme** (dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015) relatives au contenu des PLU **demeurent applicables aux PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.**

**Toutefois**, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, **le conseil communautaire** ou le conseil municipal **peut décider, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté, que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme relatifs au nouveau contenu des PLU** dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

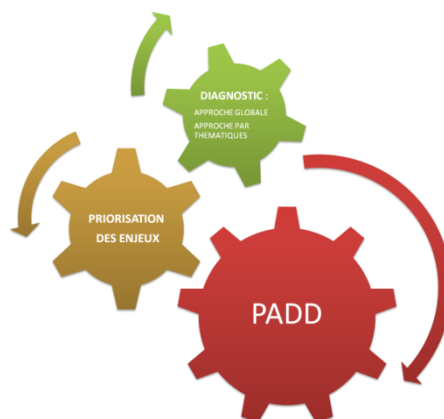
A noter que dans ces deux hypothèses (élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité engagée avant le 1er janvier 2016 et révision « allégée », modification ou mise en compatibilité engagée après le 1er janvier 2016), **le décret prévoit que certaines dispositions du livre Ier du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 leurs sont applicables.**

Il s'agit de :

- l'article R. 151-1 2° du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation du PLU analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SCOT ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même
- l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat lorsque le PLU tient lieu de programme local de l'habitat (PLH)
- l'article R. 151-23 1° du Code de l'Urbanisme qui prévoit que peuvent être autorisées, en zone agricole « A » les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole 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,
- l'article R. 151-25 1° du Code de l'Urbanisme qui prévoit que peuvent être autorisées en zone naturelle « N » 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.

**La présente révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permettant d'étendre le projet du territoire à l'ensemble des communes** ayant rejoint la Communauté de Communes , à savoir les 8 communes de l'ex CCRAVH et 4 communes de l'ex CCSOC, **prendra en compte les dispositions de la loi ALUR, celles de la loi LAAAF (Loi d'Avenir sur l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt d'octobre 2014) ainsi que les évolutions réglementaires suite aux décrets n°2015-1782 et 1783 en date du 28 décembre 2015.**

**Ainsi, la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2 se fait en application des nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'écriture du règlement.**



Cette phase de l'élaboration du PLUI exige la formulation **des choix politiques globaux** qui se traduiront au travers d'un règlement et d'un zonage.

Le PADD répondra **aux grands enjeux mis en avant dans la phase diagnostic** et/ou **apportera des réponses sur des projets de secteurs et/ou sur des incertitudes liées au devenir du territoire.**

### Hiérarchie des normes et documents cadres

#### Compatibilité

SDAGE Artois Picardie

SAGE du Delta de l'Aa et du Boulonnais

SCOT du Calaisis

Charte du PNR Caps et Marais d'Opale

#### Prise en compte

Schéma régional de Cohérence Ecologique

Schéma Régional Climat Air Energie

#### L'essentiel :

Ces décisions politiques doivent s'établir **au regard des éléments identifiés dans le diagnostic et selon le cadre légal de référence.**

### ❑ Rappel juridique

C'est la loi SRU du 13 décembre 2000 qui a créé le PADD (ancien art. L. 123-1, al. 2).

Son décret d'application du 27 mars 2001 en a fait une pièce particulière du dossier du PLU distincte du rapport de présentation (ancien art. R. 123-1, al. 1). Il avait pour objet de définir et de présenter de manière intelligible tout le projet urbain de la commune ou du groupement de communes. Cette fonction du PADD demeure, mais la consistance et la portée juridique de ce dernier ont été modifiées par la loi Urbanisme et habitat (UH) du 2 juillet 2003.

Cette loi UH ne limite pas les enjeux de l'écriture du PADD à ceux de l'écriture d'un projet politique qui doit pouvoir être compris par tous. Le PADD a deux autres fonctions à remplir : il s'agit des conditions du choix des procédures de gestion du PLU et de sa cohérence interne. L'écriture du PADD a des effets juridiques sur :

- le choix des procédures de gestion du PLU,
- la cohérence interne de ce dernier,
- et son opposabilité à certains documents de planification patrimoniale qui s'appliquent sur le territoire qu'il couvre.

Le nouvel article L.123-1-3 suite à la loi ENE, développe que :

**« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de restauration des continuités écologiques retenues pour le territoire couvert par le plan ».**

Le PADD devra comporter les stratégies politiques d'orientations générales pour :

- ❑ Assurer une **diversité d'occupation du territoire** concernant l'habitat, les transports et les déplacements,
- ❑ Permettre le développement des communications numériques, de l'équipement commercial, du développement économique et des loisirs, retenus pour l'ensemble du territoire,
- ❑ **Faciliter l'intégration urbaine des populations**, favoriser la démocratie locale,
- ❑ Organiser la gestion des territoires et valoriser le patrimoine,
- ❑ Veiller à **une utilisation économe et valorisante des ressources**,
- ❑ Assurer la santé publique.

#### **L'essentiel :**

L'écriture du PADD est ***l'écriture d'un projet politique pouvant être compris par tous.***

**La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) lui confère un rôle de premier plan pour assurer la cohérence interne des PLU intercommunaux.**

De plus, s'imposent au PLUI :

- la préservation et la restauration des continuités écologiques,
- la fixation des objectifs de modération de la consommation de l'espace,
- L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers justifiée au regard des dynamiques économiques et démographiques,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

## ❑ Finalités à atteindre pour un développement dit durable du projet

La loi Grenelle de juillet 2010 IMPOSE de concevoir les PLUI "dans le respect des objectifs de développement durable".

Il est dorénavant imposé de prendre en compte explicitement dans le PLUI toute une série d'enjeux et d'objectifs de développement durable, notamment les questions de consommation de l'espace, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

L'article 253 de la loi Grenelle de juillet 2010 indique à l'article L.110-1 du code de l'environnement que l'objectif de développement durable doit répondre de façon concomitante et cohérente aux cinq finalités du cadre national de référence.

### Cadre national de référence : les cinq finalités du développement durable

#### L'essentiel :

Au plus proche de ces objectifs, la Communauté de Communes Pays d'Opale confirme au travers de son PADD :

- son **attachement au cadre de vie de qualité** caractéristique de son territoire,
- son **engagement pour la préservation de l'environnement et des ressources naturelles**, et
- sa volonté d'un **développement démographique et économique** du territoire **équilibré, cohérent et soutenable**.

| Numéros | Domaines d'actions                              | Finalités       |                          |                |                      |                                       |
|---------|---|-----------------|--------------------------|----------------|----------------------|---------------------------------------|
|         |   | F1              | F2                       | F3             | F4                   | F5                                    |
|         |   | Energie, climat | Biodiversité, ressources | Qualité de vie | Cohésion, solidarité | Production, Consommation, Responsable |
| 1       | Forme urbaine, consommation d'espace            | ●               | ●                        | ●              |                      |                                       |
| 2       | Mixité fonctionnelle                            | ●               |                          | ●              | ●                    |                                       |
| 3       | Bioclimatisme                                   | ●               |                          | ●              |                      |                                       |
| 4       | Performance énergétique, énergies renouvelables | ●               |                          | ●              |                      |                                       |
| 5       | Stationnement                                   | ●               |                          |                |                      |                                       |
| 6       | Déplacements doux                               | ●               |                          | ●              | ●                    |                                       |
| 7       | Adaptation changement climatique                | ●               | ●                        | ●              | ●                    | ●                                     |
| 8       | Risques naturels et technologiques              | ●               | ●                        | ●              |                      |                                       |
| 9       | Eau   |                 | ●                        | ●              |                      | ●                                     |
| 10      | Trame verte et bleue                            |                 | ●                        | ●              |                      |                                       |
| 11      | Végétalisation                                  | ●               | ●                        | ●              |                      |                                       |
| 12      | Patrimoine local et paysage                     |                 | ●                        | ●              | ●                    |                                       |
| 13      | Mixité sociale                                  | ●               |                          | ●              | ●                    |                                       |
| 14      | Mixité intergénérationnelle                     |                 |                          |                | ●                    |                                       |
| 15      | Santé publique                                  | ●               | ●                        | ●              |                      |                                       |
| 16      | Equipements partagés, services mutualisés       |                 | ●                        | ●              |                      |                                       |
| 17      | Agriculture urbaine et périurbaine              |                 | ●                        |                |                      | ●                                     |
| 18      | Déchets et matériaux                            |                 | ●                        | ●              |                      | ●                                     |

# RAPPEL DES ENJEUX COMMUNAUTAIRES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se base sur les enjeux mis en avant dans le diagnostic territorial. Ce chapitre permet de faire une synthèse du diagnostic et de rappeler les enjeux prioritaires de la Communauté de Communes Pays d'Opale

---

## L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Trois-Pays : PLUI v 1

1

Créée en 1997, la Communauté de Communes Pays d'Opale regroupe 15 communes : Andres, Bouquehault, Campagne-les-Guînes et Guînes (Pays de Guînes), Alembon, Bainghen, Herbinghen, Hocquinghen, Licques et Sanghen (Pays de Licques), Boursin, Caffiers, Fiennes, Hardinghen et Hermelinghen (Pays d'Hardinghen).

Intégré dans le Calaisis, le territoire est au carrefour d'influences des trois agglomérations de Calais, Boulogne sur Mer, et Saint Omer.

Extrait de la délibération communautaire de prescription du PLUI du 22 décembre 2010 :

*« La Communauté de Communes Pays d'Opale étant compétente pour l'élaboration, la révision, la modification des Plans Locaux d'Urbanisme de par l'article 3 de ses statuts modifiés approuvés par délibération du conseil communautaire en date du 07 avril 2006 en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 décembre 2005 fixant les compétences de la Communauté de Communes Pays d'Opale, cette disposition s'applique de plein droit.*

*Le nouvel article L. 123.6 du code de l'urbanisme précise dès lors que le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en concertation avec les communes membres.*

*Considérant la **nécessité d'une appréhension globale des enjeux d'urbanisme à l'échelle communautaire** dans le respect des principes du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration à l'échelle du Pays du Calaisis, **la Communauté de Communes Pays d'Opale a prescrit le 22 décembre 2010 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.***

*Ce dernier déclinera le projet d'aménagement et de développement durables de la Communauté de Communes Pays d'Opale.*

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Pays d'Opale répondra aux objectifs suivants :

- ❑ **Organiser un aménagement équilibré du territoire communautaire dans le respect des enjeux sociaux, économiques et environnementaux.**
- ❑ **Répondre aux besoins en matière de logements, activités économiques, déplacements, protection de l'environnement et des ressources naturelles, dans le souci de la protection des populations contre les risques naturels et technologiques et dans une logique de cohérence territoriale.**

---

## **Un dispositif combiné avec la mise en place d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP)**

**2**

**Parce que la dynamique agricole est indispensable à l'Homme et qu'elle représente un atout majeur pour la préservation des paysages**

**Parce que la Communauté de Communes Pays d'Opale est un territoire éco-sensible à forts enjeux environnementaux :**

- Un champ captant majeur,
- Une diversité écologique remarquable avec des milieux humides, des forêts et de nombreuses zones naturelles protégées ou à protéger,
- Une diversité paysagère remarquable à la jonction de la plaine maritime et des coteaux calcaires du Boulonnais.

**Parce que ces milieux et paysages sont confrontés à des menaces de dégradation :**

- La périurbanisation consommatrice d'espace et vectrice d'artificialisation des sols, de ruptures de continuités écologiques et de dégradation des paysages,
- Des pollutions d'origine résidentielle (déplacements automobiles, systèmes d'assainissement...) et agricole (produits phytosanitaires),
- Des coupures biologiques et paysagères liées aux infrastructures (TGV, routes, urbanisation linéaire),
- Une dégradation de la qualité de la ressource en eau.

Dans le cadre du contrat territorial de développement durable qui les lie, **la Communauté de Communes Pays d'Opale et le Conseil Général du Pas de Calais entendent mettre en œuvre un dispositif innovant en matière de stratégie foncière pour maîtriser la périurbanisation et préserver l'activité agricole du territoire**, restaurer les continuums écologiques dans le cadre de la Trame Verte et Bleue, protéger la ressource en eau et assurer la protection des sites environnementaux remarquables.

Un tel dispositif mobilisera, selon la nature des sites identifiés et la motivation de leur protection, l'intervention de la Communauté de Communes, du département, voire d'autres partenaires associés à une politique globale de maîtrise foncière. Cette démarche sera systématiquement concertée entre les partenaires pour développer une gestion cohérente des espaces ainsi protégés.



## La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Pays d'Opale : PLUI v 2

3

Par délibération du conseil communautaire **en date du 04 avril 2015**, la **Communauté de Communes Pays d'Opale**, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, **a approuvé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1 sur l'ensemble du territoire** (15 communes).

Suite aux évolutions successives (2014 et 2017) du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, la Communauté de Communes Pays d'Opale est devenue Communauté de Communes Pays d'Opale et compte désormais 27 communes. Aux 15 communes historiques se sont ajoutées :

- 8 communes de l'ancienne Communauté de Communes de la Région d'Ardres et Vallée de la Hem (CCRAVH) : Ardres, Nielles les Ardres, Brêmes, Balinghem, Rodelinghem, Landrethun-lez Ardres, Louches et Autingues,
- 4 communes de l'ancienne Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calais (CCSOC) : Bonningues, Peuplingues, Pihen les Guînes et Saint-Tricat.

**Afin d'intégrer les communes de l'Ardrésis l'ayant rejointe au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Communauté de Communes s'est engagée, à cette même date (04 avril 2015), dans la révision du l'élaboration d'un PLU intercommunal** dans le but de d'étendre son projet stratégique pour le développement harmonieux et durable à l'ensemble du territoire : « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 ».

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 4 communes de l'ex Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calais ont rejoints la Communauté de Communes. Au regard de l'avancement de la procédure de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal engagée par cette ancienne Communauté de Communes (stade diagnostic/ amorce de Projet d'Aménagement et de Développement Durables), **la Communauté de Communes a décidé de poursuivre la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'étendre à l'ensemble des communes de son nouveau territoire.**

Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de Communes Pays d'Opale a laissé la place à la **Communauté de Communes Pays d'Opale**.

Ce que dit la loi : La richesse environnementale et paysagère du territoire a donné lieu à l'élaboration de plusieurs documents visant à protéger et valoriser les espaces naturels. Le territoire est donc répertorié en **ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 (périmètre restreint abritant au moins une espèce protégée) et de type 2 (large périmètre de potentialités biologiques importantes). Plusieurs sites **Natura 2000** sont également définis notamment dans le marais et les pelouses calcicoles. Le territoire fait également parti du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale qui impose certaines protections. Enfin, des protections de continuités écologiques (forestières, zones humides, et pelouses calcicoles) sont établies par plusieurs documents supra-communaux.

## Pays d'Opale : synthèse du diagnostic

### Diagnostic territorial du VERT Environnement et patrimoine

#### Les paysages

La Communauté de communes du Pays d'Opale se trouve à la rencontre entre les deux grandes formations sédimentaires qui marquent fondamentalement la géographie du Nord Pas-de-Calais : au sud, l'immense plateau du bassin parisien et au nord, la grande plaine flamande, qui se prolonge bien au-delà de la frontière. Ces deux formations sont à l'origine des deux grandes familles de paysages : le Bas Pays et le Haut Pays.

A la transition entre ces deux grandes familles, l'atlas régional des paysages a distingué la famille intermédiaire des paysages d'interface. Ces paysages de transition, plus complexes, plus confus, représentent l'essentiel des paysages de la Communauté de communes du Pays d'Opale (DREAL Nord Pas-de-Calais, 2005).

Ainsi, on retrouve sur le territoire :

- Les paysages des coteaux calaisiens et du pays de Licques (interface), sur une grande partie du territoire. Ces deux paysages complémentaires sont reliés par un trait d'union forestier. Les coteaux calaisiens correspondent à une vaste et large terrasse ouverte vers la plaine maritime et le pays de Licques est marquée par une remarquable dépression cernée par une couronne de reliefs boisés ;
- Les paysages de la plaine maritime (Bas Pays) au nord, au niveau des marais calaisiens, sur les communes d'Ardres, Brêmes, Balinghem, Ardres et Guînes ;
- Les paysages de falaises d'Opale, au nord sur les communes de Peuplingues et de Bonningues-lès-Calais ;
- Les paysages boulonnais (Haut Pays) au sud-ouest, vers Boursin, Hermelinghen, Hardinghen, Fiennes et Caffiers. La limite paysagère est remarquable avec la cuesta qui domine la cuvette boulonnaise, principalement marquée par le bocage boulonnais.



## L'occupation des sols

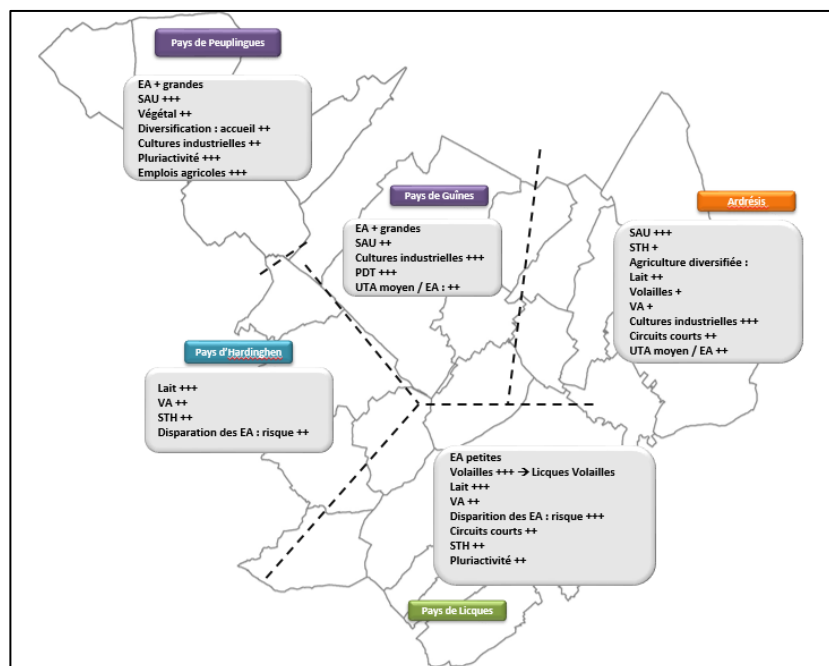
Le territoire possède un caractère rural affirmé mais on observe également un afflux de l'urbanisation périurbaine importante, en tant que territoire d' « arrière-pays » pour les grandes agglomérations proches. Cette périurbanisation engendre une pression urbaine certaine.

L'agriculture sur le territoire de la Communauté de Communes est multiple avec des caractéristiques différentes : diversité de productions, SAU moyenne, âge, développement de formes sociétaires, diversification ... le tout fortement relié aux caractéristiques des « Pays » qui la compose. Elle est toutefois encore très présente, que ce soit au niveau de l'identité d'un territoire rural, des entreprises agroalimentaires identitaires de la CCPO (Licques Volailles par exemple), que par son rayonnement au travers des diverses formes de diversifications (tourisme, circuits courts ...).

### Des spécificités et des identités agricoles différentes entre les Pays.

Ces spécificités sont par exemple : une agriculture spécialisée dans le végétal au Nord, dans les productions animales sur les Pays d'Hardinghen et de Licques, et un secteur de l'Ardrésis « mixte ». A cette dualité de productions s'ajoute une dualité de tailles : des grandes exploitations avec une logique d'entreprise contre des structures plus petites et plus familiales. Nous ne sommes **donc pas dans un modèle agricole homogène mais dans une diversité agricole**.

Comme le montre le schéma ci-contre, l'agriculture sur le territoire est **complexe et les enjeux sont** différents selon les territoires :



-Un **Pays de Peuplingues**, avec une forte présence agricole paradoxale au regard de la taille des exploitations (en emplois et en densité de structures), symbolisés par de grandes exploitations tournées vers le végétal. Importance également de la diversification tournée vers l'accueil et l'hébergement (proximité de la côte). Présence importante d'agriculteurs pluriactifs ;

-Un **Pays de Guînes** fortement orientée vers les productions industrielles, avec des exploitations de taille moyenne et avec beaucoup de main d'œuvre ;

-L'**Ardrésis**, qui peut être qualifié **d'interface entre les différents Pays**, avec à la fois de très grandes structures tournées vers le végétal, mais également des productions animales très présentes (lait, volailles, VA). Ce territoire a également une forte présence de diversification (et notamment de circuits courts) ;

-Le **Pays de Licques**, caractérisé par de petites exploitations (SAU < SAU moyenne sur la CCPO), avec une forte présence de petits élevages laitiers, et d'ateliers de Volailles de Licques (grâce à la présence de Licques Volailles). Le risque de disparition des structures agricoles est y très fort ;

-Le **Pays d'Hardinghen**, caractérisé par de grosses structures laitières et des ateliers en vaches allaitantes.



## ***Le patrimoine***

Les communes se distinguent par leurs tailles, leurs positions spatiales et leurs compositions. Deux communes présentent un caractère urbain sur le territoire : Guînes et Ardres.

L'urbanisation des communes prend plusieurs formes. On distingue des villages-rue, en étoile ou éclatés qui se sont particulièrement développés par une urbanisation linéaire, notamment sur les entrées de communes. De plus, on constate également un certain mitage du tissu traditionnel des cœurs de village par l'introduction des pavillons, ainsi que des secteurs dégradés ou en friche. A noter que sur la ville-centre de Guînes, l'urbanisation se fait de manière concentrique dans le noyau ancien et crée ainsi un bourg concentré, cependant la partie du marais est caractérisée par une urbanisation en bancs.

Le territoire présente un patrimoine important de demeures bourgeoises, fermes et manoir isolés, et habitat traditionnel avec des spécificités architecturales par secteurs géographiques. Cependant, c'est le pavillon qui est la typologie développée ces dernières décennies. Il est en rupture avec le tissu ancien par la perte des règles architecturales et d'implantation traditionnelles. Il est parfois regroupé dans des opérations d'ensemble mais qui, dans de nombreux cas, sont peu intégrées dans le paysage naturel et urbain.

## **Diagnostic territorial du VRAI Economie et agriculture**

Le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale est avant tout résidentiel, avant toute vocation économique. Il s'agit du phénomène de périurbanisation qui engendre une baisse de la concentration d'emplois.

Ses résidents travaillent donc en majorité sur les pôles d'emplois des agglomérations de Calais, Boulogne, et Dunkerque, d'où une augmentation des trajets domicile-travail, effectué surtout par voiture individuelle.

Les emplois de la Communauté de Communes Pays d'Opale sont majoritairement liés à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ; ils sont nombreux dans le secteur du commerce, transport et service ; enfin, la vocation agricole du territoire maintient une part d'emplois agricoles élevée, même si elle s'est considérablement amoindrie.

## **Diagnostic territorial de la VIE Démographie, Habitat, Mobilité, et Equipements**

### ***Le tissu social***

La Communauté de Communes Pays d'Opale témoigne d'un dynamisme démographique plus soutenu depuis 1999. La Communauté de Communes est attractive puisqu'elle jouit d'un solde migratoire positif en croissance par rapport à la dernière décennie, d'où une croissance du nombre de ménages sur le territoire. On constate néanmoins des déséquilibres entre les villes centre et ses pourtours, et les villages au sud du territoire en termes d'âge et en termes d'attractivité. En effet, le sud du territoire est plus dynamique que le nord sur la natalité; il est également plus attractif.

### ***Le tissu urbain***

La périurbanisation, qui caractérise le développement de la Communauté de Communes de Trois-Pays de ces dernières décennies, se traduit par un dynamisme constructif, consommateurs de plus d'espace naturel et agricole sur les villages. On constate une augmentation du parc au profit des maisons individuelles qu'on appelle « les pavillons », avec un développement plus rapide des campagnes que celui de la ville centre. Le marché immobilier est tendu sur le territoire avec une vacance faible.

Les logements sont en moyenne de grands logements, en propriété, avec une situation d'inconfort notamment dans le locatif privé, et une offre locative sociale concentrée sur Guînes et Ardres.

Or, les évolutions des ménages révèlent une décohabitation engendrant la baisse du taux d'occupation depuis 1968. Aujourd'hui, on compte en moyenne 2.7 personnes par ménage. Par conséquent, on note une inadéquation entre la taille des ménages, leurs revenus et l'offre de logements proposée en taille et en prix d'accession, notamment pour répondre aux ménages de petite taille défavorisés tels que les jeunes, les personnes âgées ou les familles monoparentales. La Communauté de Communes se caractérise ainsi par une insuffisance de logements de petite taille, ainsi qu'un manque de logements adaptés aux revenus des ménages, tels que du locatif social et des logements intermédiaires en accession à la propriété par exemple.

## **UNE STRUCTURATION DU TERRITOIRE REVELATRICE DE L'IDENTITE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES :**

- des « pays » définis à partir des entités paysagères identitaires des sites,**
- des « pays » structurés autour des villes CENTRE ou RELAIS**
- deux VILLES CENTRE qui polarisent l'ensemble de la Communauté de Communes**



# LE PADD Pays d'Opale

Depuis sa création en 1997, la Communauté de Communes n'a eu de cesse d'inventer et d'innover (Contrat de Développement Rural en 1997). En 1998, les Trois-Pays se sont choisis un logo et un slogan : « Le Vert, le Vrai, la Vie ».



Au plus proche de ces objectifs, la Communauté de Communes confirme au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables v 1 :

- son **attachement au cadre de vie de qualité** caractéristique de son territoire,
- son **engagement pour la préservation de l'environnement et des ressources naturelles**, et
- sa volonté d'un **développement démographique et économique** du territoire **équilibré, cohérent et soutenable**.

L'extension du **périmètre de la Communauté de Communes** confirme les enjeux identifiés sur le **périmètre initial**. Aussi, la **révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal engagée**, s'élabore dans le respect des principes mis en œuvre dans le cadre du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1**.

Ainsi, le projet se structure dans la continuité des démarches déjà engagées et se décline en **trois axes identitaires du territoire** :

- **LE VERT** : un **territoire naturel et agricole**, au sein duquel les milieux naturels constituent le premier **atout de son attractivité** et de la **qualité de son cadre de vie**,
- **LE VRAI** : **promouvoir** le développement économique du territoire **en renforçant les filières existantes et en s'appuyant sur l'identité agricole**,
- **LA VIE** : garantir la **préservation du cadre de vie** par un **développement adapté et rééquilibré** pour **promouvoir les courtes distances**.

Cette approche, dans la continuité des objectifs déjà engagés sur le territoire, permettra **une plus grande compréhension de l'ensemble des habitants du document PADD**.

La définition et la mise en œuvre du projet d'aménagement communautaire conduiront à une organisation et une évolution nouvelles de l'aménagement et de l'urbanisme de l'ensemble de ces communes respectant les principes et les objectifs d'un développement durable (prise en compte des risques, densification, équilibre entre développement urbain et rural, diminution des déplacements, etc.).



# LE VERT | AXE 1

**PRESERVER L'IDENTITE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES : UN TERRITOIRE NATUREL ET AGRICOLE AU SEIN DUQUEL LES MILIEUX NATURELS CONSTITUENT LE PREMIER ATOUT DE SON ATTRACTIVITE ET DE LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE**

## **LES AMBITIONS DU PROJET**

- 1. Protéger la population des risques naturels et technologiques**
- 2. Préserver les milieux naturels et garantir les continuités écologiques**
- 3. Œuvrer pour une meilleure protection des ressources**
- 4. Préserver les paysages identitaires du territoire**



Au regard du Code général des collectivités Territoriales, du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, **le maire est tenu légalement d'adopter des politiques destinées à réduire les risques, se traduisant par des actions de prévention, de précaution et de protection des personnes et des biens.**

*En vertu de ses pouvoirs de police, le maire a l'obligation de «prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, [...] les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre ou de rochers, les avalanches ou autres accidents naturels, [...] de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure» (Art. L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales).*

### Les documents de référence :

- Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009
- Les zones inondées constatées
- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrains (en cours)
- Les aléas liés aux remontées de nappe
- Les aléas liés au retrait gonflement des argiles
- Le SDAGE Artois Picardie et les SAGE du Delta de l'Aa et du Boulonnais
- Plan de Prévention des Risques Technologiques

### Engagement n°1 : Prévenir et ne pas exposer les habitants aux risques naturels

- ❑ **Ne pas accroître l'accueil d'habitat dans les zones concernées par les risques naturels d'inondations**

**( Limiter tout nouveau logement dans les secteurs à risques d'inondations )**

**La Communauté de Communes Pays d'Opale est particulièrement sensible aux phénomènes d'inondations.**

Le nord du territoire est situé **en zone de wateringues**, soumise aux risques de submersion marine ainsi qu'aux risques d'inondations dus à la mauvaise évacuation des eaux de ruissellement vers la mer (bas de coteaux soumis aux ruissellements et l'accumulation).

Une réflexion sur la gestion des risques sur le polder des wateringues a été engagée par la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL).

Dans le cadre de la prévention des risques prévisibles, la Communauté de Communes s'attachera à **limiter tout développement hors de la trame urbaine actuelle dans ces secteurs.**

Le **PPRI des Pieds de Coteaux des wateringues** est en cours de réalisation. Le projet prendra en compte la cartographie des aléas.

**De plus, le pays de Licques est traversé par la Hem et ses affluents** dont le ruisseau de Sanghen, de Bainghen et de Licques.

Le territoire est également concerné par le petit fleuve côtier **Le Wimereux** qui prend sa source à Colembert et par la Slack qui prend sa source à Hermelinghen.

Ces cours d'eau, présupposent des phénomènes cumulés ou non, liés aux remontées de nappes, aux ruissellements et aux diverses crues.

La Hem est identifiée comme une rivière à fort aléas, un PPRI y est approuvé depuis le 07/12/2009.

Il s'agit de prévenir au mieux les risques d'inondation par débordement et par remontées de nappes aux pourtours des rivières et cours d'eau en appliquant le règlement du PPRI de la Vallée de la Hem.

Le projet prend en compte les divers aléas d'inondation liés aux remontées de nappes et aux crues de la Hem. Le projet ne prévoira aucune constructibilité dans le fond de vallée aux pourtours de La Hem.

**Ainsi, le projet interdit tout nouveau logement dans les zones à risques identifiées où s'applique le PPRI de la Hem (Pays de Licques).**

### **Limiter les extensions des constructions existantes dans les secteurs à risques**

Le projet limite aussi les extensions sur les habitations existantes dans ces secteurs à risques.

Le projet protège la population de tous les risques d'inondation identifiés et avérés (ZIC) et met en défens les secteurs les plus touchés.

### **Inscrire des prescriptions spécifiques pour les extensions autorisées**

Les constructions autorisées dans les secteurs à risques devront respecter des prescriptions spécifiques de manière à assurer la protection des personnes et des biens : interdiction des caves et sous-sols, rehausse des constructions, limitation des emprises imperméabilisées,...

- ☐ **Mettre l'ensemble de la population à l'abri des aléas ruissellements des eaux de surface**

### **Eviter toute urbanisation dans la continuité des axes de ruissellements**

Le projet insiste afin de mettre l'ensemble de la population existante et/ou à venir à l'abri des aléas de ruissellement des eaux de surface **en évitant l'urbanisation dans les fonds de talwegs et dans la continuité d'un axe de ruissellement.**

Le projet souhaite éviter ou compenser toute imperméabilisation des surfaces qui pourrait multiplier les aléas liés aux ruissellements.

### **Préserver les champs d'expansion des crues**

En ce sens, le projet qualifie les espaces amont les plus sensibles en zone naturelle ou semi-naturelle à préserver afin de protéger tout espace filtrant et prairie jouant un rôle dans l'infiltration des eaux de ruissellement.

### **Poursuivre les aménagements favorisant le tamponnement des eaux pluviales/ projet ARARAT / SYMVAHEM**

L'opération **ARARAT** est une opération exemplaire portée depuis plusieurs années par la Communauté de Communes suite aux inondations de 2000 afin de lutter contre les inondations, les ruissellements, et l'érosion des sols grâce à diverses mesures telles que la plantation de haies, la création de bandes enherbées, de diguettes végétales, de bassins de rétention, le reprofilage des fossés, etc.



La Communauté de Communes s'est engagée dans la poursuite de ce programme : **ARARAT II.**

Suite aux événements pluvieux de 2006 et 2007, la deuxième phase de l'opération ARARAT a été lancée. Celle-ci consiste à mettre en place des ouvrages plus lourds notamment sur les communes de Guînes et d'Andres avec l'objectif premier de protéger la population et les biens des risques liés aux inondations.

Ces ouvrages consistent essentiellement en :

- la création, à Guînes, d'un bassin de rétention,
- l'aménagement, entre les communes de Campagne les Guînes et Andres de 2 fossés avec diguettes bandes enherbées dans le but de tamponner les eaux de ruissellement provenant des bassins versants.

Les ouvrages réalisés sur le Pays de Bonningues ainsi que ceux programmés par la SYMVAHEM seront pris en compte et participeront à la gestion des eaux de ruissellements.

### **Préserver l'ensemble des éléments naturels qui concourent à la gestion des eaux de ruissellements : haies, bande enherbée, fossés,...**

Le territoire des Trois-Pays possède de nombreux espaces naturels ou semi-naturels. La préservation de ces espaces assure d'une part le maintien d'un cadre de vie rural de qualité et d'autre part, une gestion non substantielle de l'ensemble des eaux de surface.

**Ainsi certains espaces fondamentaux pour le respect de l'équilibre des fonctions hydriques sont protégés de toute construction.**

De plus on note sur le territoire de nombreux éléments naturels sur les pentes douces des coteaux descendant vers le sud du territoire.

L'ensemble de ces petits éléments servent aussi, à l'infiltration, absorption des eaux de surface (haies bocagères, bosquets, petits boisements...etc.).

**Le projet s'appuie sur l'article L 151-16° du Code de l'Urbanisme pour repérer et protéger l'ensemble de ces éléments.**

D'autre part, cette préservation sera traitée à l'échelle des quartiers (dans le cadre des OAP) sur les zones de développement futures : préservation des haies existantes, création et accompagnement des voies nouvelles par des noues, des bandes enherbées,...

❑ **Assurer l'information des populations concernées par des contraintes naturelles**

**Traduire visuellement sur les documents graphiques, les secteurs concernés par les risques naturels majeurs d'inondations**

La Communauté de Communes Pays d'Opale, au travers de la traduction graphique du PADD, a pour objectif de visualiser et localiser les risques majeurs identifiés où une réglementation spécifique s'applique.

**La traduction réglementaire du projet permettra de visualiser (sur le zonage) de manière détaillée, les aléas liés aux risques réglementés, notamment ceux relatifs aux inondations.**

**Informé de la présence des sols argileux, des remontées de nappe, des puits de mines et des cavités souterraines et des carrières dans les documents graphiques**

Les franges nord et ouest du territoire sont concernées par des aléas naturels importants : ceux liés à la nature des sols et à la présence de cavités souterraines.

L'information sur l'existence des risques et les mesures à respecter pour limiter les désordres qui y seraient liés permet une plus grande transparence. Par exemple, des informations complémentaires pourront être intégrées sur le zonage graphique.

Un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrains, dont la procédure a été abandonnée, a permis d'identifier trois aléas :

- Aléa effondrement localisé lié aux travaux souterrains de niveau moyen ou faible,
- Aléa mouvement de terrain lié aux ouvrages de dépôts,
- Aléa émission de gaz de mine.

Ces éléments seront repris au plan de zonage et accompagnés des préconisations correspondantes en matière d'urbanisme.

**Limiter le développement dans les secteurs soumis aux remontées de nappe**

Parce que les zones les plus sensibles aux remontées de nappe coïncident avec celles sensibles aux zones d'accumulation des terres de Wateringues (les terres du marais), et le long des cours d'eau en fond de vallée, le projet de la Communauté de Communes Pays d'Opale prévoit de limiter toute extension urbaine en dehors de l'enveloppe actuelle.

Le développement de la Communauté de Commune sera priorisé sur des secteurs situés en dehors des zones à risques.

D'autre part, dans les secteurs les plus sensibles aux remontées de nappe et ceux dont la capacité d'infiltration des sols est fortement limitée, la création d'ouvrages de rétentions (mares, noues) sera favorisée.

**Limiter le développement dans les secteurs soumis à l'aléa fort des retraits/gonflement des argiles**

Parce que les zones les plus sensibles au retrait/gonflement des argiles coïncident avec celles sensibles aux zones d'accumulation des terres de Wateringues, le projet de la Communauté de Communes prévoit de limiter toute extension urbaine en dehors de l'enveloppe actuelle. Le développement urbain sera priorisé sur des secteurs situés en dehors des zones à risques.

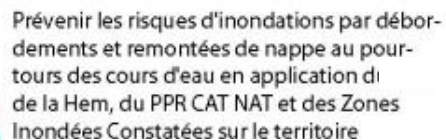
**Adapter les systèmes constructifs à la nature des sols**

Pour les secteurs concernés par ces risques, il existe des techniques constructives spécifiques afin de se prémunir au mieux des désordres potentiels. Une étude géotechnique est alors nécessaire afin de déterminer le système le plus adapté que ce soit pour les risques fort comme moyen. Le changement climatique pouvant accentuer la survenue des phénomènes extrêmes (sécheresses, fortes pluies) ainsi que la multiplication de ceux-ci.

Cette étude est fortement recommandée pour les secteurs concernés par les aléas liés au retrait gonflement des argiles et pour ceux potentiellement affectés par des cavités ou carrières souterraines.

Cette prescription sera rajoutée au plan de zonage et au règlement de chacune des zones concernées.

**Engagement n°1 : Prévenir et ne pas exposer les habitants aux risques naturels**



## Les territoires concernés

**Par des risques naturels répertoriés :**

- les zones d'accumulation situées en terres de Wateringues : Balinghem, Brêmes, Ardres, marais de Saint-Tricat, Guînes, Andres
- les pourtours de la Hem : Licques et Hocquinghen
- les abords du Wimereux : Boursin

### Par des contraintes naturelles :

- **Liées aux argiles : Guînes, Andres, Ardres, Brème, Balinghem**
- **Liées à la présence de cavités souterraines : Hardingen, Fiennes, Caffiers**

## Engagement n°2 : Limiter les gênes occasionnées par la présence des infrastructures et activités en prévenant des nuisances

### ❑ Ne pas accroître l'accueil d'habitat à proximité des sources de nuisances

#### Informé de la présence des sources de nuisances

On recense sur le territoire de la Communauté de Communes plusieurs types de sources de nuisances. Il s'agit principalement des nuisances liées au bruit. On identifie celles issues de l'activité humaine (les industries et activités) et celles liées aux transports (des hommes et de l'énergie). Dans le cadre du diagnostic, un inventaire des sources de nuisances a été dressé pour une plus grande information du public.

#### Limiter le développement de l'habitat à proximité des grandes infrastructures de transport et de transports de l'énergie

La Communauté de Communes Pays d'Opale est traversée par plusieurs axes routiers à grande circulation : les autoroutes A26 et A16, les RD 943, 231, 244 qui assurent la liaison du territoire avec les agglomérations voisines.

Le territoire est également traversé par la ligne TGV Fretin/Frethun sur un axe est/ouest et les voies ferrées qui relie Calais à Boulogne-sur-mer et Lille.

Afin de mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, les communes sont invitées à édicter, plus particulièrement dans les entrées de ville, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au

regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère ; en l'absence de telles règles, les constructions à proximité des voies principales sont interdites (articles L 111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme : "en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation").

**Le projet impose des reculs de prévention sur les orientations concernant l'urbanisation à vocation d'habitat afin de protéger les tiers vis-à-vis des nuisances qui sont liées à ces infrastructures et notamment le bruit mais également le transport de matières dangereuses.**

De même, le projet intègre la présence des grandes infrastructures du transport de l'énergie pour informer la population et les protéger des nuisances éventuelles : lignes à très haute tension, canalisation gaz,...

On compte sur le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale une ferme de 6 éoliennes qui impose une réglementation stricte. **Pour l'ensemble de son développement, le bruit et la mise en sécurité sont intégrés aux réflexions et au projet à diverses échelles.**

### ❑ Réduire les nuisances dans l'habitat par l'application de la réglementation

#### Prescrire des règles d'isolation acoustique pour toute habitation située à proximité des sources de nuisance sonore

Pour les constructions prévues dans un secteur affecté par le bruit reporté au PLUI, le constructeur doit respecter un niveau d'isolement acoustique de façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant.

Cet isolement acoustique minimal est déterminé selon les prescriptions de l'arrêté du 30 mai 1996. Ce calcul prend en compte la catégorie de l'infrastructure, la distance qui la sépare du bâtiment, ainsi que l'existence de masques éventuels (écrans anti-bruit, autres bâtiments,...) entre la source sonore et chaque façade du bâtiment projeté.

Il est également possible pour un constructeur d'ériger lui-même une protection de type écran (mur de clôture, merlon en bordure de lotissement, etc...) plutôt que d'adopter une valeur renforcée de l'isolement de façade, la finalité étant d'aboutir à un niveau sonore identique à l'extérieur du bâtiment.

**Préserver l'ensemble des éléments naturels qui forment écran et participent à la protection des habitations : alignements d'arbres de hautes tiges, unités de boisements**

Les éléments naturels pouvant participer à l'atténuation des nuisances devront être préservés.

Les haies, talus, unités de boisements formant écran entre les sources de nuisances et les tiers seront repérés au titre de l'article L 151-16° du Code de l'Urbanisme.

- ☐ **Identifier les exploitations agricoles et privilégier le maintien d'une zone tampon entre ces dernières et les habitations**

**Privilégier le maintien d'une zone de protection aux pourtours des exploitations agricoles afin de protéger les tiers des nuisances potentielles**

Les exploitations agricoles participent à l'activité du territoire. La Communauté de Communes Pays d'Opale souhaite les identifier et inscrire une zone tampon, leur permettant de pérenniser leur activité.

L'identification de l'ensemble des bâtiments agricoles et des exploitations, qu'elles soient classées ou non, permet d'apposer des espaces tampons entre activités agricoles et usages du tiers.

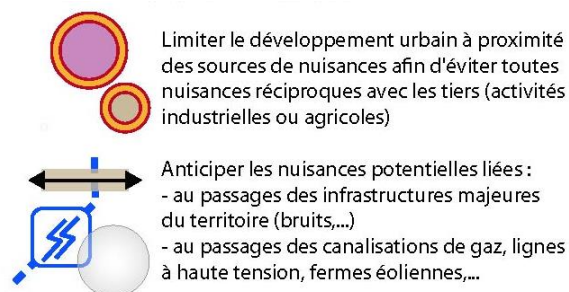
Le projet prévoit de prendre en compte par défaut des espaces tampons entre bâtiments agricoles et tiers, afin d'assurer la pérennité de l'activité et la prise en compte des potentielles nuisances et les reculs réglementaires.

Le projet ne permet pas d'urbanisation à proximité des exploitations agricoles sauf dérogation au moment du permis de construire.

**La réflexion sur la mise en œuvre du PPEANP menée en parallèle de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a permis de dresser un tableau précis des activités agricoles en place ainsi que celui des dynamiques de projets attendues.**

Cette réflexion a été étendue dans le cadre de la présente révision.

## Engagement n°2 : Limiter les gênes occasionnées par la présence des infrastructures et activités en prévenant des nuisances



### Les territoires concernés

**Par les autoroutes : Bonningues (A16) et Ardres (A26)**

**Par les voies à grandes circulation : Guînes, Ardres (RD 231)**

Guînes, Fiennes, Hardinghen (RD 127), Ardres, Autingues, Nielles les Ardres, Louches (RD 943), Peuplingues, Saint-Tricat et Pihen les Guînes (RD 304)

**Par la voie ferrée : Caffiers, Pihen les Guînes**

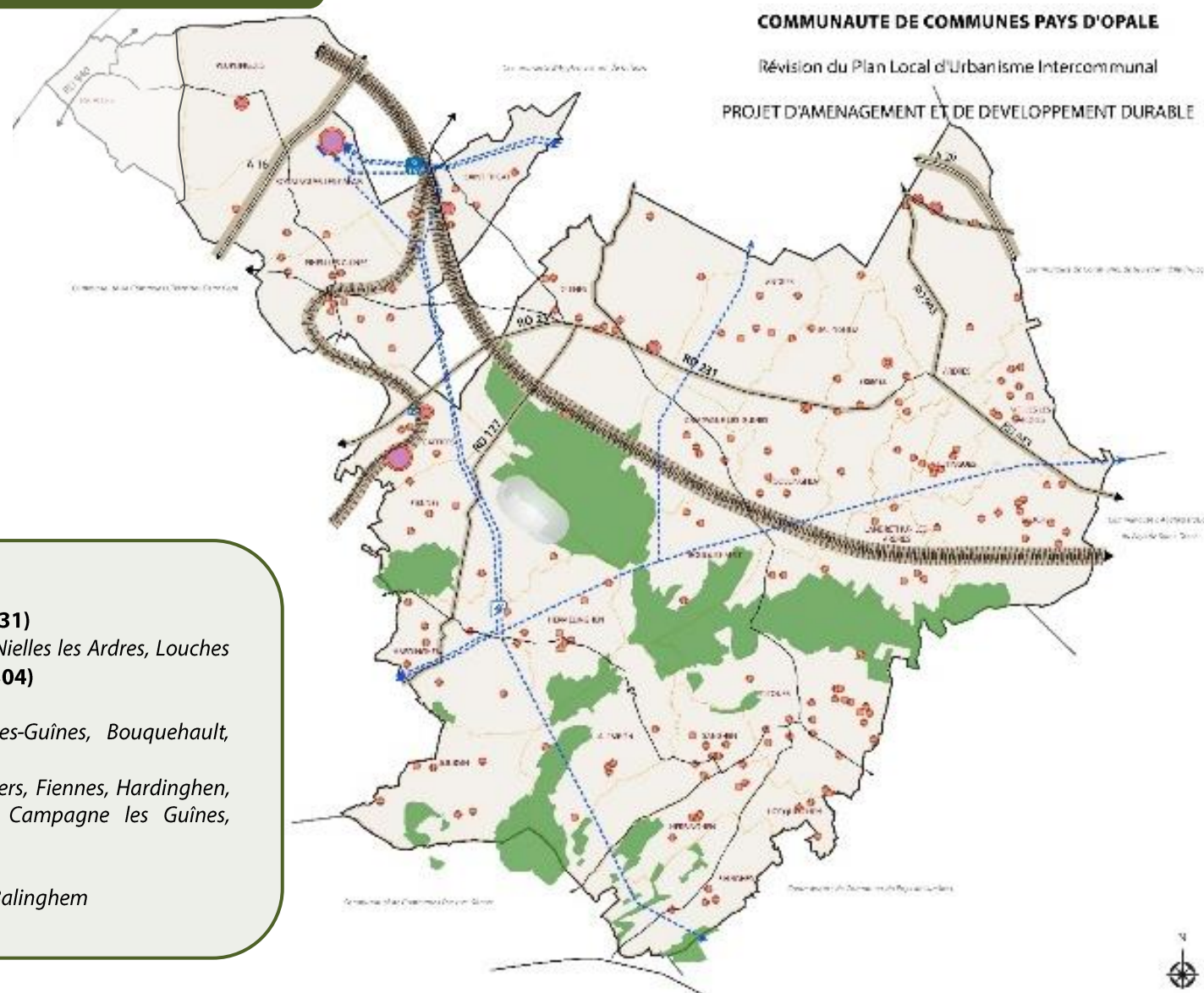
**Par la ligne TGV : Saint-Tricat, Guînes, Campagne-les-Guînes, Bouquehault, Rodelinghem, Landrethun-lez-Ardres et Louches**

**Par les lignes électriques à Très haute Tension : Caffiers, Fiennes, Hardinghen, Alembon, Herbinghen, Bainghen, Ardres, Bouquehault, Campagne les Guînes, Hermelinghen, Bonningues, Saint-Tricat**

**Par les éoliennes : Fiennes**

**Par les entreprises industrielles : Caffiers, Pont d'Ardres, Balinghem**

**Par les exploitations agricoles : toutes les communes**





## Le cadre légal de référence :

Conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, les PLU, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la protection et la remise en bon état des continuités écologiques.

Elle doit permettre d'inscrire les décisions d'aménagement du territoire dans une logique de cohérence et de continuité écologique fonctionnelle.

## Articulation avec le SRCE : les continuités écologiques :

A l'occasion de la loi Grenelle de juillet 2010, la réécriture de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme a eu notamment pour objectif la remise en état des continuités écologiques.

**Le PLUI doit donc dorénavant prendre en compte obligatoirement, lorsqu'ils existent les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE), traduction juridique de la Trame Verte et Bleue), élaborés conjointement par la Région et l'Etat.**

## Les documents de référence :

- Lois grenelle/SRU
- Lois ENE « Grenelle »
- TVB régionale
- TVB du Calaisis
- SDAGE Artois Picardie
- SAGE du Delta de l'Aa et du Boulonnais

## Préserver les milieux naturels et garantir les continuités écologiques

### Engagement n°1 : Protéger la richesse des unités naturelles qui composent le territoire

- ❑ Assurer la protection stricte des périmètres répertoriés d'intérêt écologique

Préserver les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, Natura 2000, Espace Naturel Sensible, secteur concerné par des arrêtés de Biotope,...

La Communauté de Communes Pays d'Opale confirme son engagement dans la préservation de l'environnement en intégrant la protection de la biodiversité au sein de son PADD.

De grands ensembles sont répertoriés sur le territoire comme « patrimoine naturel », tels que le marais de Guînes, les unités de boisement, les pelouses calcicoles,... Ils sont repris dans la Trame Verte et Bleue régionale et identifiés en « cœur de nature ». Ces éléments devraient être repris au futur Schéma de Cohérence Ecologique Nord-Pas-de-Calais.

**Le projet protège ces grands ensembles naturels, représentant les cœurs de nature, et planifie, sur cette base, le maintien de la biodiversité en présence et son évolution.**

L'ensemble des orientations générales inscrites au PADD feront l'objet d'une évaluation globale : l'analyse des incidences du projet sur

## 2<sup>EME</sup> AMBITION

l'environnement, et sur les milieux permettra de guider la Communauté de Communes pour éviter, réduire ou compenser l'impact de son projet.

limiter artificialisation et imperméabilisation des milieux naturels

Le projet prévoit d'interdire ou de limiter de manière importante la constructibilité au sein et à proximité de ces zones répertoriées :

- ZNIEFF de type 1,
- Natura 2000,
- ENS
- Arrêté de biotope,
- Zone humides du SDAGE/SAGEs

- ❑ Protéger les identités naturelles

Préserver les unités de boisements ainsi que les lisières / création d'une zone tampon

Les massifs boisés sont une des grandes caractéristiques paysagères du territoire. Implantés sur les hauteurs, ils marquent la transition entre les « pays » qui composaient la Communauté de Communes historique. L'ensemble des unités de boisements seront reprises en zone naturelle.

Les principaux massifs boisés identifiés sur le territoire sont nombreux : parmi ces derniers on compte la forêt domaniale de Guînes, le Bois de Fiennes, de Beaulieu, Bois de l'Abbaye, bois de Licques,...

Ces unités de boisement sont également identifiées en ZNIEFF de type 1.

### **Protéger les grands ensembles naturels : cours d'eau et zones humides**

La Communauté de Communes Pays d'Opale est assujettie à des aléas de remontée de nappes, de crues qui peuvent s'additionner aux phénomènes d'accumulation de l'eau sur les terres de waterings et de ruissellement.

Le projet prend en compte cette donnée et préserve le marais et les pourtours des rivières comme espaces filtrants participant au fonctionnement des équilibres hydriques liés aux eaux de surface et/ou aux eaux souterraines.

Les espaces des plateaux et des coteaux, en amont des rivières, sont qualifiés en zones naturelles ou semi-naturelles à préserver afin d'amplifier leur rôle d'espaces filtrants.

De même, le projet limite les extensions sur les habitations existantes dans les secteurs sensibles.

Il s'agit d'éviter l'imperméabilisation des surfaces pouvant jouer un rôle dans l'équilibre des écosystèmes humides et l'équilibre hydriques des sols.

Le SDAGE impose la préservation de ces zones à dominantes humides, tandis que les SAGE du Delta de l'Aa et du Boulonnais les définissent de manière plus détaillées.

**Le projet prévoit d'éviter toute construction sur ces zones identifiées comme humides.**

Ainsi, l'urbanisation des dents creuses repérées en zone humide remarquable et dont la caractérisation confirme son caractère humide sera évitée.

Dans les secteurs humides retenus pour accueillir de l'urbanisation, la démarche ERC sera mise en œuvre.

### **Rééquilibrer et orienter l'accueil de la population vers les villes centre et relais existants (Ardres, Guînes, Licques et Hardinghen) Réduire le développement en milieu rural**

Les grands ensembles naturels identifiés sur le territoire sont fragiles. L'intercommunalité souhaite les protéger.

Aussi, afin d'en assurer la préservation, le projet priorise l'accueil du développement au sein de la ville centre et des bourgs relais.

Le développement des villages et des hameaux identifiés sera limité : le comblement des espaces interstitiels au sein de la trame urbaine identifiée sera recherché afin de stopper tout développement linéaire en extension.

### **Protéger la trame végétale des pourtours de village**

### **Permettre un développement mesuré des villages au sein de l'enveloppe urbaine par le comblement des espaces interstitiels**

Afin de préserver l'identité des villages de fond de vallon et limiter toute consommation d'espace naturel ou agricole, le comblement des espaces interstitiels au sein de la trame urbaine sera

retenu comme mode de développement prioritaire privilégié.

### **Limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles comme modèle de développement, en refusant l'étalement**

Afin de préserver la trame végétale aux pourtours des villages, **tout développement en extension de la partie actuellement urbanisée sera limité.** Le développement des villages sera mesuré et s'attachera en priorité à résorber l'habitat vacant et les logements dégradés.

La trame bocagère ceinturant les villages sera ainsi préservée de tout développement en extension.

### **Protéger les auréoles bocagères par le repérage de l'ensemble des éléments naturels participant à leur qualification: haie, arbres de haute tige, fossés,...**

De manière complémentaire à la réorganisation du développement de l'habitat sur le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale et afin de préserver les auréoles bocagères, **le projet identifie la trame végétale et les éléments de paysage qui la composent au titre de l'article L 151-16° du Code de l'Urbanisme** et l'inscrit au zonage de manière réglementaire.



## Engagement n°2 : Protéger les continuités écologiques entre les grands ensembles

### ❑ Assurer la protection des grands corridors écologiques identifiés

La Communauté de Communes Pays d'Opale possède un patrimoine naturel jouant un rôle essentiel au niveau régional et local.

L'ensemble des entités naturelles les plus cohérentes recensées, tels que les unités de boisements et l'ensemble des fonds de vallées, représentent de réels cœurs de biodiversité. Ils sont reconnus et identifiés au sein de la Trame verte Trame Bleue régionale et au sein de la Trame Verte et Bleue du Calaisis. Ce sont les principaux appuis au maillage du territoire.

### ( Maintenir les corridors écologiques en place )

Le projet de la Communauté de Communes prévoit de décliner la TVB régionale et locale. L'objectif affiché est le maintien et le respect des échanges existants entre population d'espèces. Les continuités écologiques régionales, du PNR Caps et Marais d'Opale et du Calaisis ont été affinées.

**L'ensemble de cette orientation a pour objectifs de conforter les grands corridors en présence :**

- Entre les massifs boisés de Guînes, Fiennes et Licques
- Entre les coteaux calcaires
- Les zones humides de bas coteaux
- Entre le marais de Guînes au nord et les milieux boisés au centre du territoire

Afin de conforter ces continuités écologiques, le projet préserve, sur les secteurs appropriés,

des continuités implicites comme des espaces de connexion à protéger ou à re-naturer. Ainsi toutes actions possibles permettant de préserver au mieux, de conforter, ou remettre en état les potentiels corridors écologiques sont intégrées au projet.

### ( Limiter l'artificialisation des milieux participant aux liaisons écologiques )

Afin de garantir au mieux les continuités, sur les secteurs participant aux liaisons écologiques, l'artificialisation des milieux sera limitée : le développement sera limité et encadré de prescriptions favorisant le maintien des échanges (haie, clôtures perméables,...)

### ❑ Identifier les secteurs naturels de liaisons écologiques

### ( Assurer le maintien d'une continuité entre ensembles naturels )

Au travers du projet, il est recherché la préservation des continuités entre les différents milieux.

A l'image du programme **ARARAT**, des continuités ont été mises en place entre la forêt domaniale de Guînes et le marais. La création de fossés, de bandes enherbées permettent la circulation de la faune entre les milieux.

### ( Assurer le maintien d'une continuité le long des berges naturelles et pourtours des cours d'eau, .... )

L'importance de la Vallée de la Hem est prise en compte tant de par sa fonction de corridor écologique que de par sa participation aux

paysages. Elle pousse la Communauté de Communes à préserver au mieux du développement cette entité.

Le PADD protège la végétation alluviale de la haute vallée de la Hem et préserve pour ces objectifs les pourtours des rivières dans son état le plus naturel afin de préserver au mieux les écosystèmes liés aux milieux humides.

Le projet a pour objectif de ne pas augmenter l'imperméabilisation des espaces semi naturels ou naturels des pourtours des rivières et/ou reconnues comme zones humides.

### ( Préserver les échanges en re-naturant ou préservant les espaces d'intérêt écologique )

Une attention particulière sera accordée sur plusieurs secteurs du territoire.

- Sur la frange nord de la Communauté de Communes, une grande vigilance sera apportée à la préservation des continuités du milieu naturel entre la commune d'Andres et de Guînes : continuité des zones humides et fonctionnement du marais.

Une réflexion, a par ailleurs été engagée par la DREAL sur la gestion des risques sur le polder des waterings.

D'autre part, les terrains en frange du marais, en interface avec les terrains agricoles pourront faire l'objet de contractualisation favorisant le maintien des éléments paysagers en place : haies, fossés,...et proscrivant tout développement urbain sur ces secteurs.




- Le « Ventus » d'Alembon, est situé à la croisée de plusieurs corridors (unités de boisements et coteaux calcaires), le projet veillera à assurer les échanges entre les milieux. Le développement en extension urbaine sera proscrit et le développement au sein de l'enveloppe urbaine sera limité et encadré de prescriptions favorisant le maintien des échanges (haie, clôtures perméables,...)

- Les continuités forestières seront recherchées et notamment entre la forêt domaniale de Guînes et le bois de Fiennes. Plus largement, sur le Pays d'Hardinghen, des continuités entre les boisements existants seront recherchées de manière à favoriser les échanges.

En partenariat avec le Conseil Général, un plan de boisement pourra être mis en place afin d'organiser le développement des massifs forestiers et de leurs continuités écologiques. La commune de Bainghen s'est engagée dans la réalisation d'un plan boisement sur son territoire.

- La frange sud du Bois de Licques et les coteaux calcaires sont identifiés en secteur privilégié sur lequel des continuités écologiques pourront être retrouvées.

## Engagement n°2 : Protéger les continuités écologiques entre les grands ensembles

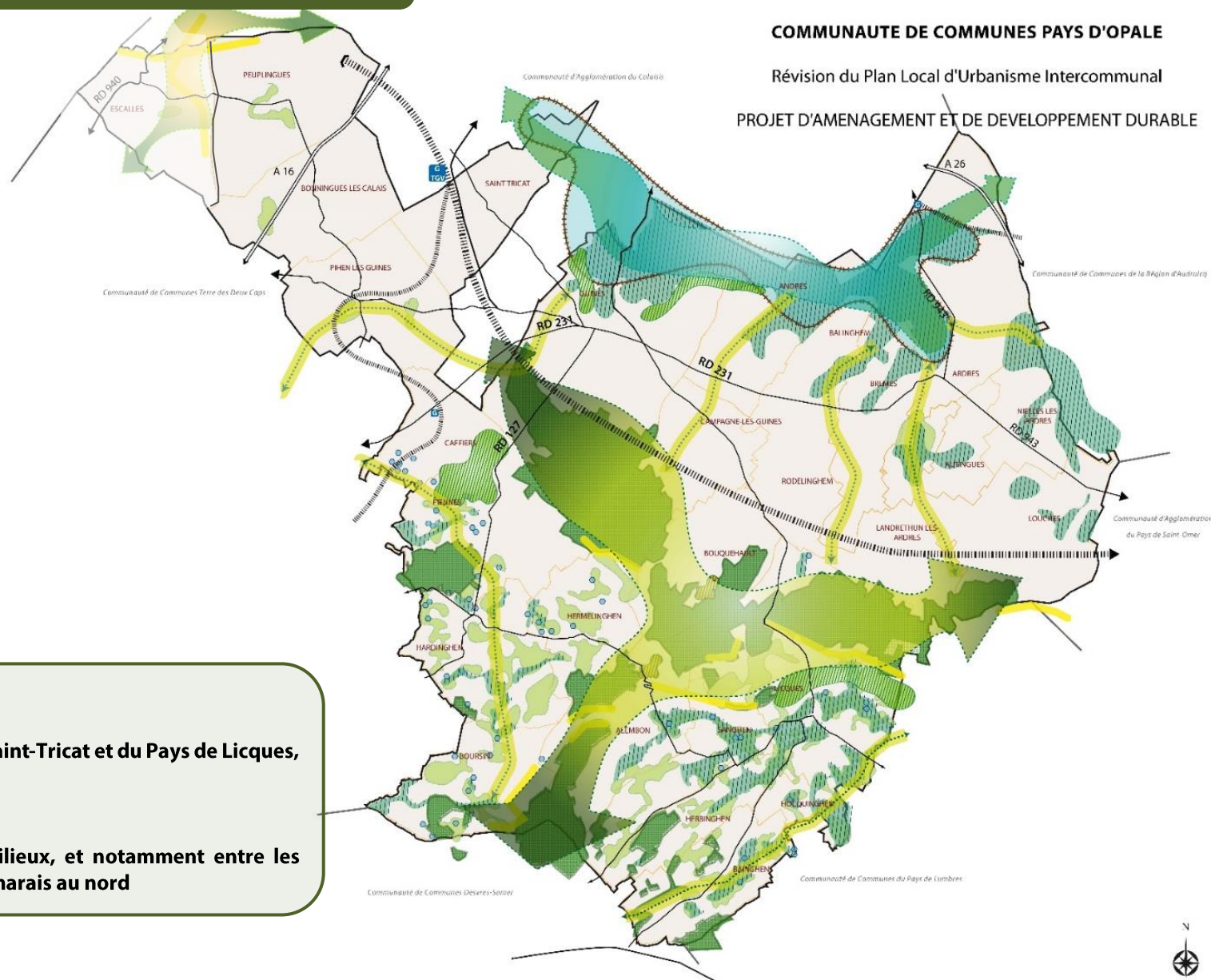
-  Préserver, restaurer ou créer les liaisons manquantes entre espaces naturels des grands ensembles naturels
-  Préserver au mieux les potentiels corridors écologiques en intégrant le maintien d'une continuité entre ensembles naturels: berges naturelles et poutours des cours d'eau, co-teaux calcaires, massifs boisés, lisière de forêt, marais de Guînes...
-  Identification :
- d'espaces urbanisés à enjeux de connexion écologique: préservation des éléments naturels ponctuels existants, clôtures perméables à la petite faune obligatoire, recours aux essences locales,...
  - d'espaces naturels d'intérêts de connexion : espace à renaturer / interdiction de toute forme d'urbanisation

### Les territoires concernés

#### Continuités :

- les zones humides du marais de Ardres à Saint-Tricat et du Pays de Licques,
- les unités de boisements,
- les pelouses calcicoles.

**Transversalités et continuités entre les milieux, et notamment entre les milieux boisés du centre du territoire et le marais au nord**



## Le cadre légal de référence :

Conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, les PLU, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, **la réduction des émissions de gaz à effet de serre**, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, **la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, ainsi que la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement...**

Le Grenelle 2 complète aussi l'article L.220-1 du code de l'environnement pour une **meilleure prise en compte de la qualité de l'air** : « Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, **à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie**. La protection de l'atmosphère intègre la prévention de la pollution de l'air et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. »

Les lois Grenelle induisent une prise en compte par les PLU des plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

## Les documents de référence :

- La loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique dite loi POPE
- La loi n°2009-967 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 03 août 2009
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- SDAGE Artois Picardie
- SAGE du Delta de l'Aa et du Boulonnais

## Œuvrer pour une meilleure protection des ressources

3<sup>EME</sup>  
AMBITION

### Engagement n°1 : Œuvrer pour une meilleure protection de la ressource en EAU

Espace de transition entre les collines de l'Artois et la plaine maritime flamande, le territoire de la Communauté de Communes représente une zone de nappe aquifère et de champs captant d'importance régionale en matière d'alimentation en eau potable. Il est également l'un des principaux pôles d'alimentation en eau souterraine des zones humides remarquables de pieds de collines de l'Artois qui se caractérisent par une biodiversité et des écosystèmes exceptionnels.

Afin de garantir la qualité et la préservation de cette ressource en eau potable, le projet d'aménagement et de développement durables communautaire s'attachera à assurer :

- La protection et la sauvegarde de la qualité de l'eau alimentant les champs captant et les zones humides remarquables,
- La maîtrise et la gestion de l'écoulement des eaux pluviales vers les zones de bas de coteaux afin de favoriser la préservation de la qualité patrimoniale des marais.

#### ☐ Assurer la protection des champs captants

Le projet protège la ressource en eau par la protection des périmètres rapprochés et éloignés des champs de captage d'eau potable afin de réduire les potentielles pollutions directes ou indirectes.

Le projet intègre les objectifs de qualité mis en avant dans les SAGE du Delta de l'Aa et du Boulonnais.

#### **Promouvoir la mise en place d'un assainissement collectif des zones urbaines situées dans les champs captants**

Le projet de la Communauté de Communes Pays d'Opale priorise le développement dans les secteurs où l'assainissement est traité de manière collective.

Ainsi, le développement de la Communauté de Communes s'organise en priorité sur les pôles des villes centre de Guînes et Ardres : les communes de Guînes, Ardres, Campagne les Guînes, Brêmes, Balinghem et Ardres disposent d'un assainissement collectif.

Le projet prévoit, par ailleurs, de surveiller la suffisance de l'assainissement en concordance avec les projets intercommunaux.

**Favoriser les techniques agricoles appropriées à la préservation de la ressource en eau dans les zones stratégiques**

Sur la plaine agricole et en amont des champs captants, une attention particulière sera portée sur la maîtrise de la consommation des pesticides.

L'idée est donc d'encourager les agriculteurs en place à mettre en œuvre des pratiques atténuant l'érosion des sols, afin d'en diminuer la dégradation et la vulnérabilité.

**Limitier les risques de pollution en amont des zones de captages : améliorer la performance des installations individuelles de traitements des eaux usagées (SPANC)**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tous les propriétaires d'habitations sont soumis à l'obligation de contrôle de leur système d'assainissement autonome.

Depuis le 1er janvier 2006, c'est la Communauté de Communes Pays d'Opale qui a, par un transfert de compétence des communes, la charge du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Le décret n°2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012, impose, pour toute nouvelle construction, l'avis du SPANC sur la filière d'assainissement autonome dès l'étude du permis de construire.

Désormais donc, le dossier d'assainissement et l'étude de sol correspondante doivent être réalisés préalablement à la demande de permis de construire, permettant ainsi l'obtention d'un premier avis technique favorable du SPANC

attestant de la **conformité de la solution proposée** avec la réglementation en vigueur.

**Limitier l'imperméabilisation des espaces naturels afin de préserver les espaces assurant la filtration des eaux de ruissellements**

Le projet protège l'ensemble des éléments naturels concourant à la gestion des eaux pluviales en les inscrivant au règlement graphique.

**L'ensemble de ces éléments sont autant de régulateurs qui participent aux retenues des eaux de surface : haies bocagères, alignements d'arbres, boisements...**

De plus, le PADD prévoit d'inscrire réglementairement la priorisation des techniques alternatives de gestion des eaux de surfaces et de les traiter à la parcelle pour toutes nouvelles constructions.

La mise en place de technique de rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera encouragée sur les secteurs où :

- Une sensibilité aux remontées de nappe est forte à très élevée,
- La capacité d'absorption du sol est très limitée.

Les principales communes concernées sont Fiennes, Hardinghen, Boursin, Hocquinghen, Licques et les communes au nord de la Communauté de Communes.

Cet enjeu est aussi traité à l'échelle de quartier sur les zones de développement futures.

**Assurer l'apport de la ressource pour la population d'aujourd'hui et celle de DEMAIN**

**S'assurer de la disponibilité de la ressource avant tout projet de développement**

Le projet de développement de Communauté de Communes Pays d'Opale est au plus proche des enjeux de développement durable. Il assure l'apport de la ressource à tous selon les besoins de développement et priorise le développement sur les unités urbaines déjà en place.

D'autre part, la Communauté de Communes s'assurera de l'adaptation des équipements et des infrastructures à la mesure de l'accueil de sa nouvelle population.

**Ouvrer pour une consommation RAISONNÉE de la ressource pour préserver les générations futures : récupération des eaux de pluies, système d'économies d'eau dans l'habitat,...**

Parce que la ressource naturelle doit être préservée, la Communauté de Communes s'engage pour promouvoir une consommation raisonnée de la ressource.

La récupération des eaux de pluies et leur réutilisation pour l'habitation sera favorisée afin de limiter la consommation de la ressource : la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales pourra être rendue obligatoire dans le cadre de la réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**D'autre part, il sera préconisé le recours à des dispositifs d'économie de la ressource au sein de tous types de constructions (habitat, activités et équipements).**

**Préserver les trames bocagères et l'ensemble des prairies permanentes au pourtour des villages**

De manière complémentaire à la réorganisation du développement de l'habitat sur le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale et afin de préserver les auréoles bocagères, **le projet identifie la trame végétale et les éléments de paysage qui la composent au titre de l'article L 151-16° du Code de l'Urbanisme** et l'inscrit au zonage de manière réglementaire.

**Préserver les zones humides : éviter, limiter, compenser leur artificialisation**

**Le principe de base retenu au PADD est d'éviter l'artificialisation des zones humides identifiées sur le territoire.**

Le développement sera priorisé en dehors de ces zones. Toutefois, certaines d'entre elles se situent en secteur « conflictuel ».

Certaines se situent au cœur d'entité urbaine et présentent un caractère enclavé et fractionné. Le PADD œuvre pour la préservation des zones humides qui présentent un caractère fonctionnel durable.

De même, le projet tiendra compte de l'existence des exploitations agricoles et activités présentes sur le territoire. Le projet intégrera leurs perspectives de développement afin de proposer un développement le plus respectueux possible des milieux naturels environnants. Là aussi, des mesures compensatoires seront étudiées.

L'artificialisation des zones humides enclavées au sein des unités urbaines ou en continuité d'activités (exploitations agricoles) sera fortement limitée et compensée par la préservation ou la remise en état de zones humides dégradées.

**Une étude de caractérisation spécifique sera alors réalisée afin de déterminer l'intérêt de la zone et les mesures compensatoires à mettre en œuvre.**

**Préserver les ripisylves le long des cours d'eau afin de limiter les pollutions et dégradations**

Le projet intercommunal tient compte de la présence de l'eau sur le territoire.

Le projet intègre la nécessité d'entretenir les berges naturelles des cours d'eau (par l'intermédiaire des SAGEs, gestionnaire des diverses rivières) et de maîtriser les impacts directs ou indirects de tous projets sur les eaux de rivières.

**Toute urbanisation et tout projet de développement respectera des règles strictes de recul et d'entretien des berges.**

Dans ce sens, le PADD maîtrise l'ensemble de l'imperméabilisation amont des rivières et préserve les espaces naturels filtrants.

**Engagement n°1 : Œuvrer pour une meilleure protection de la ressource en EAU**



- en limitant l'imperméabilisation des espaces naturels pour ne pas entraver l'infiltration

Préserver les milieux assurant l'infiltration des eaux de ruissellement (les zones humides) et les éléments naturels assurant le tamponnement (haie, bande enherbée,...)

### ENGAGEMENT N°1

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110



Le premier effet est une augmentation du gain d'un investissement collectif des espaces verts.

## Les territoires concernés

**Par les champs captants :**

**Pays de Guînes : Guînes, Andres,**

### **Pays de Ardres : Ardres, Brêmes, Balinghem, Louches et Rodelinghem**

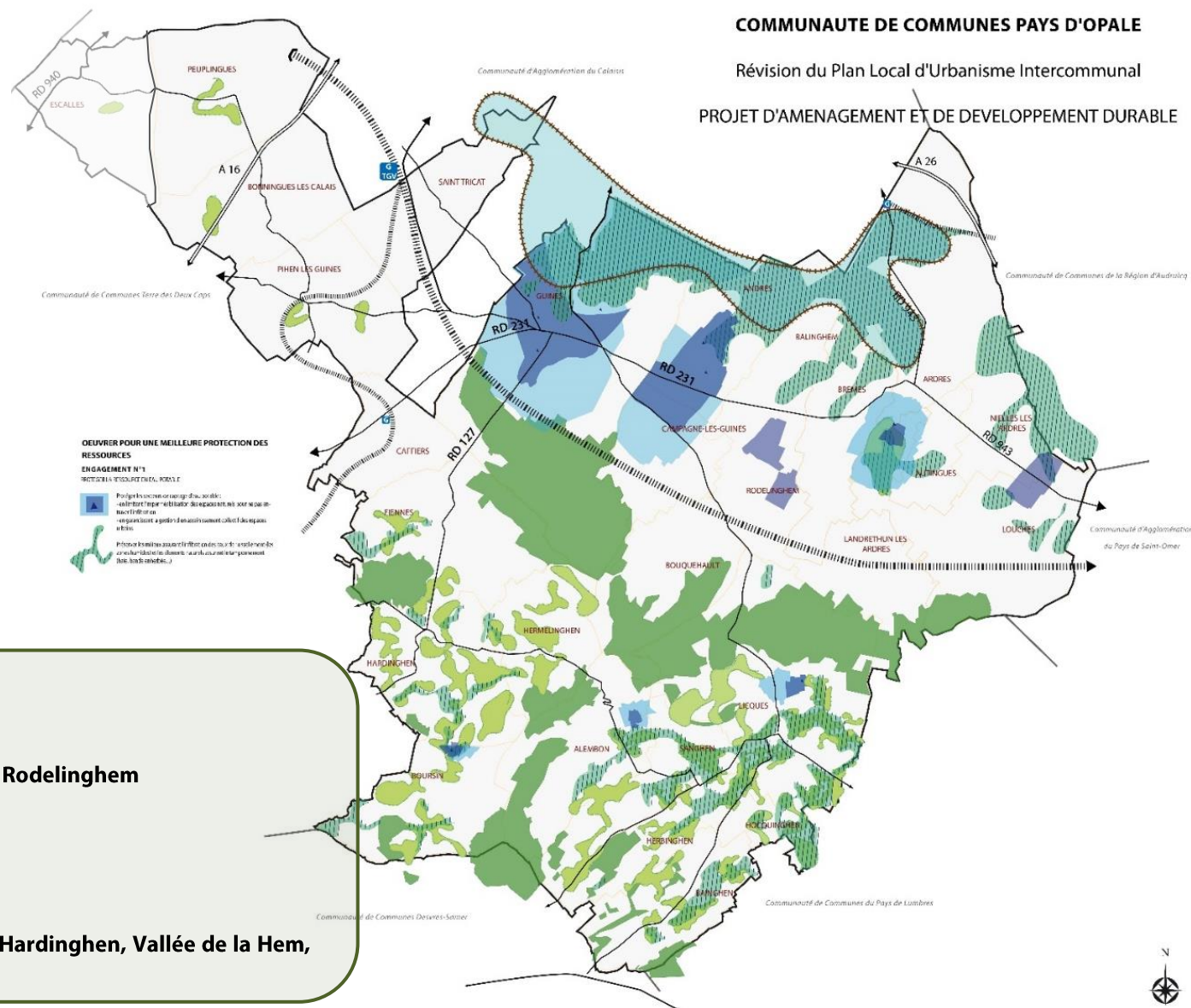
### Pays de Bonningues : Saint-Tricat,

**Pays de Licques : Licques, Alembon,**

### Pays de Hatdinghen : Boursin

**Par les zones humides : toutes les communes**

### Par la préservation du bocage : pôles de Licques et de Hardinghen, Vallée de la Hem, du Wimereux



## Engagement n°2 : Œuvrer pour une meilleure protection de la ressource AIR

### ❑ S'engager pour la réduction des émissions des gaz à effet de serre liées aux déplacements

Parce que les déplacements automobiles individuels quotidiens contribuent aux émissions de gaz à effet de serre, la Communauté de Communes s'engage durablement vers une réduction de ces rejets en mettant un frein au développement urbain tel qu'il s'est organisé ces dernières années (développement des villages au détriment de la ville centre et des villes relais) et organise son développement de manière à limiter les déplacements individuels automobiles.

#### Par la localisation du développement au plus près des pôles de vie et d'emplois

Afin de maîtriser l'impact de son projet de développement sur l'environnement immédiat, le projet **priorise le développement sur les villes relais de la Communauté de Communes avec une volonté affirmée de renforcer le poids des villes centre de Guînes et Ardres**. Ces dernières concentrent la majorité des emplois, services. Guînes bénéficie d'une liaison privilégiée avec l'agglomération du Calaisis symbolisée par la ligne de transport en commun du SITAC.

A l'échelle des communes, le développement sera recherché de manière prioritaire au sein de l'enveloppe même de la ville (renouvellement urbain et comblement des espaces interstitiels).

Ce développement tiendra compte de la proximité des équipements et pôles de services afin de **favoriser la ville des courtes distances à toutes les échelles du territoire**.

#### Par le développement des alternatives à la voiture individuelle

La Communauté de Communes s'inscrit pleinement dans la volonté de renforcer les transports collectifs. Le choix de **prioriser l'accueil d'habitants sur des secteurs desservis par la ligne du SITAC** vise à une plus grande utilisation de moyen de transport.

La Communauté de Communes veillera également à **l'adaptation du tracé de la ligne du SITAC en lien avec le fonctionnement urbain en place ou à venir** : les futures zones d'habitat devront être desservies par cette ligne. Il en est de même pour la zone d'activités qui est aujourd'hui située en dehors de cette desserte. Cette évolution permettra d'assurer une liaison interne entre le centre ville de Guînes et la zone d'activités située sur la route d'Andres.

D'autre part, la **commercialisation des transports scolaires du Conseil Général** permettra de limiter le recours à la voiture individuelle à partir des villes relais de la Communauté de Communes.

#### Par le développement du co-voiturage et du Taxi-Vert: schéma des aires de parkings relais et covoiturage sur la Communauté de Communes.

La Communauté de Communes s'est engagée pour la promotion du co-voiturage au travers de la mise en relation des personnes qui s'y engagent.

Le site « **j'écovoiture** », par une approche pédagogique, permet à tout à chacun de s'informer sur la démarche.

Pour faciliter les déplacements à l'intérieur du territoire, la Communauté de Communes a mis en place une solution alternative au transport individuel : **le Taxi Vert**.

Il s'agit d'un petit transport collectif, à la demande, à partir de chacune des communes du territoire. Sur chaque commune est identifié un point de connexion Taxi vert à partir duquel s'organisent les ramassages.

Afin de faciliter les déplacements, des aires de co-voiturage et/ou parkings relais seront organisées à l'articulation avec le réseau bus SITAC ou Taxi vert.

Localisation des aires de co-voiturage :

- Sur Guînes : Rue Narcisse Boulanger et rue de la Libération (site Boutoille)
- Sur Ardres : en entrée sud de commune, le long de la RD 943 (en cours de réalisation)

**La communication autour de ces éléments permettra une meilleure lisibilité de l'organisation de la mobilité sur le territoire.**

**Par le développement des modes doux : vélo en libre service sur Guînes, véloroute entre le centre de Guînes, le marais de Guînes et Calais sur l'ancienne ligne de chemin de fer**

La Communauté de Communes participe également à la réalisation de liaisons deux roues privilégiées entre la ville centre et les pôles environnants à l'image de l'aménagement de l'ancienne voie ferrée entre Ardres et Calais dans le cadre de la politique du Conseil Général relative à l'aménagement des véloroutes.

La Communauté de Communes, par la mise en place du « vélo en libre service » sur son territoire, vise à la promotion des déplacements doux, alternative au déplacement automobile. La localisation de ces bornes assurera une meilleure mobilité entre les pôles générateurs de trafic.

Aussi, les orientations d'aménagement et de programmation intégreront la problématique liée aux déplacements piétons (aux diverses échelles d'aménagement) et les besoins en stationnements pour deux roues seront pris en compte.

**❑ S'engager pour la réduction des émissions des gaz à effet de serre liés aux chauffages urbains**

En France, le secteur du bâtiment consomme 43% de l'énergie finale totale et génère 23% des émissions de gaz à effet de serre. Parmi l'ensemble des secteurs économiques, il est le plus gros consommateur d'énergie.

Ces émissions proviennent de l'énergie utilisée pour répondre aux besoins des occupants, répartis en différents usages : chauffage (70 %

des consommations), eau chaude sanitaire, cuisson, électricité spécifique.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, la France s'inscrit dans la démarche européenne et s'est fixée comme objectifs, à horizon 2020 :

- de réduire d'au moins 20% les émissions de gaz à effet de serre,
- d'améliorer de 20% l'efficacité énergétique
- que 23% de la consommation énergétique soit produite à partir d'énergies renouvelables.

**La stratégie de développement durable de la Communauté de Communes Pays d'Opale intègre la lutte contre le changement climatique et les émissions de Gaz à effet de Serre.**

**Par une meilleure efficacité thermique des constructions...vers les constructions passives**

La rénovation thermique des bâtiments est le chantier numéro un de la lutte contre le changement climatique. Ce secteur produit à lui seul un quart des émissions françaises de CO<sub>2</sub>. Un plan de rénovation énergétique et thermique des constructions existantes, et d'amélioration des constructions à venir, permettra de réduire durablement les dépenses énergétiques.

Aussi, la Communauté de Communes définit le parc logements comme un des secteurs d'action prioritaires, en raison de son impact dans le bilan global, mais également parce que les solutions techniques permettant de réduire cet impact sont connues et directement applicables.

La Communauté de Communes Pays d'Opale s'appuie sur la politique nationale d'amélioration de l'efficacité énergétique afin d'inciter la qualité

sur les constructions neuves et d'accompagner aussi les démarches qualitatives de rénovation.

La **Réglementation Thermique 2012 (RT2012)** a pour objectif, tout comme les précédentes réglementations thermiques, de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs qu'ils soient pour de l'habitation (résidentiel) ou pour tout autre usage (tertiaire).

L'objectif de cette Réglementation Thermique est défini par la loi sur la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement. Cet objectif reprend le niveau de performance énergétique défini par le label BBC-Effinergie.

**La réglementation thermique en vigueur sera, par conséquent, renforcée afin que toutes les constructions neuves présentent, en moyenne, une consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an contre 150 kWh/m<sup>2</sup>/an environ avec la RT2005.**

**Cette réglementation vise à une meilleure performance énergétique des constructions et prépare au standard de demain : le logement passif.**

A partir de 2020, le standard obligatoire pour tous les logements neufs sera le logement à énergie positive : le bâtiment devra produire plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. En général, la période considérée est d'un an.

**Informez et formez les acteurs du bâtiment pour accompagner la mise en œuvre des futures réglementations thermiques**

La réhabilitation du bâtiment est le levier le plus opérationnel sur la maîtrise de l'énergie. Les techniques sont connues, maîtrisées et les retombées sont locales et non délocalisables. La

formation des professionnels du bâtiment est indispensable pour généraliser les bonnes pratiques et éviter les contre-références.

La Communauté de Communes s'est engagée, à accompagner les professionnels présents sur le territoire, à valoriser ces pratiques.

**Par une meilleure orientation des constructions: notion de BIOCLIMATIQUE intégrée dans les OAP (cf. engagement n°3)**

Le choix des formes urbaines est fait selon une insertion maximale dans l'environnement tout en intégrant le critère « consommation d'énergie ».

### Engagement n°3 : Œuvrer pour une économie des ressources en ENERGIE

La Communauté de Communes Pays d'Opale s'appuie sur la politique nationale pour promouvoir l'économie des ressources en énergie par :

- **l'amélioration de l'efficacité énergétique** des constructions afin d'inciter la qualité sur les constructions neuves et d'accompagner les démarches qualitatives de rénovation,
- **la promotion des dispositifs utilisant les énergies renouvelables.**

☐ **Encourager les économies d'énergies**

**Par la mise en œuvre de politiques publiques : contribution au programme « habiter mieux » de l'ANAH et OPAH**

Après l'inscription récente dans la loi d'une définition de la précarité énergétique (Loi " Grenelle 2" du 12 juillet 2010), le programme national **Habiter Mieux** témoigne de la politique d'envergure désormais consacrée à lutter contre ce phénomène.

Habiter mieux est un programme ambitieux, initié par l'Etat dans le cadre des Investissements d'avenir.

L'objectif consiste à aider 300 000 ménages à **améliorer leur logement par des travaux de**

**rénovation thermique efficaces**, afin de gagner en confort, en qualité de vie et en pouvoir d'achat. Il s'agit d'atteindre au minimum 25% de gain énergétique par logement rénové.

Le programme **Habiter mieux s'inscrit dans le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)** dont le département est co-pilote.

La Communauté de Communes a engagé la réalisation d'une opération d'amélioration de l'Habitat sur l'ensemble de son territoire dont la phase animation devrait démarrer début 2019.

**Par une exemplarité des constructions publiques sur le territoire**

La Communauté de Communes soutient la réduction de la consommation d'énergie au sein du parc des bâtiments publics existants afin de participer aux objectifs nationaux.

**La Communauté de Communes Pays d'Opale souhaite donner l'exemple et intègre à son projet politique des réalisations publiques exemplaires avec pour référence la construction d'un équipement BEPOS sur Ardres dans le cadre de la réalisation de la Maison de Pays de l'Ardresis.**

**Par une meilleure orientation des constructions: notion de BIOCLIMATIQUE intégrée dans les OAP**

Chaque zone de développement proposée répond aux besoins identifiés et tient compte de la préservation des richesses naturelles et paysagères du territoire.

L'urbanisation (accès, implantation du bâti, l'insertion dans le tissu existant...) et la construction (forme urbaine, architecture, technique de mise en place du bioclimatisme...) sera maîtrisée au mieux par le biais d'esquisses. Des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques seront établies sur l'ensemble des zones de développement (à vocation mixte ou d'activités).

Elles fixeront certains objectifs adaptés au territoire.

**Elles participeront à la définition de formes urbaines économes en consommation d'énergie, en combinant efficacement l'organisation de la trame urbaine et les règles de gabarit.**

Les ressources naturelles en place sur le site seront également intégrées à la réflexion : nature des sols et sous-sol (et potentiel mise en œuvre des systèmes de production de chaleur à partir des ressources), l'orientation (recours à l'énergie solaire et minimisation des énergies fossiles), orientation des vents dominants,...

La **définition de la forme urbaine** des constructions (habitat de ville, maison individuelles, petit collectif,...) prendra en compte le tissu bâti environnant afin d'organiser les transitions urbaines et éviter le phénomène de rupture.

Par une **orientation adaptée des bâtiments, et un gabarit maîtrisé**, le projet visera à promouvoir un habitat faiblement consommateur en énergie fossile : il s'agit de tirer avantage des ressources renouvelables à disposition.

Pour aller plus loin, les futurs aménageurs veilleront à proposer :

- un habitat dont la consommation de l'énergie sera maîtrisée (une isolation performante, un système de chauffage adapté, un système de ventilation performant,...),
- une conception d'aménagement qui assure le confort visuel, acoustique et thermique des habitants : isolation des circulations, emplacement des locaux techniques, éclairage naturel, échappées visuelles, protection solaire...
- une gestion optimale de l'eau : système de récupération des eaux pluviales, réutilisation des eaux pluviales dans l'habitat, système d'économiseurs d'eau,...

#### ☐ **Promouvoir le recours aux énergies renouvelables photovoltaïque, chauffe eau solaire, géothermie,...**

Si la Communauté de Communes ne souhaite pas développer l'implantation de nouveaux parcs éoliens sur son territoire.

Toutefois, la Communauté de Communes entend participer à la réduction de la consommation des énergies fossiles par la **promotion du recours aux énergies renouvelables** (panneaux photovoltaïques, chauffe eau solaire, géothermie).

Les systèmes de production d'énergies, le recours aux éco-matériaux, seront autorisés,... Les règles sur les hauteurs prendront en compte la possibilité de dépassement pour permettre en place de panneaux solaires ou photovoltaïques,....

La Communauté de Communes participe à la réflexion engagée par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'opale, sur la réalisation d'un Schéma des Energies Renouvelables.

**La mise en place du Plan Climat Air Energie Territorial permettra d'approfondir la politique énergétique de la Communauté de Communes notamment sur le volet production des énergies renouvelables. A ce jour, les projets sont prioritairement ciblés sur la réduction de la consommation en énergies.**

## Le cadre légal de référence :

Les politiques de préservation et de mise en valeur des paysages s'appuient sur quatre lois principales :

- **mai 1930 sur les sites et monuments naturels** qui a pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

- **juillet 1976 sur la protection de la nature qui a déclaré la protection des paysages d'intérêt général.**

- **janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages** selon laquelle les politiques publiques ne se limitent plus à la prise en compte du paysage et des sites exceptionnels mais prend en compte l'ensemble des paysages, ordinaires et exceptionnels pour définir la politique d'aménagement des territoires.

**La loi impose en particulier un volet paysager dans les PLUi** et dans les permis de construire.

- 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement selon laquelle le paysage devient patrimoine commun de la nation et chaque collectivité publique en devient le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. La loi encourage les intercommunalités à élaborer des projets de gestion de l'espace pour restaurer et entretenir les paysages

La loi n°77-2 du 3 janvier 1977 rappelle que **la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.** Aussi, l'attention de la collectivité est appelée sur la nécessité de rappeler les principes de l'architecture traditionnelle locale mais également de promouvoir une architecture contemporaine de qualité.

## Préserver les paysages identitaires du territoire

4<sup>EME</sup>  
AMBITION

### Engagement n°1 : Préserver les spécificités paysagères de chaque « Pays »

La Communauté de Communes Pays d'Opale affirme son attachement au cadre de vie et aux spécificités du territoire en s'engageant pour la préservation des éléments naturels identitaires.

Le projet protège ces grands ensembles naturels, représentant les cœurs de nature, qui constituent autant d'éléments repères au sein du Paysage de la Communauté de Communes.

Sur le Pays d'Hardinghen, le bocage forme un maillage en se resserrant autour des villages. La vue s'élargit en remontant sur les coteaux pâturés dont les sommets se couvrent de bois. Des hauteurs, l'horizon s'ouvre au nord sur la plaine maritime flamande.

Le pays de Licques est marqué par la « boutonnière » formée par une dépression creusée dans la craie et les marnes. Les coteaux encerclent cette dépression et les boisements viennent les souligner. Le bocage forme également un écrin au village étendu le long des cours d'eau.

Les monts et marais de Guînes marquent la transition entre les collines de l'Artois et la plaine maritime. La chaîne boisée implantée sur les hauteurs du pays de Guînes constitue un point de repère à partir duquel les vues s'ouvrent sur un horizon de plaine. Le marais marque la limite nord du territoire.

#### ❑ Préserver les unités de boisements

De grands ensembles sont répertoriés sur le territoire comme « patrimoine naturel », tels que les unités de boisement cohérentes.

Ces unités servent de repère et constituent les transitions entre les différents Pays constitutifs de la Communauté de Communes.

#### La forêt Domaniale de Guînes et les unités de boisements

Implantée sur les crêtes du territoire, la forêt domaniale de Guînes, le bois de Licques,... constituent l'élément le plus identitaire du territoire.

A partir des points hauts du territoire, on retrouve de nombreux espaces de respirations à partir desquels on appréhende le grand paysage dans son ensemble.

La préservation de ces massifs boisés est indispensable à l'identité même de la Communauté de Communes.

L'ensemble des unités de boisements sera repris en zone naturelle.

#### ☐ **Préserver les coteaux calcaires**

Les coteaux calcaires accompagnent la dépression de la boutonnière de Licques. Ils regroupent l'ensemble des **pelouses de pentes typiques des coteaux crayeux** marquant les parties nord des cuestas du Boulonnais et du pays de Licques.

Ils forment la transition entre les massifs boisés et les fonds de vallées. Aujourd'hui, ces espaces sont identifiés au titre du réseau **Natura 2000** pour leurs richesses écologiques.

#### ☐ **Préserver les auréoles bocagères du pays de Licques et Hardinghen**

Le territoire compte des villages pour lesquels l'auréole bocagère constitue un véritable écrin vert qui circonscrit le village.

La Communauté de Communes Pays d'Opale au travers du PADD, s'engage à maintenir les auréoles bocagères existantes avec en priorité celles du Pays de Ardres, Licques et d'Hardinghen.

**Ainsi, les alignements d'arbres, haies bocagères, bosquets, talus, rideaux, talwegs naturels, ont été répertoriés comme des éléments naturels nécessaires à l'accompagnement du développement de l'ensemble de la Communauté de Communes Pays d'Opale.**

#### ☐ **Préserver les zones humides**

L'ensemble des espaces préoraux humides des pourtours des cours d'eau sont pour la plupart identifiées au SAGEs du Delta de l'Aa et du Boulonnais comme des zones humides à enjeux. Ces zones humides à enjeux participent de manière importante à l'équilibre hydrique des sols d'une part et aux échanges entre écosystèmes des milieux humides de l'autre.

D'autre part, les prairies et marais du nord de la Communauté de Communes (De Ardres à Saint-Tricat) constituent une vaste cuvette marécageuse parcourue par de multiples chêneaux ponctuée d'anciennes fosses de tournages converties en mares et étangs. Le niveau de la nappe phréatique y est en permanence élevé.

Ces zones humides ont une valeur patrimoniale importante tant pour la biodiversité qu'elles recèlent, pour l'identité paysagère qu'elles gèrent que pour leur fonction hydrologique (régulation des débits et filtration des pollutions)

**Le projet prévoit d'éviter toute construction sur ces zones identifiées comme humides.**

#### ☐ **Préserver les cônes de vue et ouvertures sur le paysage : des panoramas exceptionnels**

#### ☐ **Préserver le patrimoine naturel protégé au titre des sites et monuments classés**

Complémentairement aux éléments protégés au titre de l'article L 151-16° du Code de l'Urbanisme, certains éléments naturels sont identifiés au titre des sites et monuments classés. Ces derniers feront également l'objet d'une attention particulière pour assurer leur préservation.

## Engagement n°1 : Préserver les paysages identitaires de chaque Pays

### PRÉSERVER LES PAYSAGES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

#### ENGAGEMENT N°1

PRÉSERVER LES SPECIFICITES PAYSAGERES DE CHAQUE "PAYS"

##### Marais calaisiens

Enrayer le développement des terrains de loisirs habités  
Préserver les percées visuelles sur les espaces agricoles  
Valoriser la présence de l'eau des canaux en ville (Guînes et Ardres)

##### Coteaux calaisiens

Identifier les coupures d'urbanisation  
Maintenir les pourtours bocagers des villages et motifs bocagers  
Préserver le front boisé de la forêt domaniale de Guînes et des bois

##### Pays de Licques

Maîtriser le développement linéaire le long des vallées sèches  
Améliorer la perception des cours d'eau  
Maintenir les pourtours bocagers des villages

##### Bocage boulonnais

Identifier les coupures d'urbanisation  
Maintenir les pourtours bocagers des villages et motifs bocagers  
Maintenir et gérer les pelouses calcaires

##### Falaises d'Opale

Maintenir et gérer les pelouses calcaires  
Valoriser les points de vue exceptionnels

### Les territoires concernés

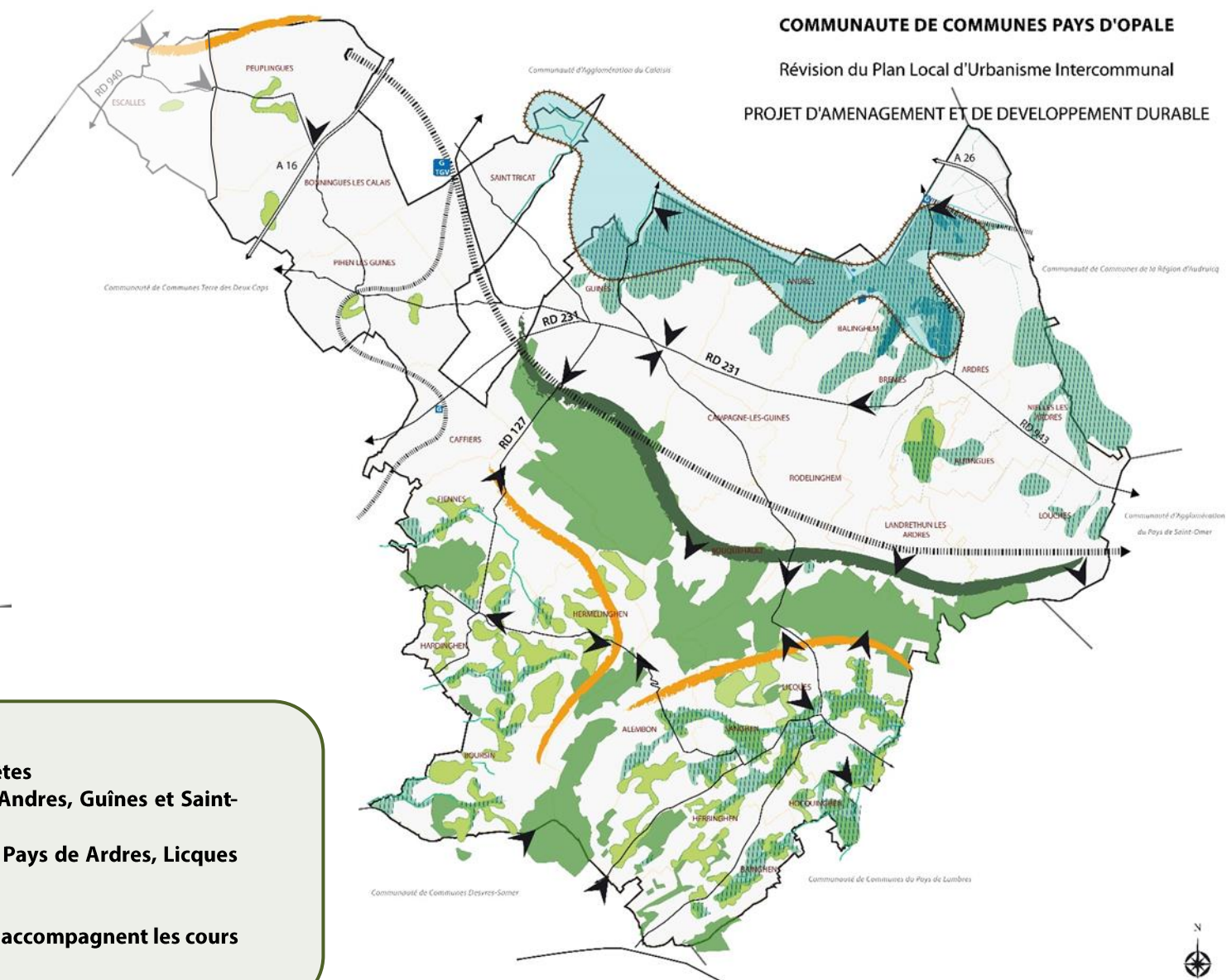
**Les unités de boisement sur les lignes de crêtes**

**Les marais de Ardres, Brêmes, Balinghem, Ardres, Guînes et Saint-Tricat**

**Les auréoles bocagères des communes des Pays de Ardres, Licques et Hardinghen**

**Les pelouses calcicoles**

**Les zones humides des fonds de vallons qui accompagnent les cours d'eau**



## Engagement n°2 : Valoriser le patrimoine paysager et architectural de la Communauté de Communes

La Communauté de Communes présente une diversité et une richesse paysagère qui contribue fortement à son attractivité. Cette richesse est également composée par l'architecture traditionnelle qui marque l'identité des lieux et des villages.

Aussi, la Communauté de Communes s'attache à **préserver au maximum les éléments du patrimoine bâti**, qu'ils soient classés ou inscrits au titre des Bâtiments de France (ABF) ou qu'ils appartiennent aux constructions vernaculaires.

Une **attention particulière sera portée sur les conditions de réhabilitation** de ces éléments.

De plus, consciente la banalisation des paysages par l'introduction « massive » des constructions pavillonnaires, la Communauté de Communes s'engage pour la définition des règles plus respectueuses des caractéristiques du territoire pour promouvoir **une architecture adaptée** qui soit à la fois **respectueuse des paysages** et **engagée dans une démarche qualitative** (démarche bioclimatique, recours aux énergies renouvelables,...).

- ❑ **Identifier les éléments remarquables à protéger au titre de l'article L 151-16° du Code de l'Urbanisme dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

**Identifier et assurer la valorisation des éléments architecturaux classés et inscrits à l'inventaire des ABF**

Les constructions repérées au titre de la protection des monuments historiques seront identifiées au plan de zonage.

Au-delà de ces constructions classées, on recense de nombreuses constructions remarquables repérées par l'architecte des Bâtiments de France. On identifie par exemple, les châteaux et manoirs des communes de Campagne les Guînes, Boursin, ...des vestiges des moulins,...

**Identifier les éléments issus de l'inventaire du patrimoine selon sa typologie**

Un repérage des constructions vernaculaires identitaires des Pays permettra également d'établir des règles de réhabilitation adaptées aux caractéristiques propres des constructions.

Ces éléments participent à la qualité paysagère des lieux et seront repérés au titre de l'article L 151-16° du Code de l'Urbanisme.

**Le petit patrimoine religieux : église, chapelles, calvaires,...**

Avec le soutien du Conseil Général du Pas-de-Calais, la Communauté de Communes Pays d'Opale a procédé à la restauration de différents éléments du patrimoine culturel et notamment religieux (meubles des églises, statues, restauration de tableaux,...).

D'autre part, un guide des églises « Trois-Pays, 17 clochers », a été réalisé. (à l'échelle de la Communauté de Communes historique/15 communes).

**les espaces publics remarquables, les espaces de respirations,...**

Le cadre de vie de qualité repose également sur les espaces publics identitaires tels que la place de Fiennes, de Guînes avec leurs caractéristiques propres.

**Un travail avec les associations historiques pour une plus grande sensibilisation du public .**

Depuis plusieurs années, la Communauté de Communes Pays d'Opale apporte son soutien aux associations historiques du territoire en les aidant dans l'organisation d'événements, en leur permettant de se réunir pour échanger ensemble ou en travaillant à la mise en place d'opérations communes sur la valorisation du patrimoine et de l'histoire locale.

- ❑ **Enrayer la dégradation du bâti ancien**

**Promouvoir la réhabilitation de l'habitat ancien par le développement limité des nouvelles constructions au sein des villages**

Corrélativement à la moindre consommation des espaces agricoles et naturelles, le développement de la Communauté de Communes passe par un **réinvestissement de l'habitat ancien**.

On constate, en effet, un désintérêt pour les constructions anciennes au profit des constructions pavillonnaires s'étalant le long des voies et concourant à la banalisation des paysages.

**Le développement limité des constructions neuves couplé à un dispositif financier incitatif à la réhabilitation entrainera un regain d'intérêt pour l'habitat ancien.**

La sauvegarde d'une identité rurale contribuera à la préservation de l'attractivité touristique des villages.

**Poursuivre la sensibilisation des propriétaires occupants sur les enjeux d'amélioration énergétique du logement**

L'amélioration du confort des habitations assure une meilleure hygiène de vie aux habitants et permet également de limiter la consommation des énergies fossiles nécessaires au chauffage de l'habitation.

- ❑ **Adapter des règles de constructibilité selon le Pays**

**Proposer une traduction réglementaire des préconisations constructives du GUIDE DE l'HABITAT des TROIS-PAYS**

*« La Communauté de Communes des Trois-Pays est, comme pour ses paysages, un territoire de transition dans le domaine architectural. La diversité de l'habitat se caractérise autant dans son regroupement ou sa dispersion sur le territoire, que dans les matériaux utilisés.*

*Au travers les multiples combinaisons de ces caractères, trois types d'habitat prédominent :*

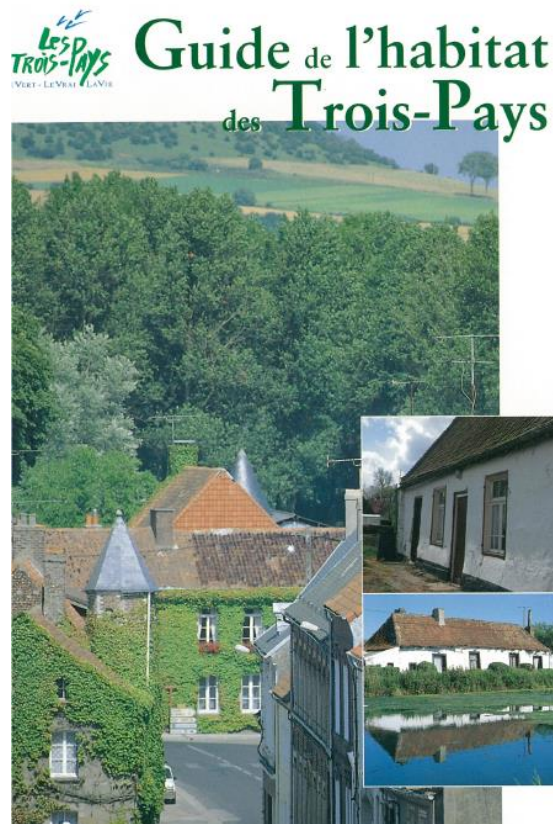
- *Un habitat rural en torchis et bois,*
- *Un habitat rural en grès et calcaire du Boulonnais*
- *Des maisons de bourg. »*

Extrait du Guide de l'habitat des Trois-Pays

**L'objectif du PADD est de préserver la singularité architecturale des villages et limiter la banalisation des paysages résultant de l'étalement des constructions pavillonnaires.**

Ainsi, à partir des caractéristiques définies dans le guide, les prescriptions relatives à la réhabilitation du patrimoine ancien pourront être inscrites au règlement du projet.

Notons que la préservation de l'identité paysagère du territoire renforce également son attractivité touristique par une appréhension claire et identitaire des espaces.



Pour aller plus loin, un travail important a été réalisé avec le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale afin de proposer une Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la réhabilitation du patrimoine identifié comme identitaire du territoire : « **OAP Patrimoine** ».

Cet outil constitue un **véritable guide** pour permettre à quiconque le souhaite de réhabiliter une construction identifiée dans le respect de son identité architecturale.

Le travail effectué a permis de faire évoluer l'inventaire initial du Parc (basé sur les typologies constructives) pour faciliter son appréhension par le public.

- ❑ **Assurer, dans le cadre des OAP, l'insertion des opérations urbaines dans leur environnement bâti et paysager: adapter les implantations, les orientations,...**

Chaque zone de développement proposée répond aux besoins identifiés et tient compte de la préservation des richesses naturelles et paysagères du territoire.

L'urbanisation (accès, implantation du bâti, l'insertion dans le tissu existant...) et la construction (forme urbaine, architecture, technique de mise en place du bioclimatisme...) sera maîtrisée au mieux par le biais d'esquisses.

Les **Orientations d'Aménagement** et de **Programmation** fixeront certains objectifs adaptés au territoire.

**Modération de la consommation des espaces et prise en compte des ressources naturelles :**

Des **densités minimales d'habitat** seront définies et adaptées à la morphologie des villes centre et des bourgs relais. La densité pourra être augmentée à proximité des transports collectifs.

Ces objectifs dépassent ceux fixés dans le projet du SCOT du Calaisis pour viser ceux encouragés dans la Charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale soit :

- 30 logements à l'hectare sur le centre bourg de Guînes et Ardres
- 25 logements à l'hectare pour les extensions de Guînes et Ardres
- 20 logements à l'hectare pour les extensions des bourgs relais
- 18 logements à l'hectare pour les villages

Les ressources naturelles en place sur le site seront également intégrées à la réflexion : nature des sols et sous-sol (et potentiel mise en œuvre des systèmes de production de chaleur à partir des ressources), l'orientation (recours à l'énergie solaire et minimisation des énergies fossiles), orientation des vents dominants,...

**Prise en compte de la géographie et des infrastructures** en vue d'un bon fonctionnement du bâtiment dans le futur, mais également à court terme pour le chantier : desserte, accessibilité,...

**Diversité des formes urbaines et architecturales proposées tout en assurant leur intégration au tissu bâti environnant**

La **définition de la forme urbaine** des constructions (habitat de ville, maison individuelles, petit collectif,...) prendra en compte le tissu bâti environnant afin d'organiser les transitions urbaines et éviter le phénomène de rupture.

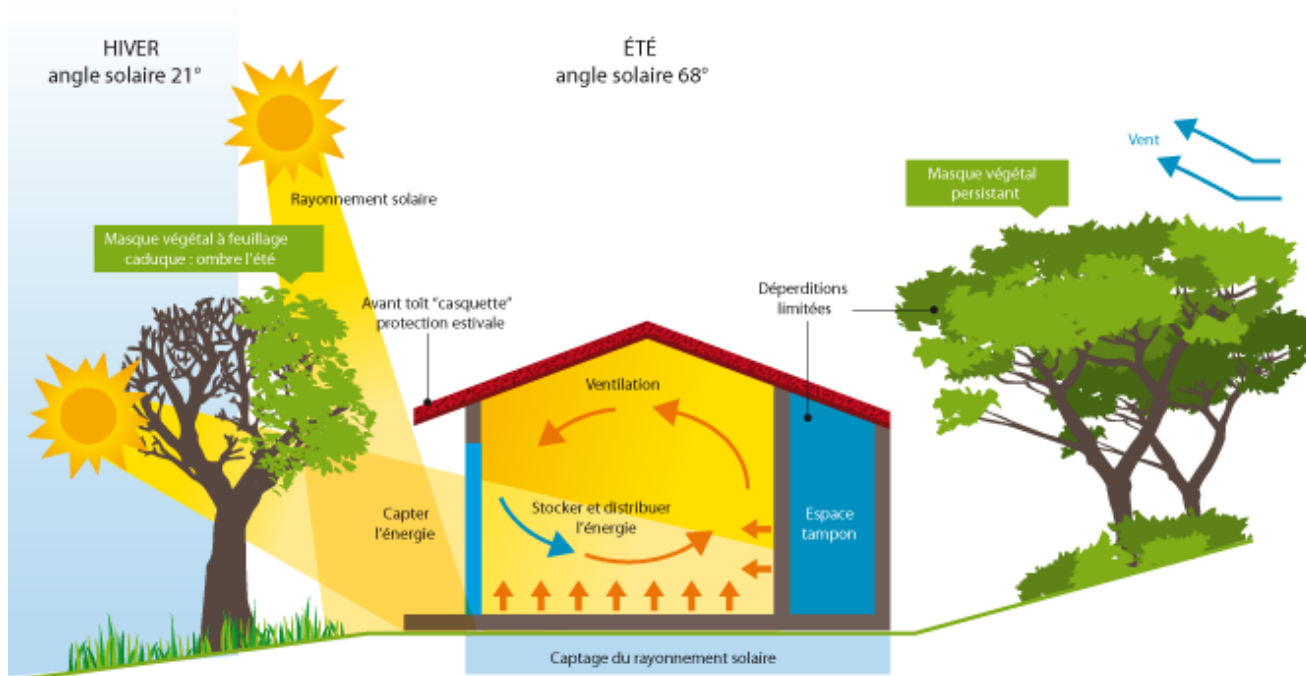
Par une **orientation adaptée des bâtiments, et un gabarit maîtrisé**, le projet visera à promouvoir un habitat faiblement consommateur en énergie fossile : il s'agit de tirer avantage des ressources renouvelables à disposition. Pour aller plus loin, les futurs aménageurs veilleront à proposer :

- un habitat dont la consommation de l'énergie sera maîtrisée (une isolation performante, un système de chauffage adapté, un système de ventilation performant,...),
- une conception d'aménagement qui assure le confort visuel, acoustique et thermique des

habitants : isolation des circulations, emplacement des locaux techniques, éclairage naturel, échappées visuelles, protection solaire...

- une gestion optimale de l'eau : système de récupération des eaux pluviales, réutilisation des eaux pluviales dans l'habitat, système d'économiseurs d'eau,...

La distribution et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite seront intégrées aux réflexions d'aménagement du quartier et des logements. La flexibilité (= possibilité d'évoluer dans le temps en fonction des utilisateurs) du programme pourra être un élément supplémentaire à intégrer.



### **Par une mutualisation des équipements et des espaces**

L'OAP pourra définir :

- des critères de qualité au niveau des espaces publics : gestion des eaux pluviales, organisation des voies pour une desserte des constructions qui favorise une implantation adaptée à l'ensoleillement, gestion des liaisons douces, essences locales, gestion adaptée...
- la gestion des déchets : système individuel ou points d'apports volontaires adapté au tri sélectif (containers collectifs,...)
- la gestion des espaces verts et compost commun...


### **Performance énergétique des constructions.**


Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation en place (RT 2012) et s'engager résolument vers les constructions passives (objectif 2020).


C'est pourquoi, la Communauté de Communes souhaite promouvoir :

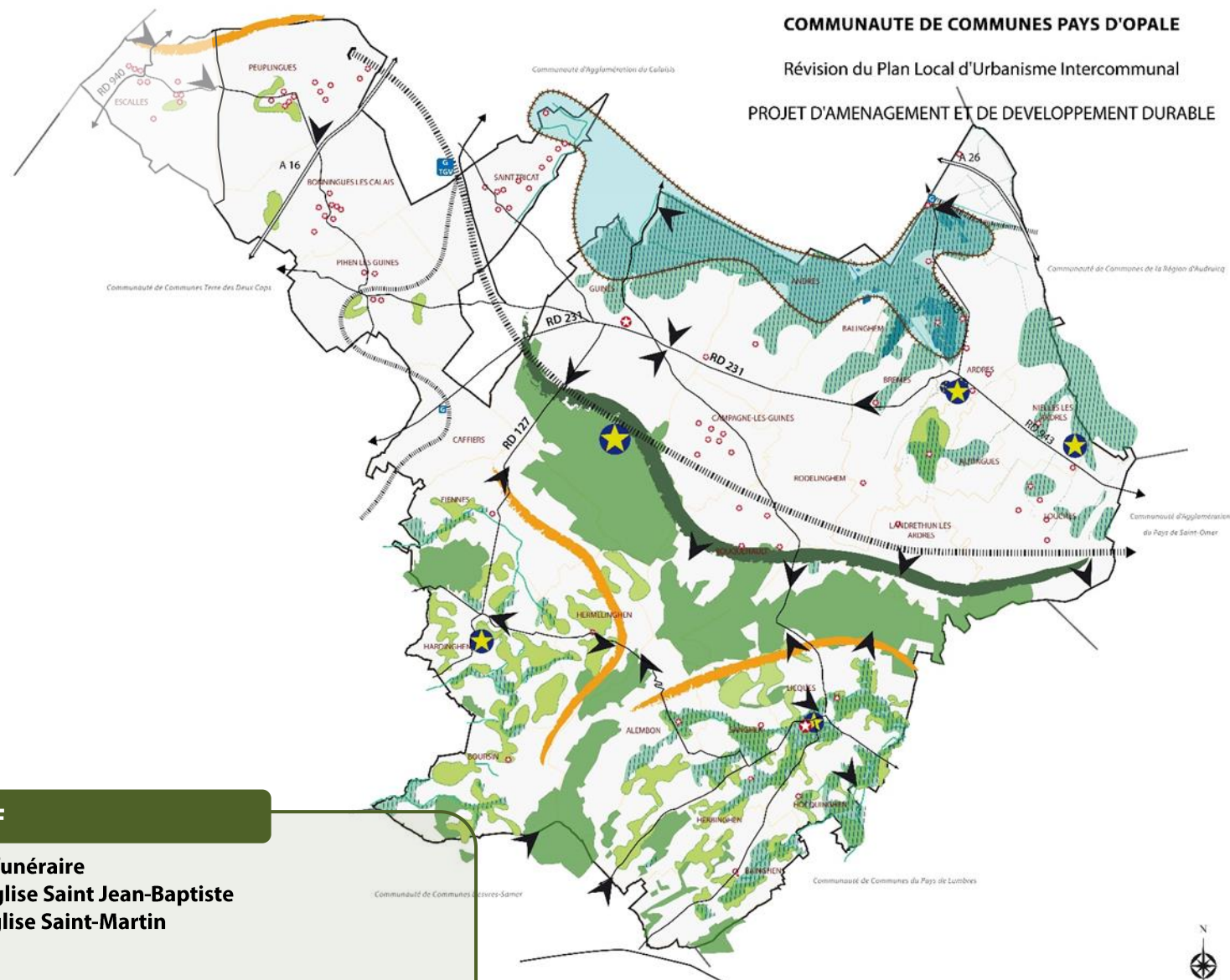
- l'intégration des **énergies renouvelables** (panneaux photovoltaïques et/ou petit éoliens) pour toute nouvelle construction
- promouvoir à une implantation selon les **notions bioclimatiques** (vent, terre, soleil,...) : profit de l'ensoleillement (4 saisons), protection contre les vents dominants.

## Engagement n°2 : Valoriser le patrimoine paysager et architectural de la Communauté de Communes

 Préserver les pourtours bocagers des villages du pays de Licques et de Hardinghen et préserver les morphologies urbaines des villages et notamment des villages rues de fond de vallées

 Identifier et préserver le patrimoine architectural remarquable des villages (petit patrimoine religieux, habitat,...)

 Préserver les cônes de vues ouverts sur le territoire



### Les monuments repérés par les ABF

**Alembon : église, fonds baptismaux dalle funéraire**  
**Andres : tour d'un ancien moulin à vent, église Saint Jean-Baptiste**  
**Bainghen : vestige d'un ancien château, église Saint-Martin**  
**Bouquehault,...**

...

# LE VERT | AXE 1

## COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE

### Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

PROTEGER LA RICHESSE DES UNITES NATURELLES QUI COMPOSENT LE TERRITOIRE: LE MARAIS, LES VALLEES HUMIDES,...

Protéger la biodiversité et les écosystèmes liés aux milieux humides, au marais,...

- en limitant d'artificialisation de l'ensemble du marais
- en imposant l'inconstructibilité au sein des marais tourbeux autour de Guines (ZNIEFF de type 1)
- en protégeant de toute urbanisation les co-teaux ou pelouses calcicoles (identifiés Natura 2000)
- en protégeant les zones humides à enjeux identifiés pour leur richesse en biodiversité (SAGE du Delta de l'Aa)

Préserver les milieux d'intérêt local et intercommunale en protégeant les unités cohérentes de boisements et leur lisière (identifiés en ZNIEFF de type 1)

Préserver l'ensemble du bocage et des éléments naturels ponctuels qui participent à la richesse des milieux: haies, mares,...

#### PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Protéger les secteurs de captage d'eau potable :

- en limitant l'imperméabilisation des espaces naturels pour ne pas entraver l'infiltration
- en garantissant la gestion d'un assainissement collectif des espaces urbains

Préserver les milieux assurant l'infiltration des eaux de ruissellement (les zones humides) et les éléments naturels assurant le tamponnement (haie, bande enherbée,...)

#### PRES A CHACUN DES PAYS COMPOSANT LE TERRITOIRE

Préserver les pourtours bocagers des villages du pays de Licques et de Hardinghen et préserver les morphologies urbaines des villages et notamment des villages rues de fond de vallées

Identifier et préserver le patrimoine architectural remarquable des villages (petit patrimoine religieux, habitat,...)

Préserver les cônes de vues ouverts sur le territoire

PREVENIR ET NE PAS EXPOSER LES HABITANTS AUX RISQUES NATURELS EN PREVOYANT LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EN DEHORS DES ZONES IDENTIFIEES

Prévenir les risques d'inondations par débordements et remontées de nappe au pourtour des cours d'eau en application du PPRI de la Hem, du PPR CAT NAT et des Zones Inondées Constatées sur le territoire : inter-

Mettre l'ensemble de la population existante et/ou à venir à l'abri des aléas de ruissellements des eaux de surface en évitant l'urbanisation dans la continuité d'un axe de ruissellement

Adapter les systèmes constructifs à la nature des sols: limiter le développement dans les secteurs soumis à l'aléa fort des retraits gonflement des argiles et en présence de cavités souterraines

LIMITER LES GENES OCCASIONNEES PAR LA PRESENCE DES INFRASTRUCTURES ET ACTIVITES EN PREVENANT LES NUISANCES (BRUITS, ODEURS,...)

Limiter le développement urbain à proximité des sources de nuisances afin d'éviter toutes nuisances réciproques avec les tiers (activités industrielles ou agricoles)

Anticiper les nuisances potentielles liées :  
- au passages des infrastructures majeures du territoire (bruits,...)  
- au passages des canalisations de gaz, lignes à haute tension, fermes éoliennes,...

#### TERRITOIRE

Risques naturels  
Zones inondées  
Zones à aléa fort

Sols de ruisselle-  
ment de Guines

Grands volets

Gaz

Loisirs

Industrie

Associations

Qualité des

Qualité des

Qualité des

Qualité des



# LE VRAI | AXE 2

## **PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE EN RENFORCANT LES FILIERES EXISTANTES ET EN S'APPUYANT SUR L'IDENTITE AGRICOLE**

### **LES AMBITIONS DU PROJET**

- 1. Accompagner le dynamisme agricole qui contribue à faire des Pays d'Opale un territoire de production à proximité des pôles urbains de la Côte d'Opale**
- 2. Assurer le développement économique en renforçant les filières commerciales et artisanales existantes**
- 3. Permettre un développement industriel intégré à l'ouest de la Communauté de Communes**
- 4. S'appuyer sur l'identité même du territoire pour promouvoir l'attractivité touristique de la Communauté de Communes**



### Le cadre légal de référence :

Instituée par la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010, la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) répond à l'objectif d'inscrire l'agriculture et la forêt dans un développement durable des territoires. A travers la création d'outils tels que les CDCEA (qui s'inscrit en complémentarité du plan régional d'agriculture durable (PRAD) et de l'observatoire national de la consommation des terres agricoles), **il s'agit donc de réduire de moitié la perte des surfaces agricoles d'ici 2020** en préservant le foncier agricole et en luttant contre l'artificialisation de ces terres.

Face à la consommation des espaces agricoles et naturelles dans la région Nord pas de Calais sur les dernières décennies, **le Conseil Général met en place une opération pilote en partenariat avec la Communauté de Communes Pays d'Opale : Etude de préfiguration d'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP).**

Cette démarche a été menée en parallèle de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1. Le périmètre du PPAENP a été approuvé par le conseil communautaire courant 2017.

L'extension du périmètre de protection accompagnera également la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2.

#### Les documents de référence :

- Lois grenelle/SRU
- Lois ENE « Grenelle »
- SRCAE (en cours)
- Plan Régional d'Agriculture Durable

## Accompagner le dynamisme agricole qui contribue à faire des Pays d'Opale un territoire de production à proximité des pôles urbains de la Côte d'Opale

1<sup>ERE</sup>  
**AMBITION**

### Engagement n°1 : Soutenir l'économie du secteur agro alimentaire du territoire : pôle d'excellence rurale au sein du Pays du Calaisis

Le territoire de la Communauté de Communes est un territoire fortement agricole situé au cœur d'un bassin de consommation important (proximité immédiate des agglomérations urbaines de Calais, Boulogne et Dunkerque). Le PADD soutient donc la filière agricole en la classant parmi les enjeux prioritaires du développement économique, afin de pérenniser et d'accroître les dynamiques en place.

#### □ Identifier et conforter les exploitations agricoles en place sur la Communauté de Communes

Le soutien à l'activité agricole nécessite de prendre en compte les exploitations agricoles en place sur le territoire et d'assurer les conditions de leur développement (auréoles agricoles nécessaires, sites d'élevage).

A cette fin et en partenariat avec le Conseil Départemental, un diagnostic agricole précis a été réalisé en parallèle de la procédure du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Un périmètre de protection PPAENP des espaces agricoles et naturels a été défini de manière concertée et a été approuvé par le conseil communautaire.

L'extension de ce périmètre au nouveau périmètre de l'intercommunalité accompagne la

présente révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

#### □ Soutenir le développement d'une filière identitaire : la volaille de Licques

L'entreprise Licques-Volaille s'appuie sur un héritage historique et connaît un développement important après la création de l'abattoir. L'entreprise est fortement impliquée dans la vie locale au travers :

- le point de vente direct sur le site de l'abattoir,
- les participations dans les démarches locales telles que la Fête de la Dinde.

C'est pourquoi, la Communauté de Communes accompagne le développement de cette entreprise par l'extension de la zone d'activités de Licques afin de pérenniser les projets d'extension de l'unité agro-alimentaire réalisée par l'entreprise : création d'une chaîne de production de plat préparé.

- ❑ **Assurer les conditions de diversification d'activités des acteurs économiques**

### **Promouvoir les CIRCUITS COURTS : du producteur au consommateur**

Ce projet entre pleinement dans les politiques régionales mises en place où la Région « accompagne » les collectivités en élaborant des contrats en faveur de l'agriculture péri urbaine et d'une alimentation durable.

Le développement économique d'un territoire, c'est aussi l'affaire de tous. Par ses actes de consommation courante, chacun participe à la vie économique locale.

**La sensibilisation de la population sur les enjeux liés à une consommation responsable et locale, l'information sur les produits locaux existants et leurs lieux de commercialisation est un pré-requis indispensable à la valorisation des circuits-courts**

Aussi, la Communauté de Communes participe à la promotion des produits de vente en circuit court.

Dans le cadre de la réhabilitation du site de la Minoterie de Guînes, une halle de vente sera mise à disposition des producteurs locaux pour animer et proposer les produits issus de l'agriculture locale.

#### **Circuit des gourmands**

L'opération « Circuit des Gourmands » constitue une **démarche collective** de plusieurs producteurs locaux qui disposent d'un point de vente sur leur exploitation de promotion de leurs

produits. Une carte touristique des produits locaux a par ailleurs été réalisée en partenariat avec les collectivités concernées.

#### **Promotion d'événementiels tel que la « semaine du goût », « l'eau à la bouche »**

La promotion du circuit court passe également par l'incitation des commerçants et restaurateurs à utiliser les produits locaux, ce qui aura pour conséquence la création de nouveaux débouchés pour les agriculteurs en place, ...

#### **Améliorer les débouchés dans le secteur public**

La participation des pouvoirs publics à l'effort de consommation locale constitue un message important à destination de la population : il est primordial que la collectivité s'engage dans cette démarche.

Les besoins en produits alimentaires notamment pour l'approvisionnement des restaurations collectives (cantines scolaires, portage des repas à domicile, maisons de retraite,...) représentent un débouché important.

#### ❑ **Développer l'insertion professionnelle par l'activité agro-rurale**

Dans un contexte social difficile, où les collectivités cherchent à répondre aux problèmes d'insertion, d'emplois et de santé des populations locales, le développement des circuits courts peut également être un support pour des démarches d'insertion.

### **Mise en place de jardins solidaires sur Guînes et Hardinghen**

La réhabilitation et la mise en mise en culture de deux espaces potagers (sur Guînes et Hardinghen) est gérée par l'association OPUR.

Cette opération a pour objectif de proposer à des demandeurs d'emploi une activité de maraîchage « naturel », voire biologique. La production sera alors revendue aux habitants par l'intermédiaire de circuits courts, dont l'épicerie solidaire Pays d'Opale.

La démarche de réinsertion professionnelle dans le cadre des Jardins Solidaires est encadrée par un accompagnement et un suivi de la part de la Communauté de Communes avec l'accompagnement de l'OPUR. En effet, la Communauté de Communes s'est engagée à proposer des débouchés professionnels aux porteurs de projet repérés dans le cadre des Jardins Solidaires. Elle propose tout d'abord un emploi au sein d'une pépinière maraîchère, puis des terrains, à la location ou à la vente, pour qu'ils puissent s'installer et créer une nouvelle activité agricole.

La Communauté de communes s'engage à mettre à disposition du projet de nouveaux terrains à moyen terme en favorisant l'accès à la terre par des dispositifs adaptés (pépinières,...).

La Communauté de Communes et le Centre Intercommunal d'Action Sociale participent également à la **sensibilisation de la population** à l'activité potagère, en partenariat avec le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale. La sensibilisation a lieu notamment dans le verger conservatoire d'Hardinghen.

### **Développer la filière liée à l'hébergement touristique : AGRI TOURISME**

Les richesses paysagères qui structurent le territoire contribuent à l'attractivité touristique du territoire.

Les paysages sont également issus de l'activité agricole présente sur le territoire, c'est pourquoi il semble important de pouvoir associer aujourd'hui agriculture et tourisme.

Le développement de l'agri tourisme peut également permettre d'assurer la pérennité des activités agricoles par une diversification des activités.

#### ☐ **Préserver les terres à usages agricoles de la pression urbaine**

Selon les engagements du SCOT, de nombreuses activités s'appuient sur les ressources naturelles et leur maintien et développement représentent un enjeu important à l'échelle du Pays. Il convient donc de limiter la pression foncière pour maintenir l'activité existante et développer de nouvelles filières.

### **Identification des terres indispensables au maintien et au renforcement de la dynamique agricole présente sur le territoire**

Dans le cadre du diagnostic agricole, et en concertation avec les exploitations en place, les terres indispensables au maintien et au renforcement de la dynamique agricole ont été identifiées. Ces terres peuvent correspondre soit à des terres à haut rendement agronomique, soit à des espaces de pâturages indispensables à l'élevage, soit à des terres situées dans la continuité des exploitations,...

De plus, le schéma de la Trame Verte et Bleue est un outil complémentaire qui sera pris en compte dans la détermination des zones à réserver et dans l'adaptation des modes de cultures aux problématiques environnementales.

Aussi, afin de préserver au maximum la dynamique en place, l'identification des terres a abouti à **la définition d'un PERIMETRE de PROTECTION des ESPACES AGRICOLES et NATURELS PERIURBAINS (PPEANP).**

Il vise à la protection de terrains naturels et agricoles menacés par la périurbanisation et non protégés par d'autres réglementations.

### **Limiter au maximum la consommation du foncier agricole et naturel : un développement concentré sur le renouvellement urbain et le comblement interstitiel au sein des espaces urbanisés.**

Parce que la consommation des espaces naturels et agricoles s'est révélée importante ces dernières années en raison d'un phénomène de péri urbanisation non maîtrisé, **la Communauté de Communes s'engage à diviser AU MINIMUM par 3 la consommation annuelle** en espaces naturels et agricoles pour répondre aux besoins urbains (habitat, activités, infrastructures,...).

#### ☐ **Identifier les exploitations agricoles en milieux sensibles et assurer les conditions de leur développement dans le respect des milieux naturels**

## Engagement n°2 : Préserver les possibilités de développer un pôle céréalier

La préservation de la dynamique agricole passe par la préservation des exploitations mais également des activités qui lui sont liées.

La production céréalière est importante sur le territoire. Aujourd'hui, les exploitants disposent d'un silo céréalier situé sur Pont d'Andres et un second dans le centre de Guînes : La Flandre. Cette situation en cœur de ville peut se révéler source de nuisance à proximité immédiate des habitations et équipements.

**C'est pourquoi, la Communauté de Communes a souhaité, dans le cadre de son projet, anticiper une éventuelle délocalisation de l'entreprise et l'implantation d'un nouveau silo sur le territoire.**

Aussi, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1 la collectivité a identifié le secteur ouest du territoire comme propice à une nouvelle implantation et notamment à proximité de la voie ferrée présente sur Caffiers afin de promouvoir le fret et réduire le trafic poids lourds.

**Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI V2, cette hypothèse a été abandonnée car ne réponds pas aux attentes des acteurs économiques en place sur le territoire.**

**Les stocks de céréales sont acheminés vers le port de Dunkerque.**

**Le projet d'une éventuelle délocalisation du silo est envisagé au sein des zones d'activités ou industrielles existantes sur le territoire de la Communauté de Communes**

## Engagement n°3 : Adapter les techniques agricoles à une gestion durable des milieux naturels

Prévenir l'érosion des sols, la protection des eaux, la sauvegarde de la biodiversité faune-flore, contribue à la bonne santé économique et à la sauvegarde des exploitations agricoles sur le territoire. Ces objectifs entrent dans le cadre de la Trame Verte et Bleue régionale.

☐ **Encourager le renforcement de la coopération entre gouvernance de la Trame Verte et Bleue du territoire et monde agricole**

La Trame Verte et Bleue se décline en actions de préservation de gestion et d'aménagement du territoire. Une des mesures est d'encourager les pratiques respectueuses de la biodiversité et des paysages naturels.

**Mettre en lien les agriculteurs avec le projet agro-environnemental, porté par le SYMPAC, le PNR des Caps et Marais d'Opale et la Chambre Régionale d'Agriculture**

Le projet agro-environnemental participe au maintien et au renforcement des connexions écologiques en secteurs de grandes cultures, en renforçant le potentiel écologique des terres agricoles.

A travers ce projet, les exploitants agricoles volontaires souscrivent des mesures agro-environnementales qu'ils s'engagent à respecter pendant 5 ans en échange d'une rémunération relative au niveau de contrainte de ces pratiques.

Les mesures préconisées sont les modes de gestion extensive des prairies permanentes, la reconversion en prairie, la création de bandes enherbées, l'entretien des haies, de fossés et de mares.

☐ **Encourager aux modes de production raisonnée et durable**

Les modes de production biologiques sont soucieux de la préservation des milieux naturels et utilisent même la faune et la flore pour améliorer les rendements.

La Communauté de Communes soutient les porteurs de projets pour l'installation et la création de nouvelles activités, en favorisant l'accès à la terre par des dispositifs adaptés (pépinières,...).

## Ambition n°1 : Accompagner le dynamisme agricole qui contribue à faire des Pays d'Opale un territoire de production à proximité des pôles urbains de la Côte d'Opale

**ACCOMPAGNER LE DYNAMISME AGRICOLE** qui contribue à faire de la Communauté de Communes un territoire de production à proximité des pôles urbains de la Côte d'Opale



Préserver l'ensemble des exploitations qui façonnent le territoire



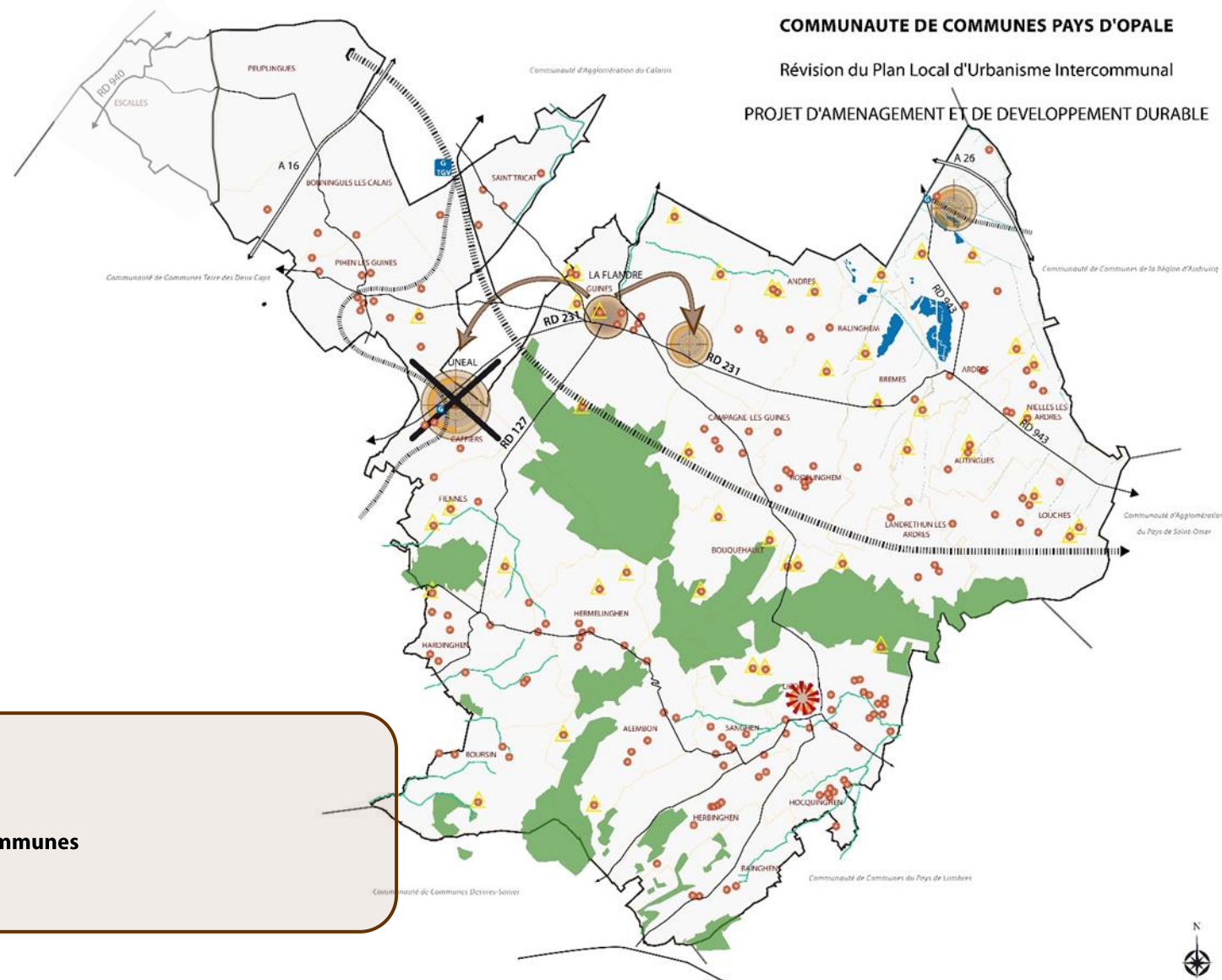
Encadrer le développement des exploitations en secteurs sensibles (Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et Zones humides)



Développer un pôle céréalière / délocalisation du site de La Flandre

### Les territoires concernés

Ensemble des communes de la Communauté de Communes





## Le cadre légal de référence :

L'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme définit: Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

1°) l'équilibre entre:

- le renouvellement urbain,...
- l'utilisation économe des espaces naturels,...
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;

2°) **la diversité des fonctions urbaines et rurales** et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, **sans discrimination, des besoins présents et futurs** en matière d'habitat, **d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général** ainsi que d'équipements publics et **d'équipement commercial, ...**

3°) La réduction des émissions de GES, ...

Conformément aux dispositions des lois SRU, ENE et en compatibilité avec le compte foncier du SCOT du Calaisis, la Communauté de Communes répondra aux besoins de la population en matière d'emplois, le projet définira des objectifs de développement des entreprises déjà implantées sur ces territoires ainsi que de celles qui pourraient se développer en complémentarité ou en diversification.

## Les documents de référence :

- Lois grenelle/SRU
- Lois ENE « Grenelle »
- SCoT du Calaisis

## Assurer le développement économique en renforçant les filières commerciales et artisanales existantes

2<sup>EME</sup>  
**AMBITION**

### Engagement n°1 : Renforcer le dynamisme économique des villes centre et s'appuyer sur les villes relais pour créer un maillage du territoire

#### ☐ Assurer la mixité des fonctions urbaines au sein de la trame urbaine

La communauté de communes souhaite rétablir et renforcer la mixité des secteurs des villes de Ardres et Guînes. A ce titre, elle souhaite autoriser la vocation mixte des zones urbaines en mélangeant l'habitat, avec les équipements et l'activité (artisanat, commerces et services).

Dans le centre de ces deux villes, se concentre la majorité des commerces et activités de la Communauté de Communes. Ainsi, en plus du développement de l'habitat, il s'agit de maintenir et d'étoffer l'offre de commerces en place et de la valoriser. A cela s'ajoute la définition des zones d'activités sur Guînes, Ardres et Autingues afin de prévoir l'accueil de nouvelles activités génératrices d'emplois.

Les villages relais viennent en appui des équipements et activités de la commune-centre. En cela, Licques et Hardinghen seront également concernés par le développement de la mixité au sein de la trame urbaine existante entre habitat, équipements et activités.

#### ☐ Promouvoir les liaisons entre les villes centre et villages relais : taxi vert / mobilité

La Communauté de Communes souhaite développer la mobilité sur le territoire vers les villages relais et entre ces derniers et les villes centres, afin de faire vivre l'activité et les équipements nouveaux et existants en permettant leur fréquentation par la population. Grâce à des solutions de mobilité, la population aura à sa disposition des alternatives de proximité pour sa consommation.

La Communauté de Communes s'est déjà engagée depuis 2006 pour le développement d'une solution de transport alternative en cas de besoin : **le Taxi Vert**.

En outre, le service « j'écovoiture » proposé par la Communauté de Communes permet de promouvoir le covoiturage sur le territoire.

La Communauté de Communes souhaite augmenter l'information et la sensibilisation pour l'utilisation de ces deux modes de transport alternatifs à la voiture individuelle

## Engagement n°2 : Soutenir le dynamisme commercial des villes centre et des villages relais

### ❑ **Préserver le cœur de ville à vocation commerciale : vers la définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce**

Les villes centre ont une fonction de pôle de commerces et services pour la consommation de la population du territoire.

Ainsi, des mesures seront prises pour sauvegarder, voire développer, le commerce à Guînes comme à Ardres.

Sur les communes le souhaitant, un périmètre de sauvegarde du commerce sera mis en place afin de sauvegarder les cellules commerciales et éviter leur transformation en logement.

L'activité commerciale devra en outre développer des activités plurielles pour éviter offrir aux habitants un large panel de services et réduire l'intensité concurrentielle entre commerçants.

La Communauté de Communes favorisera donc l'installation de commerces, artisanat et services non représentés sur la Communauté de Communes, en lançant par exemple des appels à projet à travers les périmètres de sauvegarde du commerce mis en place.

### ❑ **Agrémenter les espaces publics en lien avec le tissu commercial (accessibilité, cheminements, verdissement,...)**

Pour favoriser la fréquentation des commerces de centre-ville, il convient de faciliter l'accès et d'améliorer l'aspect esthétique de leurs abords.

D'une part, les stationnements seront orientés en dehors de l'hyper-centre mais sur des parkings proches et accessibles.

D'autre part, les cheminements entre parkings et commerces seront retravaillés pour favoriser le passage des piétons, dont les personnes à mobilité réduite.

Le tout -parkings, cheminements, et abords des commerces – devra être amélioré d'un point de vue esthétique, notamment avec une redéfinition paysagère.

**La réhabilitation de la place d'Ardres contribuera au soutien apporté aux commerces de cœur de ville et participe à la valorisation touristique du territoire.**

### **(Améliorer la gestion du stationnement aux abords de l'hyper centre de Guînes)**

Afin de fluidifier les circulations au cœur de ville et sécuriser les cheminements piétons, la ville de Guînes a mis en œuvre un nouveau plan de circulation.

Une nouvelle politique de gestion du stationnement a également été mise en œuvre pour favoriser la rotation des véhicules sur le stationnement maintenu dans l'hyper centre (sur une partie de la place par exemple).

Le stationnement longue durée est organisé sur des parkings créés aux abords de l'hyper-centre.

### ❑ **Introduire la spécificité locale : valorisation des circuits courts/ épicerie solidaire ou épicerie du Pays : regroupement des produits locaux (promotion de la vente directe)**

Le territoire de la Communauté de Communes a la chance d'être un territoire agricole. L'élevage, et la production maraîchère sont donc un atout

pour répondre à une demande de consommateurs de produits locaux et produits du terroir.

Le circuit court se développe sur la Communauté de Communes Pays d'Opale à travers :

- Les Jardins Solidaires, une activité de maraîchage naturel ou biologique qui propose un mode de distribution en circuit court.

- L'Epicerie Solidaire, distribue la production d'un verger d'Hardinghen géré par l'association OPUR. Elle donne également des cours de cuisine à partir des produits de saison, issus de la production locale pour redonner les bons réflexes aux habitants.

Soutenir et encourager la consommation de produits locaux passe par la sensibilisation de la population sur les enjeux d'une consommation responsable et locale, et par l'information sur les produits locaux et leurs lieux de vente.

Les occasions de faire parler du circuit court se sont multipliées sur le territoire notamment au travers d'événements mettant en avant les produits du terroir : l'opération « Circuit Gourmands », la semaine du goût, le concours Graine de petits-chefs, « L'eau à la bouche ».

De plus la Communauté de Communes soutient le développement du circuit court en impulsant la consommation des produits alimentaires locaux dans les restaurants scolaires.

### Engagement n°3 : Poursuivre l'accueil des activités spécifiques sur les zones d'activités de la Communauté de Communes

Dans un contexte global, la décision d'implantation sur le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale reste soumise à une compétitivité territoriale forte des bassins d'activités et de consommation liés aux grandes infrastructures et au maillage régional et européen.

Située aux portes d'agglomérations urbaines d'importance et en dehors des grands axes de circulation régionale, le territoire de la Communauté de Communes n'a pas vocation à devenir terre d'accueil à un développement économique démesuré.

Consciente de ses atouts mais également de ses limites, la Communauté de Communes Pays d'Opale souhaite permettre un développement endogène des entreprises existantes. C'est pourquoi, la politique de développement économique se base prioritairement sur la mixité des fonctions urbaines.

Toutefois, pour répondre aux besoins spécifiques, la Communauté de Communes dispose de plusieurs zones d'activités sur son territoire, dont la du Moulin à Huiles de Guînes, la zone des Moulins ainsi que la zone du Plat d'Or sur Autingues.

- ❑ **Orienter les activités spécifiques non souhaitables en zone urbaine sur des zones dédiées : les zones d'activités**

#### **Développer la zone du Moulin à Huile de Guînes**

Située à la sortie de Guînes, la Zone d'activités communautaire du Moulin à Huile accueille ainsi une quinzaine d'entreprises artisanales et de commerces. Elle présente un taux de remplissage important et dispose de peu de foncier libre. C'est pourquoi, le projet intègre une extension de la zone.

Afin de limiter l'impact global de la zone au sein des paysages et après étude de plusieurs scénarii possible, l'extension retenue se situe dans le prolongement est de la zone, le long de la RD 231, Conformément aux articles L 111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme, une étude Loi Barnier permet de définir les règles d'implantation et de gabarit afin d'assurer la sécurité aux abords du site et garantir la qualité paysagère de l'entrée de ville de Guînes.

#### **Développer la zone des Moulins à Autingues**

Située à la sortie d'Ardres, en direction de Saint-Omer, la Zone d'activités communautaire des moulins accueille ainsi quelques entreprises artisanales et de commerces. Elle présente un taux de remplissage important et dispose de peu de foncier libre. C'est pourquoi, le projet intègre une extension de la zone.

#### **Identifier la zone d'activités de Licques**

La zone d'activité de Licques est une zone pluridisciplinaire à vocation agricole, agroalimentaire et artisanale.

Sa structure actuelle manque de délimitation claire. La Communauté de Communes Pays d'Opale souhaite donc encourager un aménagement de la zone qui contribue à une meilleure appréhension de l'ensemble. Son extension participe à la valorisation et au développement de l'entreprise Volaille de Licques implantée sur cette zone.

La réalisation récente d'un giratoire en entrée de ville renforce l'accessibilité de la zone et contribue à son développement.

#### **Identifier les zones d'activités réservées aux activités industrielles**

Les nouvelles activités industrielles n'ont pas leur place dans le secteur urbain. C'est pourquoi elles seront relayées dans les zones d'activité du territoire dédiées à cet accueil.

Sur le territoire Pays d'Opale, plusieurs pôles d'activité industrielle sont déjà définis. Il s'agit :

- pôle de Caffiers avec l'entreprise SCORA S.A. relayée par la gare de Caffiers en tant que plateforme d'échanges commerciaux,
- site de Pont d'Ardres au nord de la commune d'Ardres, ancienne sucrerie.

La Communauté de Communes s'engage donc à identifier ces sites industriels. Une extension est permise sur le pôle de Caffiers afin de favoriser les nouveaux projets d'implantation industrielle sur le territoire.

#### **Repérer et réserver un secteur de développement en lien avec les possibilités de développer le fret**

L'activité existante du territoire utilise les modes de transport par camion. Or, ce mode de transport va à l'encontre des engagements du Grenelle II pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le transport ferroviaire est une alternative durable aux véhicules à moteur.

La Communauté de Communes Pays d'Opale s'engage ainsi à faire levier pour développer le fret en identifiant des secteurs de développement économique à proximité immédiate d'une ligne de chemin de fer.

#### **Améliorer l'intégration paysagère des zones de développement en entrée de commune**

#### **Définir les modalités de développement de la zone du Moulin à Huile de Guînes**

La Communauté de Communes a conçu et souhaite développer la zone d'activité du Moulin à Huile de Guînes dans le respect des réglementations concernant les axes à grandes circulation.

Une étude Loi Barnier permettra de définir les préconisations spécifiques en termes d'implantation, de sécurité, de nuisances, ... sur la zone de Guînes.

#### **Assurer l'intégration de la zone d'activités de Licques en entrée de ville**

Tout comme à Guînes, l'intégration paysagère de la zone d'activité de Licques devra être réévaluée. Cette dernière est implantée en entrée de bourg et il convient de bien délimiter et intégrer la zone.

#### **Maîtriser l'impact paysager des futures constructions**

Les futures extensions ou nouvelles activités sont soumises à intégration paysagère afin de préserver les paysages que ce soit les entités de village ou les paysages naturels et agricoles environnants.

#### **☐ Limiter la consommation du foncier à destination de l'activité économique**

La Communauté de Communes s'engage pour la préservation et le renforcement des activités en place sur le territoire.

Toutefois, le développement sera endogène et les besoins identifiés pour le développement économique seront limités :

- A l'extension des zones communautaires du Moulin à Huile de Guînes, et des Moulins à Autingues
- A l'identification du pôle industriel sur Caffiers et Pont d'Ardres / pôle multimodal,
- A l'identification des zones d'activités de Licques, Ardres

**La consommation du foncier sera limitée et respectera les prescriptions inscrites au SCOT du Calaisis.**

| LES PRESCRIPTIONS DU SCOT   |  |   |                                   |   |
|---|--|---|-----------------------------------|---|
| DEFINITION DE L'ENVELOPPE FONCIERE DES ZONES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE HORS INFRASTRUCTURES |  |   |                                   |   |
| APRES LA REFORME TERRITORIALE AU 1er JANVIER 2017   |  |   |                                   |   |
| EPCI  | SUPERFICIES OCCUPEES<br>DANS LES ZONES<br>EXISTANTES | SUPERFICIES DISPONIBLES<br>DANS LES ZONES<br>EXISTANTES | SUPERFICIE DES ZONES<br>EN PROJET | TOTAL DES SUPERFICIES<br>DES ZONES EXISTANTES<br>ET EN PROJET |
| CA Grand Calais<br>Terrae & Mare  | 496 ha   | 110 ha  | 228 ha                            | 834 ha  |
| CCRA  | 32 ha  | 6 ha  | 54 ha                             | 102 ha  |
| CCPO  | 48 ha  | 3 ha  | 14 ha                             | 65 ha   |
| Pays du<br>Calaisis   | 576 ha   | 119 ha  | 306 ha                            | 1 001 ha  |
| Infrastructures   | 622 ha   |   | 71 ha (quart Port 2015)           | 693 ha  |

Source : DOO du SCoT du Calaisis

## Engagement n°4 : Améliorer la couverture du territoire par la fibre

L'accessibilité numérique en Très Haut Débit devient un enjeu majeur d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, un facteur d'attractivité, de compétitivité, de démocratie locale et participative, un outil au service des politiques publiques, et un enjeu de société et de cohésion sociale pour les familles, les entreprises et les services publics.

Le déploiement du très haut débit, et notamment celui des réseaux de fibre optique qui s'est engagé représente donc un investissement d'avenir, vital pour l'économie locale et régionale.

Les enjeux sont multiples, tant économiques que touristiques :

- Attirer les entreprises et les investisseurs,
- Dynamiser l'économie locale,
- Promouvoir le patrimoine
- Participer à l'aménagement du territoire.

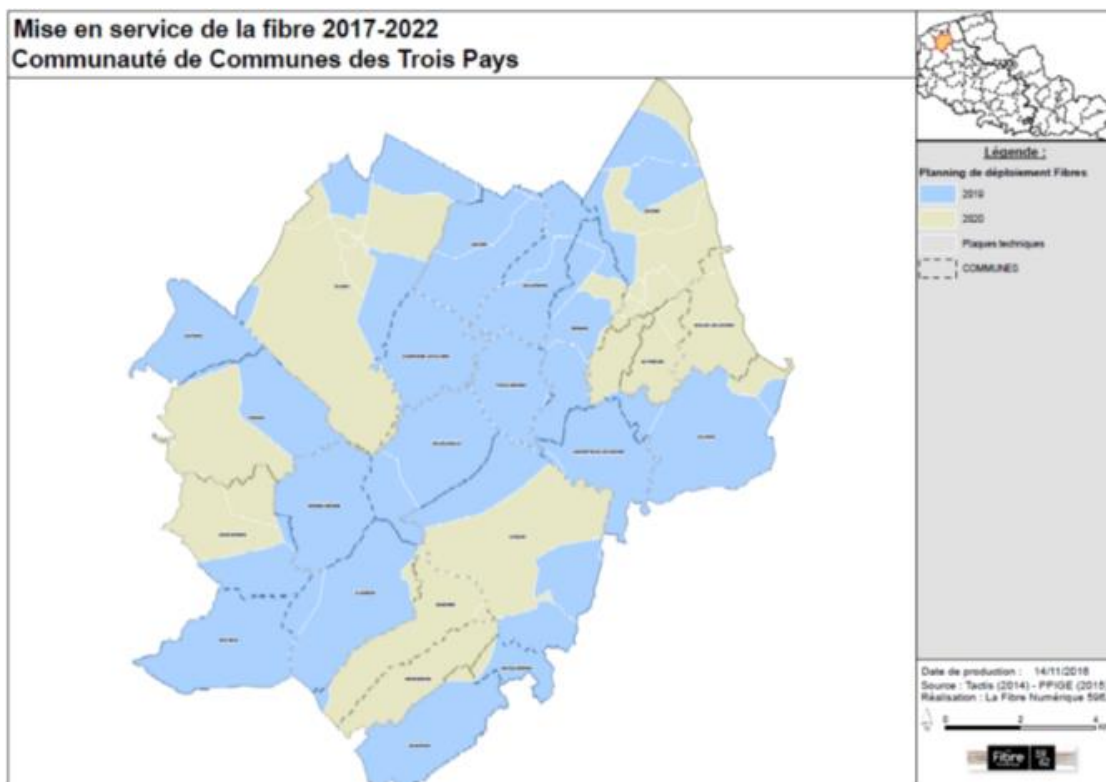
La Communauté de Communes Pays d'Opale a adhéré au syndicat 62/59 relatif à la desserte en fibre de l'ensemble du territoire qui prévoit le déploiement total sur la Communauté de Communes Pays d'Opale à échéance 2020.

### ☐ Structurer le réseau des acteurs économiques autour de l'espace multiservices : MAISON DE SERVICES AU PUBLIC (MSAP)

La Communauté de Communes Pays d'Opale offre aux habitants et professionnels du territoire un service d'accompagnement et de conseil sur les droits, et les démarches administratives et de recherches professionnelles. Il s'agit d'un service délocalisé à Guînes pour éviter les déplacements vers les grandes agglomérations périphériques.

En lien avec les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication, les individus et agents économiques peuvent ainsi être orientés sur leurs droits, sur les démarches et les bons interlocuteurs. Ils trouveront également une assistance dans la rédaction de courrier ou dossier.

Ce lieu est donc un nouvel intermédiaire entre offre et demande qui contribue donc à la structuration du réseau des acteurs économiques.



## Engagement n°5 : Favoriser la création d'activité et le développement de l'activité existante

- ☐ Impulser la création d'activité économique

### **Faire émerger des partenariats entre professionnels**

Mettre en lien les professionnels peut favoriser les innovations à tous les stades de la production. Des progrès peuvent ainsi être impulsés au niveau du savoir-faire et des techniques de production, sur la qualité des produits, sur les techniques de distribution et de commercialisation, ... ; mais aussi sur de nouveaux modes de gestion, peut-être plus collectifs, de l'activité.

Au niveau du secteur agricole, la mutualisation et la collaboration n'est pas récente. Cependant, elle tend à être structurée grâce à de nouveaux labels et réseaux. Par exemple, le réseau régional « Bienvenue à la Ferme » regroupe des exploitants qui ont fait le choix de la diversification de leurs activités. Ils bénéficient ainsi d'accompagnement dans la création et la conduite de leur nouvelle activité, grâce à des formations des promotions commerciales, ...

### **Mettre en place des outils pour la transmission et la création d'entreprise**

Le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale s'est également lancé dans la démarche « Stimulation des Territoires par l'Emploi et les Projets », qui permet de repérer les porteurs de projets en renforçant les synergies avec les acteurs locaux (élus, structures d'accompagnement à la création d'activités, financeurs, ...).

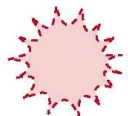
Sur le volet agricole, la démarche aide à l'installation d'exploitants sur des petites surfaces en recensant le foncier disponible sur le territoire.

- ☐ Assurer les conditions du développement de l'activité économique existante sur tout le territoire et dans tous les villages

Le projet de la Communauté de Communes Pays d'Opale doit nécessairement assurer le maintien et le développement des activités existantes, en tant que facteur économique clé pour le territoire. En effet, les activités isolées sur le territoire sont nombreuses.

## Ambition n°2 : Assurer le développement économique en renforçant les filières commerciales et artisanales existantes

### ASSURER LE MAILLAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL DU TERRITOIRE



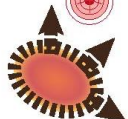
Renforcer l'attractivité et le dynamisme de la ville centre  
S'appuyer sur les pôles secondaires pour soutenir l'activité locale



Acompagner le redynamisation commercial des centres de Guînes et de Licques



Identifier les points commerciaux isolés sur le territoire

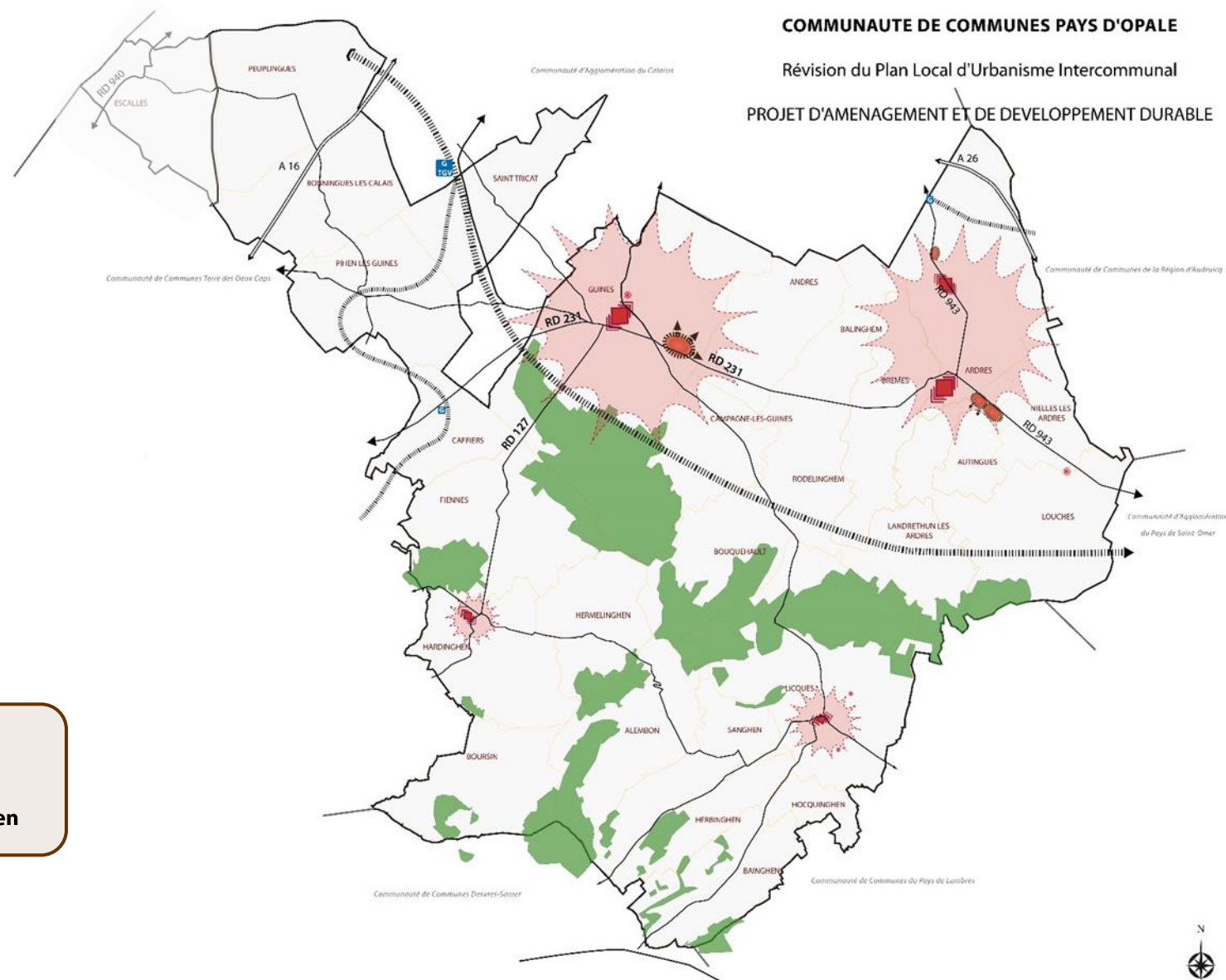


Permettre le développement commercial spécifique sur le Parc du Moulin : intégrer une extension du parc

### Les territoires concernés

**Les villes centre : Ardres et Guînes**

**Les villages relais : Licques et Hardinghen**





## Le cadre légal de référence :

L'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme définit: Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

1°) l'équilibre entre:

- le renouvellement urbain, ...
- l'utilisation économe des espaces naturels,...
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;

2°) **la diversité des fonctions urbaines et rurales** et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, **sans discrimination, des besoins présents et futurs** en matière d'habitat, **d'activités économiques**, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, ...

3°) La réduction des émissions de GES, ...

Conformément aux dispositions des lois SRU, ENE et en compatibilité avec le compte foncier du SCOT du Calaisis, la Communauté de Communes répondra aux besoins de la population en matière d'emplois, le projet définira des objectifs de développement des entreprises déjà implantées sur ces territoires ainsi que de celles qui pourraient se développer en complémentarité ou en diversification.

### Les documents de référence :

- Lois grenelle/SRU
- Lois ENE « Grenelle »
- SCoT du Calaisis

## Permettre un développement industriel à l'ouest de la Communauté de Communes

### Engagement n°1 : Poursuivre le développement du pôle industriel de Caffiers

#### ❑ Anticiper le développement de l'activité industrielle en place

L'entreprise SCORA conçoit et fabrique des produits performants, basés sur une connaissance approfondie de la chimie du calcaire et de la magnésie.

Son implantation, datant de 1930, s'explique par la proximité de dolomites permettant la production de carbonate de calcium et d'oxyde de magnésium. Les applications des produits produits sont larges (récemment secteur agro-alimentaire et pharmaceutique) et constituent une source importante du développement pour ces prochaines années.

#### Identifier les besoins de l'activités et garantir ses possibilités d'extension dans le temps

L'activité du pôle industriel de Caffiers est un pilier économique pour le territoire. Ainsi, il convient d'analyser les besoins de SCORA S.A. pour permettre si besoin son expansion. L'entreprise dispose à ce jour d'une disponibilité foncière de près de 2 hectares qu'il convient de préserver et agrandir.

#### limiter le développement de l'habitat à proximité immédiate de l'entreprise et de ses abords

Pour garantir les possibilités d'extension du pôle industriel de Caffiers, il convient de ne pas ouvrir à l'urbanisation les parcelles situées autour de l'activité économique.

De plus, la limitation de la constructibilité dans un périmètre défini autour de l'industrie permet de prévenir tout risque industriel et chimique, ou autre risque lié à la circulation d'engins à proximité des habitations, mais aussi de prévenir des nuisances pour le bien-être ou la santé : bruit, particules de poussières ...

#### ❑ Permettre et encourager le développement des activités connexes à celle du pôle industriel afin de promouvoir la proximité

Les applications des produits SCORA sont nombreuses et se retrouvent dans diverses industries : la sidérurgie, l'industrie pharmaceutique, l'agroalimentaire, l'industrie du cosmétique, ...

Ainsi, afin de promouvoir la proximité, la Communauté de Communes Pays d'Opale souhaite impulser la spécialisation industrielle autour de l'utilisation des produits SCORA.

#### ❑ Intégrer les possibilités d'extension des carrières en limite du territoire

Le périmètre d'activité des carrières STINKAL peut être amené à évoluer et s'étendre.

La Communauté de Communes prévoit d'intégrer ce potentiel d'évolution dans le projet en intégrant les possibilités d'extensions des carrières en limite du territoire.

## **Engagement n°2 : Affirmer le pôle énergie autour du projet IFA 2000 et ELEC LINK**

### ☐ **Permettre le développement des projets IFA 2000 et du projet Elec Link**

On identifie sur le territoire de la Communauté de Communes, un pôle d'entreprise lié au transport de l'énergie en direction de la Grande Bretagne. Le projet prévoit d'intégrer les possibilités de développement de ces deux projets.

## **Engagement n°3 : Renforcer l'activité autour du pôle gare/ Pont d'Ardres : développement du fret, des échanges multi modaux**

### ☐ **Permettre l'implantation de nouvelles activités ayant recours au transport ferroviaire**

Grâce au fret, les entreprises du territoire pourront avoir une alternative de transport près de chez elles, engageant de moindres frais.





Les lignes de train desservent le territoire régional mais aussi national et européen. L'activité de la Communauté de Communes pourra ainsi être boostée par le développement du train, dans une logique de développement agricole et industriel.

La Communauté de Communes Pays d'Opale intègre donc dans son document des périmètres destinés à l'extension des activités existantes :

- de Caffiers qui utilisent le train en tant que mode de transport commercial,
- de Pont d'Ardres.

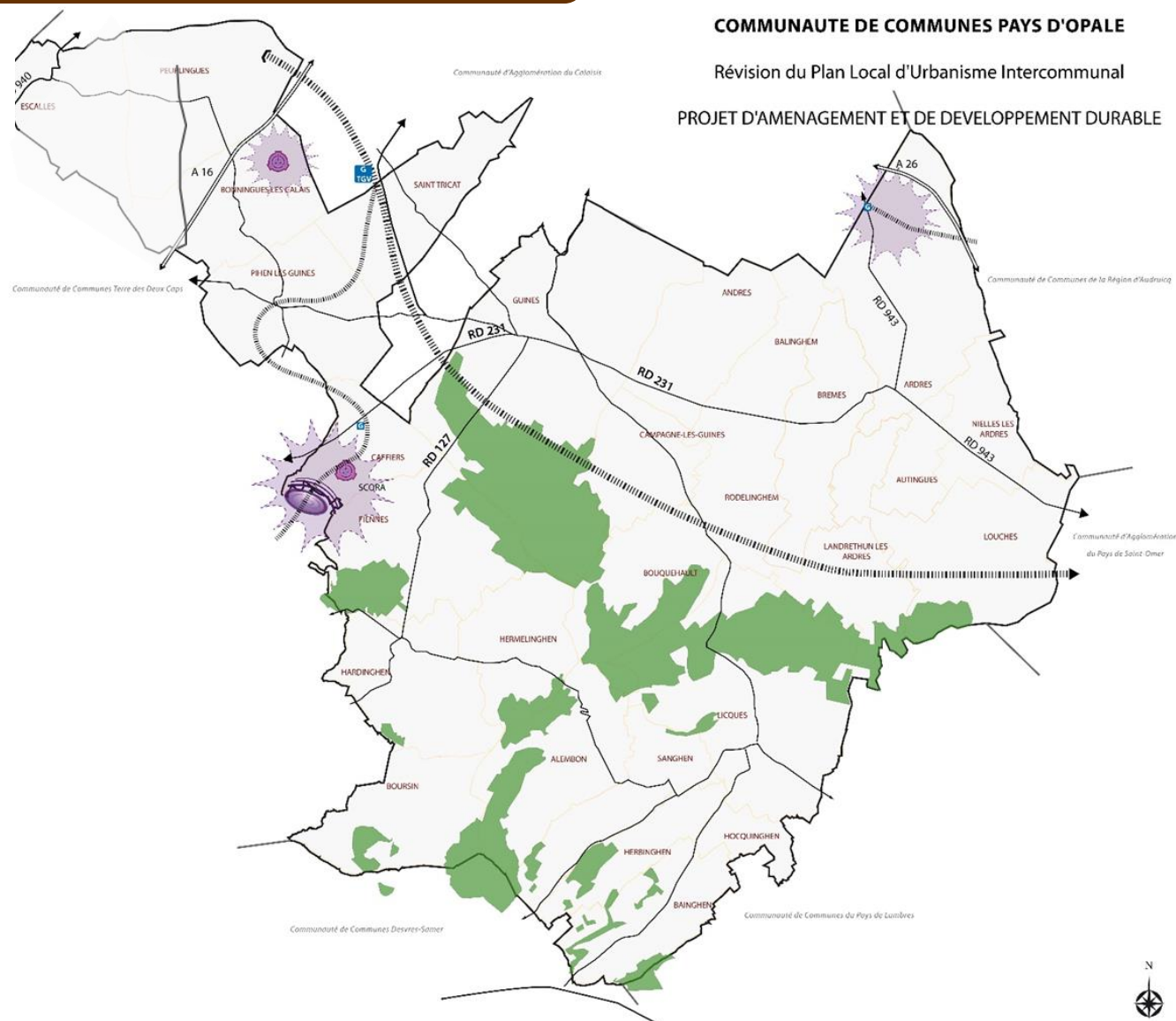
## Ambition n°3 : Permettre un développement industriel intégré de la Communauté de Communes

### PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL INTEGRE

-  Identification de pôles à conserver et à développer
-  Assurer le développement des entités existantes :
  - SCOPA sur Caffiers
  - IFA 2000 sur Péniers
 et permettre l'implantation d'activités en complément.
-  Nœud multi modal
-  Permettre le développement des axes STIRAG, sur le territoire communautaire.

### Les territoires concernés

**Caffiers**  
**Hardinghen**  
**Bonningues**  
**Ardres**





## Le cadre légal de référence :

L'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme définit: Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

1°) l'équilibre entre:

- le renouvellement urbain, ...
- l'utilisation économe des espaces naturels,...
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;

2°) **la diversité des fonctions urbaines et rurales** et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, **sans discrimination, des besoins présents et futurs** en matière d'habitat, d'activités économiques, **touristiques**, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, ...

3°) La réduction des émissions de GES, ...

Conformément aux dispositions des lois SRU, ENE et en compatibilité avec le compte foncier du SCOT du Calaisis, la Communauté de Communes répondra aux besoins de la population en matière d'emplois, le projet définira des objectifs de développement des entreprises déjà implantées sur ces territoires ainsi que de celles qui pourraient se développer en complémentarité ou en diversification.

### Les documents de référence :

- Lois grenelle/SRU
- Lois ENE « Grenelle »
- SCoT du Calaisis

## S'appuyer sur l'identité même du territoire pour promouvoir l'attractivité touristique de la Communauté de Communes

4<sup>EME</sup>  
AMBITION

### Engagement n°1 : Valoriser et accroître l'offre en hébergement touristique

#### ☐ Valoriser les offres existantes : les campings, les chambres d'hôtes,...

La valorisation des offres d'hébergement existantes passe par une amélioration de la qualité des logements et prestations, ainsi que par une amélioration de la visibilité commerciale des offres.

D'une part, l'amélioration de la qualité des prestations d'hébergement passe par l'acquisition de labels tels que les « étoiles », les « épis », les « fleurs de soleil », ou encore les « clévacances »,.. Actuellement quatre campings, onze gîtes, neuf chambres d'hôtes, sont concernées par la labellisation, ce qui montre le potentiel du parc touristique de la Communauté de Communes.

Pour impulser les propriétaires d'hôtels, campings, gîtes et chambres d'hôtes à réaliser des travaux de réhabilitation et de mises aux normes, la Communauté de Communes peut engager des démarches d'aides à l'obtention de subventions.

D'autre part, l'amélioration de la visibilité commerciale des offres passe par une mise en réseau. L'office de tourisme Pays d'Opale permet de garantir cette visibilité. Son site internet, très complet et mis à jour, permet même les réservations en ligne.

La Communauté de Communes s'engage donc à soutenir l'activité de l'office de tourisme.

Le relais touristique doit également être pris au niveau de Calais. La Communauté de Communes s'engage donc dans le cadre du Pays du Calaisis à apparaître auprès des services de renseignements touristiques du Calaisis. Ceux-ci jouent en effet un rôle clé en tant que relais auprès des voyageurs qui recherchent à pratiquer le tourisme vert. Grâce à ces démarches sur Calais, les touristiques pourront plus facilement être incités à venir visiter « l'arrière pays » du Calaisis.

#### ☐ Diversifier les offres d'hébergement

Actuellement, l'offre est structurée selon quatre modes d'hébergement traditionnels: les hôtels, les campings, les gîtes et les chambres d'hôtes. Ces modes d'hébergement restent les plus utilisés et il convient de les développer.

Cependant, les nouvelles tendances touristiques affichent un certain attachement aux nouvelles expériences et modes de logements dépaynants telles qu'une nuit à la ferme, ou une nuit médiévale, ...

### **( Pôle hôtelier sur l'ancien château de Caffiers )**

Actuellement le château de Caffiers est dans un état de délabrement. Or, il possède un fort potentiel touristique, en tant que monument emblématique de l'architecture et de l'histoire de la région.

Un projet est en cours sur le développement d'un pôle hôtelier dans ce château.

### **( Diversification de l'activité agricole : l'agritourisme )**

L'agriculture en milieu rural et périurbain est en passe de devenir une agriculture de service. Les tendances du développement territorial en appellent à une diversification des activités.

En termes d'hébergement touristique, les exploitations agricoles deviennent hôtes touristiques. L'occasion de passer un séjour à la ferme : une expérience nouvelle pour beaucoup de touristes.

En plus de l'hébergement, les fermes proposent souvent la vente de leurs produits ou des activités, par exemple participer aux travaux agricoles ; ce qui améliore l'offre d'hébergement traditionnelle.

### **( Réhabilitation du site de l'ancienne briqueterie de Brêmes )**

Actuellement délaissé, le site de l'ancienne briqueterie de Brêmes bénéficie d'un environnement de qualité à proximité immédiate du site du Lac d'Ardres. Persiste également sur le site, l'ancienne cheminée du site industriel.

Un projet est en cours, pour l'aménagement et la valorisation du site : aménagement mixte comprenant un gîte de groupe, de l'habitat léger de loisirs, des espaces culturels... Le projet prévoit également la valorisation des connexions douces avec le lac d'Ardres, le cœur de ville.

## **Engagement n°2 : Permettre le développement des équipements touristiques moteurs du développement de la Communauté de Communes**

### **❑ Permettre et favoriser le développement des activités en place et des nouvelles activités**

Les activités de loisirs et les équipements touristiques en place sur la Communauté de Communes Pays d'Opale sont nombreuses entre musées, découverte des produits du territoire et autres activités. Elles attirent ainsi un tourisme vert. Les activités proposées reflètent la qualité de vie du territoire.

La Communauté de Communes intègre tout projet existant et affirme ses possibilités de préservation, d'extension et de développement dans le cadre de la valorisation touristique du territoire, contribuant à sa santé économique.

Ceci concerne donc aussi bien la gastronomie, l'artisanat, l'hébergement, le tourisme de loisirs et de sports, ...

### **❑ Renforcer la mise en réseau des équipements**

Les équipements touristiques de la Communauté de Communes, loin d'être concurrentiels les uns des autres sont au contraire complémentaires. En effet, les touristes qui viennent sur le territoire chercheront à combiner plusieurs activités car l'arrière pays est « un territoire où l'on vient », au contraire d'« un territoire où l'on passe ». En effet, le territoire n'est pas visible depuis les voies à grande circulation qui entourent la région.

Le touriste qui vient doit donc pouvoir satisfaire tous ses besoins sur le territoire de la Communauté de Communes. Cela renforce donc l'idée d'une nécessaire diversification des activités touristiques et du maintien de celle-ci.

D'autre part, dans le cadre de la réhabilitation du moulin Bouteille, l'intégration de l'Office du Tourisme dans la programmation lui permettra de bénéficier d'une localisation en entrée de communes et à proximité immédiate du camping de la Bien Assise. De plus, une partie du site sera préservée en « mémoire des lieux » et contribuera à la dimension culturelle du projet.

### Engagement n°3 : Promouvoir l'identité du territoire par la préservation et la valorisation du patrimoine architectural local

#### ❑ Soutenir les initiatives privées de réhabilitation du patrimoine

L'identité du territoire est fondée par les paysages et les hommes qui le compose mais également en grande partie par sa richesse patrimoniale. Celle-ci témoigne d'un ancrage territorial et d'une histoire.

#### Accompagner les projets pour promouvoir une architecture identitaire : guide des Trois-pays

La Communauté de Communes s'engage dans la promotion architecturale du territoire. Elle a d'ailleurs créé un « Guide de l'habitat des Trois-Pays », guide architectural et patrimonial. Cette initiative a pour but de diriger et de favoriser les réhabilitations. Elle permet de sensibiliser sur les nombreuses aides financières qui existent pour les propriétaires qui souhaitent réhabiliter leur logement.

#### Lutter voire interdire les styles architecturaux « importés »

En tant que territoire de transition architecturale entre l'intérieur des terres et la façade maritime, les Trois-Pays « historique » recensent globalement trois styles architecturaux traditionnels : les maisons en torchis et pan de bois, les maisons en grès et calcaire dur du Boulonnais, les maisons de bourg (sur Guînes, Hardinghen et Licques).

Le charme des villages provient des fortes densités et des variétés du décor villageois. La silhouette complexe et diversifiée des communes a été créée grâce à des alternances entre pignons

et façades, à des décrochements, et une implantation des maisons dans la continuité de l'existant. Traditionnellement, les maisons sont implantées au plus près du sol naturel et orientées sud ou sud-est.

La Communauté de Communes souhaite impulser la réhabilitation des maisons traditionnelles. Cependant elle veut également lutter contre les styles architecturaux importés sans toutefois empêcher l'architecture contemporaine de qualité et intégrée à l'environnement local.

Pour construire ou réhabiliter de manière traditionnelle, il convient de respecter les volumes, l'implantation, l'orientation, et les ouvertures de la bâtisse ainsi que d'utiliser des matériaux traditionnels. La Communauté de Communes veut éviter les matériaux ou des volumes étrangers à la région, des ouvertures mal positionnées...

#### ❑ Promouvoir la réhabilitation des constructions emblématiques

#### Reconversion des anciennes exploitations agricoles

Les anciennes fermes traditionnelles possèdent un intérêt architectural certain et valorisé aujourd'hui en tant que garantes d'un cadre de vie des villages.

Pour éviter la vacance, leur reconversion passe aujourd'hui par une nouvelle vocation. Elles sont également utilisées dans une nouvelle vocation économique : le tourisme vert, à travers la création de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes

de caractère.

#### Projet de Réhabilitation du château de Caffiers

Le Château de Caffiers est une bâtisse emblématique du territoire. Son projet de réhabilitation est lié à la thématique touristique.

#### Réhabilitation de la friche Boutoille sur Guînes

Le projet communautaire de la friche Boutoille a permis la réhabilitation de l'ancien moulin de Boutoille à Guînes et ses terrains attenants (ancienne minoterie). Ce projet fait partie du programme RENOUEUR du syndicat mixte des Espaces Naturels Régionaux du Nord-Pas-de-Calais.

Depuis la fin des années 80 et l'arrêt de production de farine, les bâtiments du moulin sont restés en l'état, témoins de cette activité agro-industrielle du début du XXème siècle.

Situé à proximité du centre de Guînes sur l'historique domaine du château de la Bien Assise, les bâtiments de la minoterie et les prairies environnantes entourées d'arbres constituent un potentiel important pour répondre aux besoins de locaux et d'équipements publics de la commune et de la Communauté de Communes :

- Siège la Communauté de Communes,
- Maison des services au public
- Centre Intercommunal d'Actions sociales
- Office de tourisme
- Relais PMI/RAM

## Engagement n°4 : Renforcer la valorisation des itinéraires de randonnées et du tourisme vert

### ❑ Favoriser et organiser la desserte piétonne des équipements touristiques

La valorisation des itinéraires du tourisme vert passe par l'organisation d'une desserte piétonne par laquelle le voyageur peut cheminer entre les points d'intérêts, les équipements et les services proposés.

Le projet intègre donc le repérage des points touristiques et leurs liaisons par les voies piétonnes et cyclables (liées au cyclotourisme).

### ❑ Renforcer les projets en accroche avec la Via Francigèna

La Via Francigena est l'ancestral itinéraire de pèlerinage allant jusque Rome en Italie. Depuis 2 ans, à l'initiative du territoire d'Artois-Lys, la Via Francigena est devenue dans le Pas-de-Calais un projet d'itinéraire de randonnée transversale reliant Calais à Arras.

Il est proposé des étapes d'environ 20 kilomètres, privilégiant des sentiers de petites et de grandes randonnées pédestres existants et reconnus pour leurs qualités : faible taux de bitume, mais surtout favorisant la découverte des paysages et du Patrimoine.

Cette voie passe par la Communauté de Communes et notamment par Guînes. Il s'agit d'un tourisme vert de randonnée et un tourisme religieux qui se développe très abondamment sur le territoire ; les structures d'hébergement doivent donc trouver des solutions pour s'adapter à ce tourisme assez particulier. Il s'agit d'un tourisme de passage qui ne reste que très peu de temps sur le territoire, souvent composé de groupes qui souhaitent une structure d'hébergement communautaire. Autour de leur séjour, ils sont très demandeurs de produits du terroir, de visites historiques, ... Ils recherchent avant tout des équipements et hébergements proches de la dite voie.

La Communauté de Communes, par l'intermédiaire de l'Office du tourisme Pays d'Opale valorise cet itinéraire en tant que point d'étape de qualité pour le tourisme itinérant lié à la voie.

### ❑ Accompagner le projet de véloroute porté par le Conseil Départemental entre le bourg de Ardres, le marais et l'agglomération de Calais

Un Schéma Régional des Véloroutes et des Voies Vertes en Nord-Pas de Calais vise à réaliser, à court terme, des itinéraires cyclables à longue

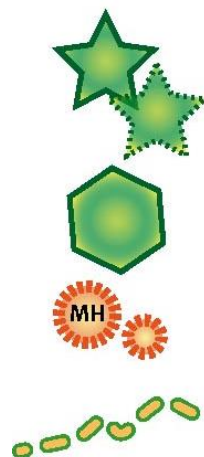
distance, traversant notre région, desservant les grandes agglomérations et s'appuyant sur des boucles locales ou départementales. Ces itinéraires devront, à terme, être constitués de voies vertes, c'est-à-dire, de sites propres cyclables (autorisés également aux piétons et à certaines catégories d'usagers comme les personnes à mobilité réduite).

Les Voies vertes sont des aménagements en site propre, réservées aux déplacements non motorisés. Elles sont destinées aux piétons, aux cyclistes, aux rollers et aux personnes à mobilité réduite, dans le cadre du tourisme, des loisirs et des déplacements de la population locale.

L'aménagement des Voies vertes, la valorisation des modes de déplacements doux, couplés à une accessibilité pour tous, répondent parfaitement aux principes du développement durable.

La Communauté de Communes participe au projet qui assurera la liaison entre Ardres et Calais via l'ancienne voie ferrée. Cette voie verte permettra également de créer une liaison privilégiée entre le centre de Ardres, Guînes et le marais.

## Ambition n°4 : S'appuyer sur l'identité même du territoire pour promouvoir l'attractivité touristique de la Communauté de Communes Pays d'Opale



Valoriser et accroître l'offre en hébergement touristique : hotel sur Caffiers, camping sur Guînes, chambre d'hôtes à la ferme (diversification de l'activité)

S'appuyer sur les structures en place: musée de Guînes, Saint-Joseph village,...

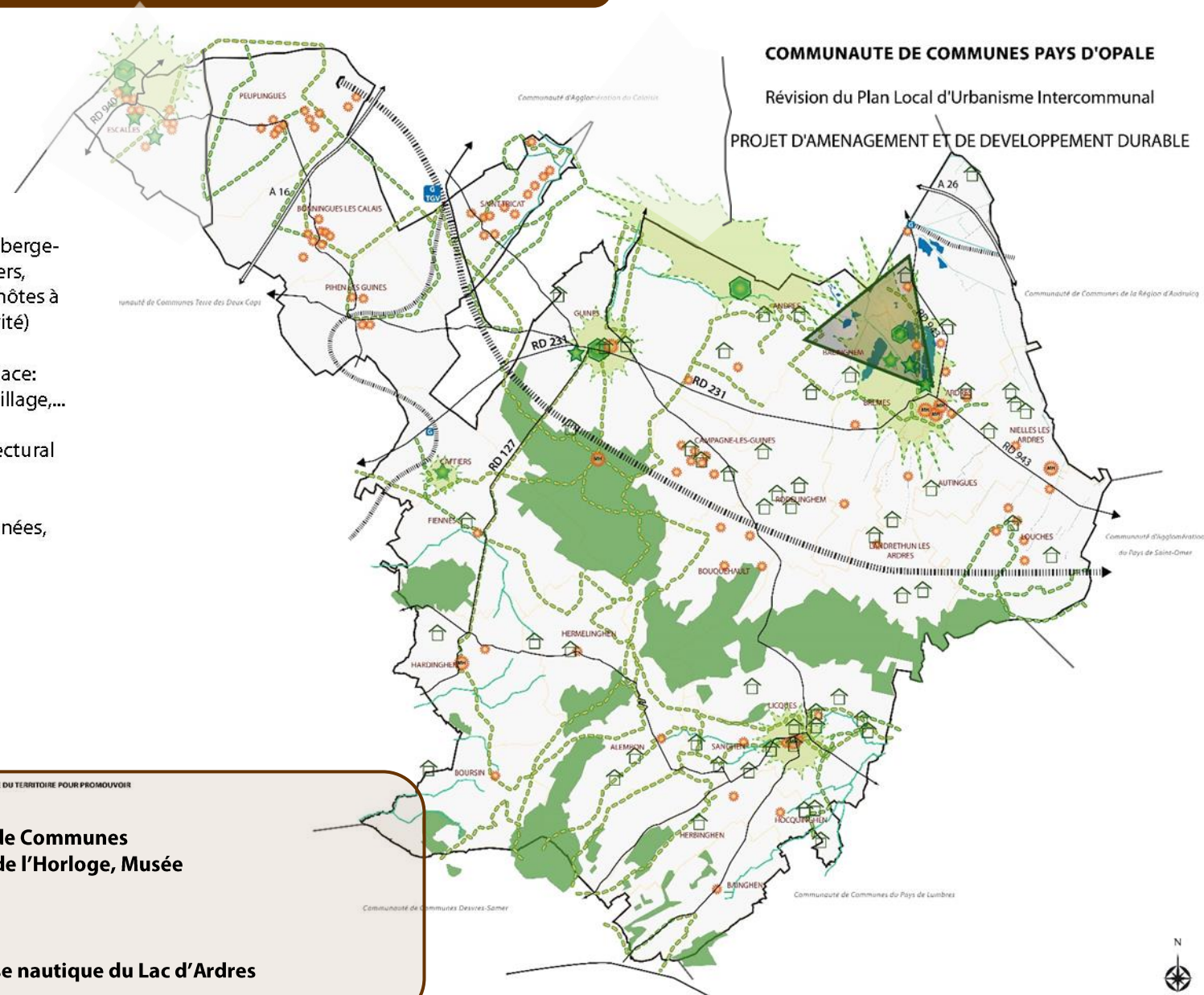
Promouvoir le patrimoine architectural du territoire

Renforcer les chemins de randonnées, lien du territoire / tourisme vert

### Les territoires concernés

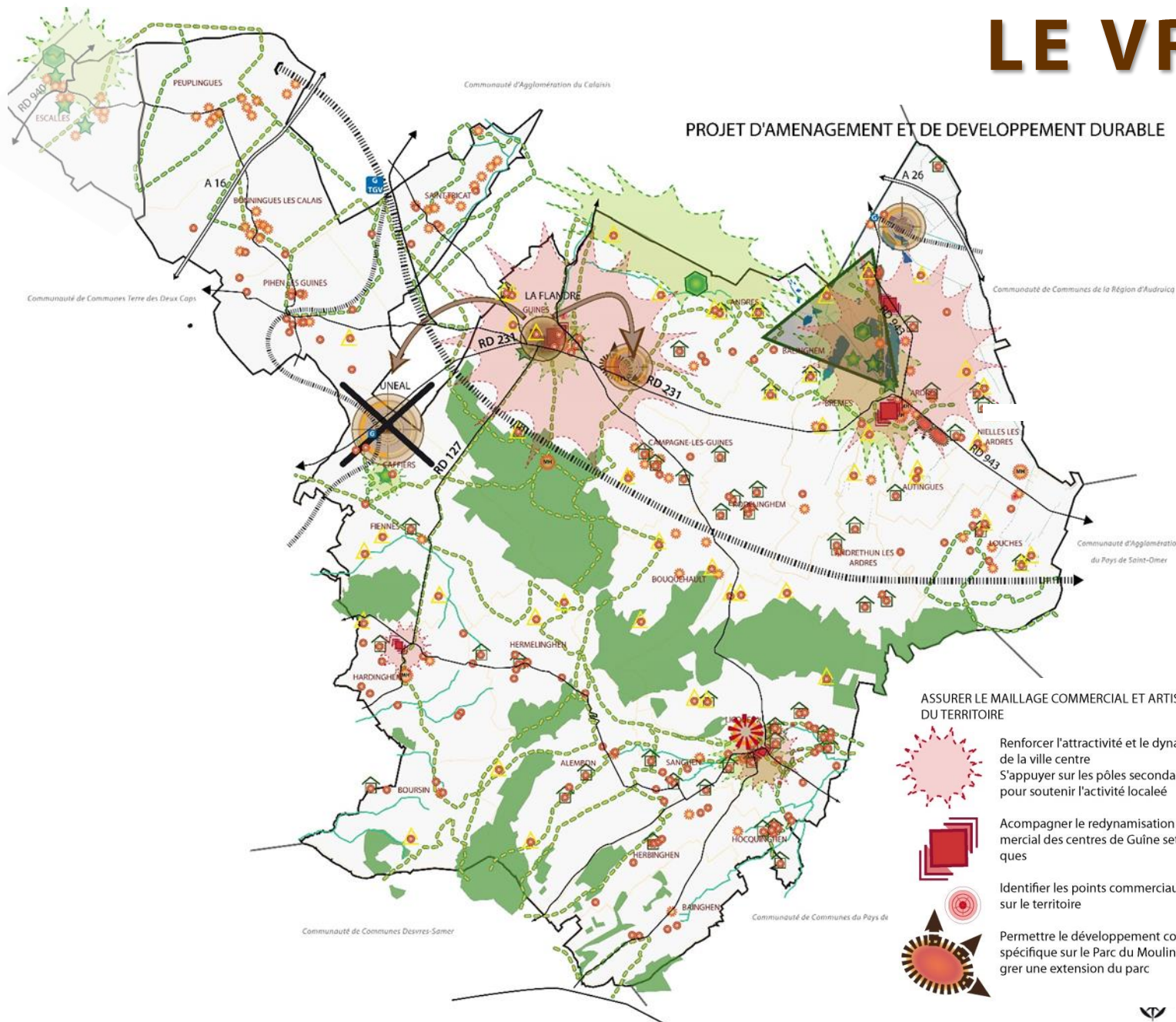
**Ensemble des communes de la Communauté de Communes**  
**Guînes : le marais, Saint-Joseph Village, Tour de l'Horloge, Musée**  
**Licques : Abbaye**  
**Caffiers pour le projet hôtelier**  
**Brêmes : valorisation du site de la Briqueterie**  
**Ardres : valorisation des campings et de la base nautique du Lac d'Ardres**

S'APPUYER SUR L'IDENTITE DU TERRITOIRE POUR PROMOUVOIR





# LE VRAI | AXE 2



## DEVELOPPEMENT AGRICOLE DU TERRITOIRE

Préserver l'ensemble des exploitations qui façonnent le territoire:

- les exploitations polycultures et élevage (non classées)
- les exploitations classées ICPEa (principalement élevage)

Identifier les exploitations partenaire du réseau "Label Poulet de Licques"



Développer un pôle cérélier en lien avec la gare de Caffers (délocalisation du site de La Flandre)



Encadrer le développement des exploitations en secteurs sensibles (Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et Zones humides)

Assurer la préservation des terres indispensables au maintien et au renforcement de la dynamique agricole présente sur le territoire: préservation du

## DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL DU SECTEUR OUEST DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES



Développement de la SCORA



Extension possible de l'exploitation des carrières STINKAL sur le territoire communautaire

## RENFORCER LE DYNAMISME TOURISTIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES



Valoriser et accroître l'offre en hébergement touristique: hôtel sur Caffers, camping sur Guines, chambre d'hôtes à la ferme (diversification de l'activité)



S'appuyer sur les structures en place: musée de Guines, Saint-Joseph village,...



Promouvoir le patrimoine architectural du territoire



Renforcer les chemins de randonnées, lien du territoire / tourisme vert

## ASSURER LE MAILLAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL DU TERRITOIRE



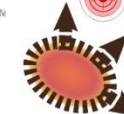
Renforcer l'attractivité et le dynamisme de la ville centre  
S'appuyer sur les pôles secondaires pour soutenir l'activité locale



Acompagner le redynamisation commercial des centres de Guine set de Licques



Identifier les points commerciaux isolés sur le territoire



Permettre le développement commercial spécifique sur le Parc du Moulin: intégrer une extension du parc



## **GARANTIR LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE PAR UN DEVELOPPEMENT ADAPTE ET REEQUILIBRE QUI FAVORISE LES COURTES DISTANCES**

### **LES AMBITIONS DU PROJET**

- 1. Programmer un développement mesuré du territoire de la Communauté de Communes dans le respect du principe de rééquilibrage urbain mis en avant dans le SCOT du Calaisis**
- 2. Assurer la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants et garantir le parcours résidentiel sur le territoire**
- 3. Organiser le développement en cohérence avec la structure urbaine historique du territoire pour favoriser la ville des courtes distances**
- 4. Valoriser les morphologies urbaines et les structures des villages**



## Le cadre légal de référence :

L'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme définit :  
Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

### 1°) l'équilibre entre:

- le **renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux**, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural;
- l'utilisation économe des espaces naturels,...
- la **sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables**;

2°) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,

...

### 3°) La réduction des émissions de GES, ...

## Les documents de référence :

- Lois grenelle/SRU (article 55)
- Lois ENE « Grenelle »
- Le SCOT du Calaisis
- Le Plan Départemental de l'Habitat
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- Le Plan Départemental Accueil, Hébergement et Insertion
- SRCE
- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

## Programmer un développement mesuré du territoire de la Communauté de Communes dans le respect du principe de rééquilibrage urbain mis en avant dans le SCOT du Calaisis

La Communauté de Communes Pays d'Opale a connu cette dernière décennie un développement péri-urbain important non maîtrisé qui a abouti :

- à un développement du territoire (croissance de +7.6% de la population entre 1999 et 2008) quand dans le même temps, l'agglomération du Calaisis a connu une période de décroissance (-0.4% population),
- à un développement des campagnes du sud du territoire au détriment des villes centre et dans une moindre mesure des bourgs relais (Licques et Hardinghen).

### Engagement n°1 : projeter une CROISSANCE de population REALISTE / limitée à 1.5% de la population d'ici 2028 : un FREIN au développement périurbain non maîtrisé de ces dernières années

- ☐ La Communauté de Communes a décidé de s'inscrire dans l'**objectif de rééquilibrage des territoires** identifiés au SCOT

**C'est pourquoi, le projet de développement se base sur une croissance REALISTE de 2%** de la population du Pays de Calais à échéance 2028.

- ☐ Un **desserrement des ménages** qui traduit un vieillissement des ménages et un besoin croissant de logements pour assurer le maintien de la population.

**Le taux d'occupation des logements à horizon 2028 est estimé entre 2.2 et 2.45.**

- ☐ Un Taux de vacance qui traduit une certaine **tension du marché de logements** : 5% du parc global de logements.

Les logements vacants ne constituent pas un gisement potentiel important de logements pour répondre en partie aux besoins de la population.

**Le projet se base sur le maintien du taux de vacance actuel : 5%.**

- ☐ Une part des résidences secondaires qui reste marginale sur la Communauté de Communes : 3% du parc global de logements.

**Le projet se base sur le maintien de la part de résidences secondaires actuelle : 3%.**

Les besoins estimés pour répondre à la fois au maintien de la population en place et à une croissance de population limitée à 1.5% sont correspondent à **une croissance annuelle de l'ordre de +0.8%.** **Le projet de la Communauté de Communes participe au rééquilibrage du développement sur le territoire par une REDUCTION IMPORTANTE du rythme de développement.**

## Engagement n°2 : Ré Affirmer Guînes et Ardres dans leur rôle de ville centre et répartir l'accueil de la population en fonction des dynamiques identifiées sur les villes relais

Le projet de la Communauté de Communes Pays d'Opale s'inscrit dans une démarche de développement durable et oriente son développement de manière à promouvoir la ville des courtes distances par une plus grande proximité entre les pôles d'emploi, de services, les dessertes en transports en commun et le futur accueil de population.

A l'image de ce qui a été constaté ces dernières années sur le Pays du Calais, **les villes de Guînes et Ardres** qui concentrent une majorité des emplois, services et équipements de la Communauté de Communes et qui dispose d'une ligne privilégiée de transport en commun avec Calais (pour Guînes) ont **connu un désintérêt de la part des nouveaux arrivants qui lui ont préféré les villages ruraux du sud du territoire**. Allongeant par là même, les déplacements automobiles individuels et l'émission des gaz à effet de serre.

Toutefois, ce constat s'explique par une **recherche « d'espace » de la part des néo-ruraux et des « prix attractifs »** par rapport aux villages de la première couronne de l'agglomération calaisienne.

Parce que **DEMAIN**, les conditions d'acquisition ne seront plus les mêmes et que l'éloignement a un prix en constante augmentation, la Communauté de Communes s'engage **AUJOURD'HUI** pour une réorganisation du développement de son territoire.

De plus, la Communauté de Communes Pays d'Opale fait partie du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale pour lequel la

préservation de l'IDENTITE PAYSAGERE est indispensable à la qualité des paysages.

C'est pourquoi, la Communauté de Communes s'engage à la préservation et au renforcement de la structure historique du territoire. A savoir :

- Deux villes centre à l'articulation des collectivités environnantes (Calais, Audruicq)
- Deux villes relais sur les Pays du « sud » : Licques et Hardinghen constituent la centralité urbaine des Pays éponymes,
- Des villages qui s'organisent et fonctionnent autour de leur ville relais.

❑ **Rééquilibrer les tendances du développement démographique en assurant une répartition majoritairement de l'offre de logements sur les pôles de Ardres et de Guînes**

**72 % des besoins en logements seront localisés sur les pôles de Guînes et Ardres.**

Le pôle de Guînes se compose des villes de Guînes (centre bourg et marais), Ardres, et des villages de Campagne-les-Guînes et Bouquehaut.

**53 % des besoins en logements de la Communauté de Communes seront localisés sur les villes de Ardres et Guînes.**

❑ **Organiser la répartition sur les pôles selon les dynamiques historiques identifiées**

**10% du développement sera défini sur le pôle de Licques**  
**9.5 % du développement sera défini sur le pôle de Bonningues**  
**8.5 % du développement sera défini sur le pôle de Hardinghen**

Parce que les « Pays » constituent la deuxième échelle de la dynamique intercommunale, le projet de la Communauté de Communes a pour objectif de préserver ce fonctionnement en assurant un développement **équilibré entre renforcement de l'habitat et dynamiques** présents sur le pôle.

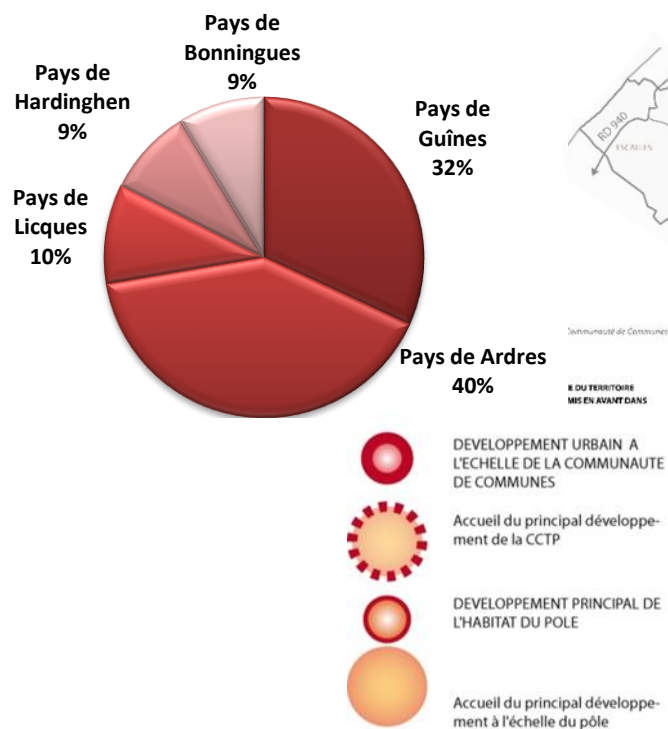
❑ **Acter une répartition au sein des pôles qui renforce la structure du territoire**

Les villes relais constituent les centralités autour desquelles s'organisent les dynamiques et mobilités des villages environnants. C'est pourquoi, le projet inscrit le **renforcement des villes relais au sein des pôles pour asseoir leur rôle à l'échelle des Pays**.

**Au moins 50 des besoins en logements des pôles sera construit sur la ville relais sauf sur le Pays de Bonningues**

C'est également sur la base de cette structuration que le développement économique a été réfléchi.

## Engagement n°2 : Ré Affirmer Guînes et Ardres dans leur rôle de ville centre et répartir l'accueil de la population en fonction des dynamiques identifiées sur les villes relais

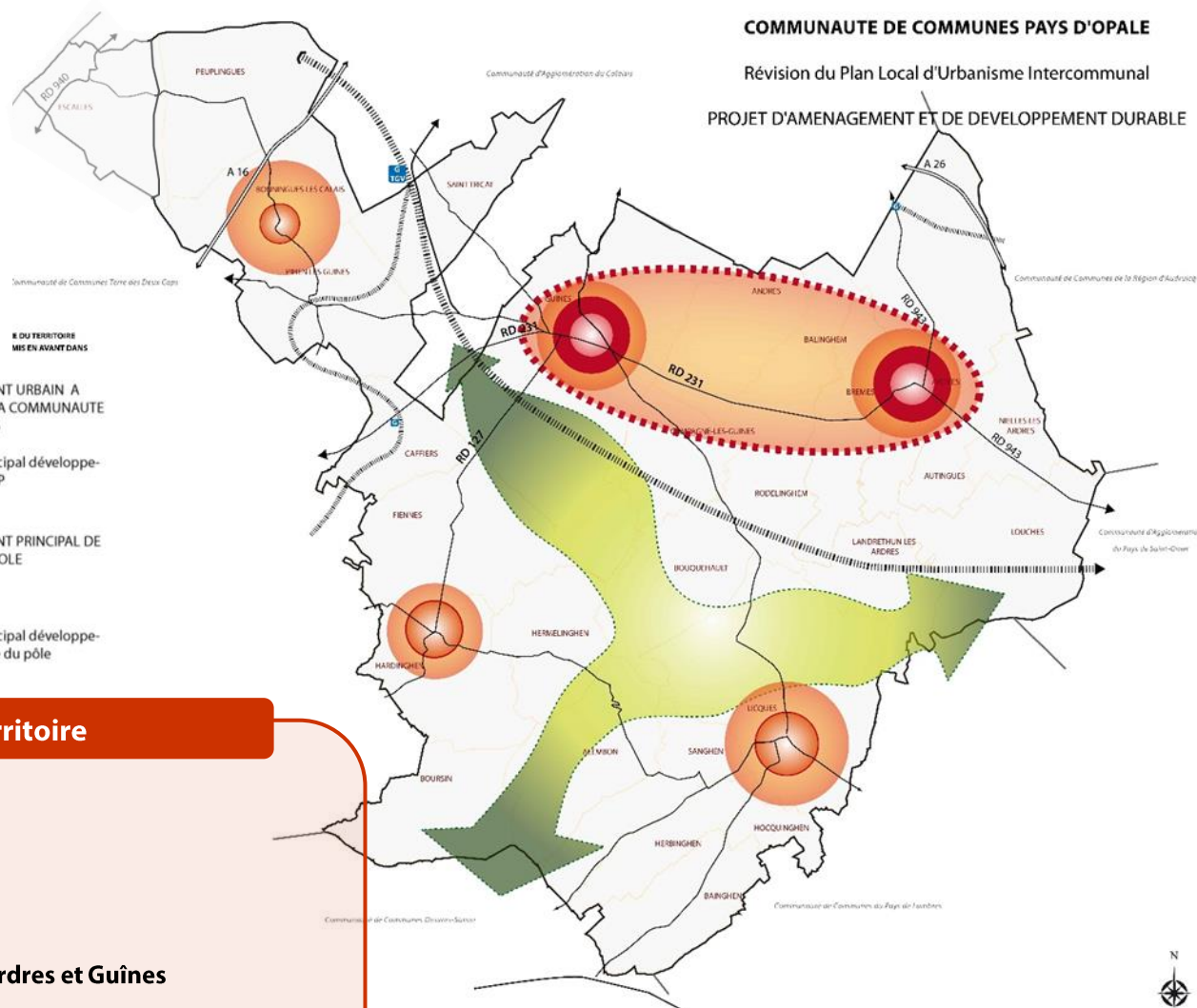


### Répartition du développement urbain sur le territoire

**Pôle de Guînes : 32% du développement**  
**Pôle de Ardres : 40 % du développement**  
**Pôle de Licques : 10% du développement**  
**Pôle d'Hardinghen : 8.5% du développement**  
**Pôle de Bonningues : 9.5 % du développement**

**53 % du développement est programmé sur les villes de Ardres et Guînes**

**Au moins 50% des besoins des pôles seront répartis sur les villes relais sauf pôle de Bonningues**



## Engagement n°3 : Permettre un développement mesuré des villages

Sur chacun des « Pays », le développement urbain est concentré sur le village relais.

**Néanmoins, un développement mesuré des villages est acté.** Il contribuera au maintien de la population sur le territoire.

Aussi, pour chaque commune, un pourcentage du développement a été défini.

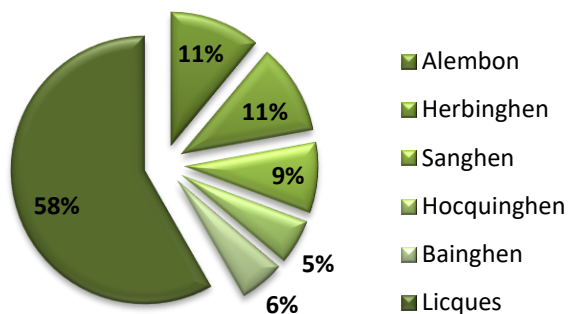
Le développement mesuré des villages a également pour objectif de préserver l'identité paysagère des lieux.

Le caractère limité du développement aura pour pendant le réinvestissement des logements anciens qui ont connu ces dernières années un désintérêt au profit des constructions pavillonnaires contribuant à la banalisation des paysages.

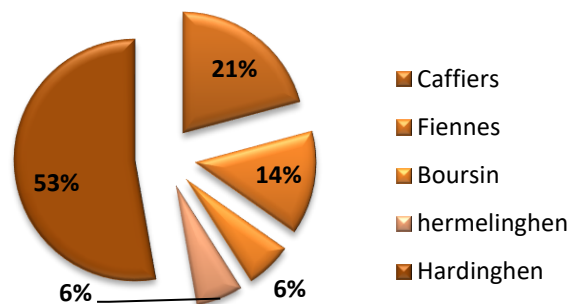
En lien avec les communes relais, seront aussi développés les services locaux relatifs à la mobilité : développement du transport collectif ou autre pour raccorder les villages avec le village relais et le bourg centre.

Afin de répondre à la minimisation de la consommation des surfaces, le projet contrôle l'urbanisation des villages.

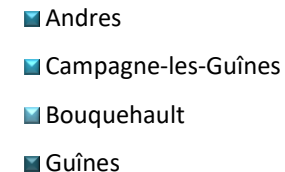
### Répartition au sein du Pôle de Licques



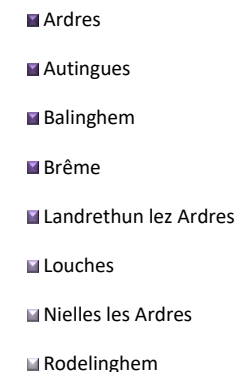
### Répartition au sein du Pôle de Hardinghen



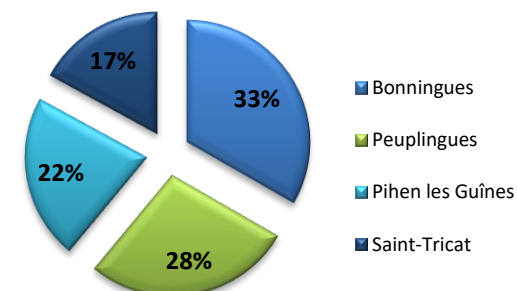
### Répartition au sein du Pôle de Guînes



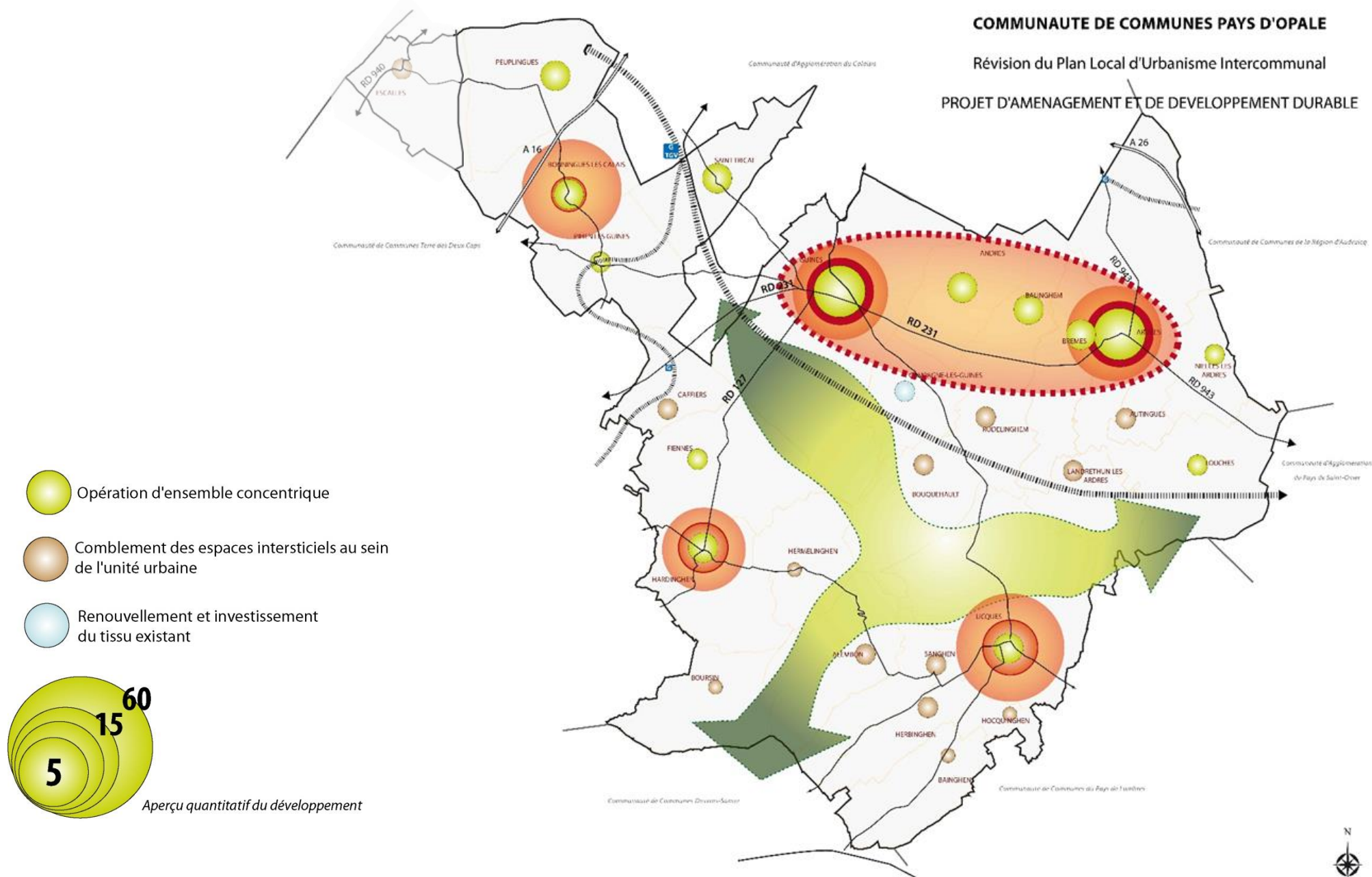
### Répartition au sein du Pôle de Ardres



### Répartition au sein du Pôle de Bonningues



## Engagement n°3 : Permettre un développement mesuré des villages



## Engagement n°4 : Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles

Le projet de la Communauté de Communes s'inscrit pleinement dans les objectifs de la Région de réduire fortement la consommation du foncier agricole et naturel pour répondre aux besoins urbains (habitat, infrastructures et activités,...). La région ambitionne de limiter à 500 hectares par an cette consommation à l'échelle régionale.

**Le projet s'engage à tendre vers une réduction par 3 de la consommation annuelle d'espaces naturels et/ou agricoles pour répondre aux besoins en matière d'habitat et d'activités.**

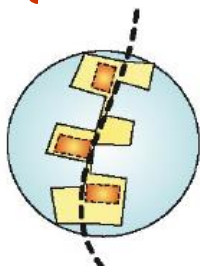
(conso moyenne annuelle entre 1990/2009 : 18,5Ha)

De plus, appartenant au Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, le projet veillera à **limiter sa consommation à moins de 3% de l'enveloppe urbaine actuelle conformément à la Charte du Parc.**

*La définition de l'enveloppe urbaine dite PNRMO ainsi que la méthode de calcul d'évolution du taux d'artificialisation est à charge du Parc.*

- ❑ **Un développement qui s'appuie en priorité sur les opérations de réhabilitation de l'habitat ancien et du comblement des espaces interstitiels.**

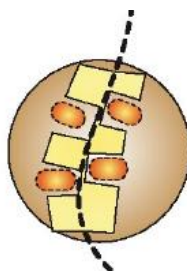
### **( La réhabilitation et le renouvellement urbain )**



La résorption des logements vacants et le ré investissement au sein de l'habitat dégradé (ex: opérations groupées dans des anciennes fermes) est prioritaire sur toutes les communes de la Communauté de Communes.

Il s'agit d'un préalable à la limitation de la consommation du foncier et aux principes de développement durable.

### **( Le comblement des espaces interstitiels )**



La constructibilité des « dents creuses » situées entre deux constructions permet de renforcer la cohésion urbaine et les continuités bâties.

La maîtrise de l'enveloppe urbanisée des villages permet à la fois de limiter

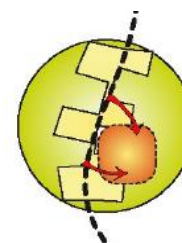
la consommation du foncier agricole et naturel mais également d'assurer la préservation des paysages et du cadre de vie du territoire.

L'enveloppe urbaine de chacun des villages correspond à, la ou les, trames bâties cohérentes existantes sur le village et dont les critères ci-dessous sont réunis :

- ✓ de manière adaptée au contexte paysager et environnemental (prise en compte de la richesse des milieux, des identités paysagères, cônes de vue, ...)
- ✓ en fonction de la morphologie urbaine du village (village rue dans les fonds de vallées, en étoile ou en croix sur les plateaux agricoles,...),
- ✓ et de la proximité des pôles de vie (équipements sportifs, culturels, cultuels,...), afin de promouvoir le village des courtes distances (renforcement de la centralité).

**Le renouvellement urbain, le comblement des dents creuses et l'investissement des logements vacants permettront de satisfaire entre 50% et 60% des besoins en habitat.**

- ❑ **Choisir de limiter l'ouverture à l'urbanisation à un développement concentrique**



La maîtrise de la concentration de l'habitat à proximité immédiate des pôles de vie (équipements, services, activités,...) s'impose au développement des villes relais et de la ville centre.

La maîtrise de l'enveloppe urbanisée (partie actuellement urbanisée) permet à la fois de limiter la consommation du foncier agricole et naturel mais également d'assurer la préservation des paysages et du cadre de vie du territoire.

Ainsi le projet prévoit d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs de superficie limitée et localisés en continuité immédiate du tissu urbain du centre bourg et des équipements. Ces zones affirment un développement concentrique du bourg centre hors des richesses environnementales des milieux et des contraintes liées aux risques naturels ou technologiques.

**Pour répondre aux besoins en logements inscrits au projet : entre 40 et 50% sera recherché au sein d'opérations d'ensemble et contribueront au renforcement urbain des villes relais sur les Pays.**

❑ **Stopper l'étalement pavillonnaire au profit d'une densification des opérations d'ensemble**

De manière générale, le développement urbain sera prioritairement organisé sur des opérations d'ensemble (en renouvellement urbain, au sein de la trame bâtie et en extension).

Pour chacun des secteurs retenus, une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de fixer des objectifs :

- tant au niveau de la typologie des constructions que du statut d'occupation,
- **en termes de forme urbaine, de diversité de l'habitat, de densité,**
- de qualité des espaces publics : gestion des eaux pluviales, mise en relation des espaces au travers d'un réseau piétonnier,...
- de mutualisation des équipements et des espaces : points de collectes d'apports volontaires, gestion des déchets (verres cartons, déchets ménagers...), mise en place d'espaces verts et compost communs...

**Les densités minimales retenues par la Communauté de Communes sont supérieures à celles imposées dans le SCOT et se rapprochent des densités recommandées par la Charte du PARC**

- 30 logements à l'hectare sur le centre bourg de Guînes et Ardres
- 25 logements à l'hectare pour les extensions de Guînes et Ardres
- 20 logements à l'hectare pour les extensions des bourgs relais
- 18 logements à l'hectare pour les villages

❑ **Identifier l'habitat isolé et assurer les conditions de sa préservation**

L'habitat isolé est défini par une habitation ou groupe de quelques habitations situées à l'écart des centres bourgs, à distance des équipements. Ces constructions sont situées au sein d'espaces naturels à préserver en raison de leur richesse ou au cœur des plaines agricoles.

**( Circonscrire la consommation d'espaces hors des centres villages en limitant les extensions )**

On retrouve principalement les anciennes exploitations agricoles qui au fil du temps ont perdu leur vocation économique, seule la fonction d'habitat est restée, mais également des constructions plus récentes. L'implantation de ces dernières a un impact paysager important.

Le développement de nouvelle construction ne sera possible sur les secteurs d'habitat isolé que si, et seulement si :

- les disponibilités au sein de la trame urbaine du village ne permettent pas de répondre aux besoins identifiés en terme de logements,
- le terrain concerné se situe en dehors de tous risques et qu'il ne présente pas d'enjeu agricole et/ou écologique.

Il s'agit de circonscrire au maximum à l'existant, le développement en dehors des villages.

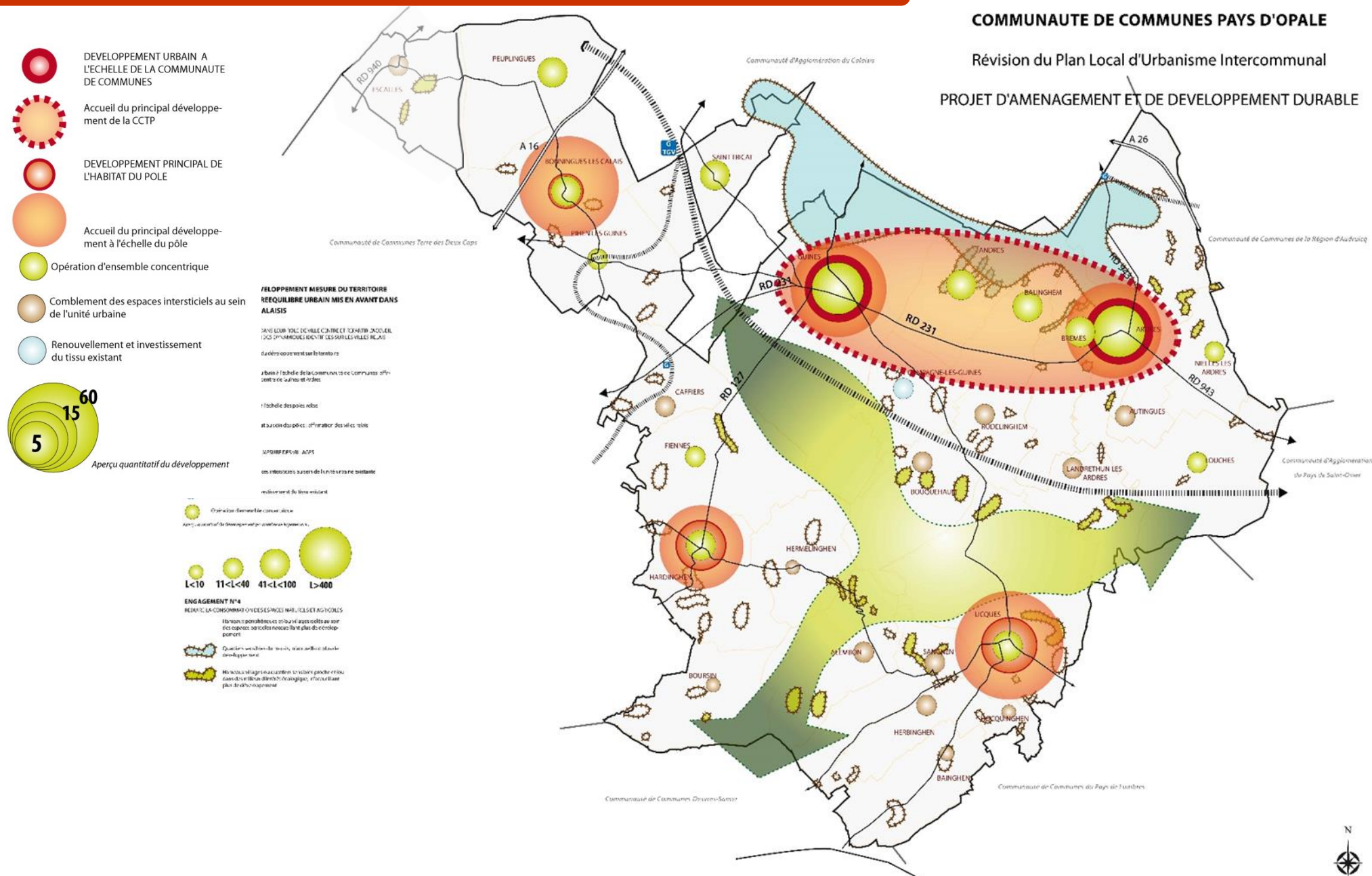
❑ **Limitier la consommation du foncier pour le développement économique aux besoins identifiés**

Comme l'a démontré l'axe 2, la Communauté de Communes s'engage pour la préservation et le renforcement des activités en place sur le territoire. Le développement sera endogène.

Aussi, les besoins identifiés pour le développement économique seront limités :

- A l'extension de zone communautaire du Moulin à Huile de Guînes, extension de la zone des Moulins à Autingues ainsi que celle de Licques
- A l'identification du pôle industriel sur Caffiers / pôle multimodal,

## Engagement n°4 : Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles des villages



## Le cadre légal de référence :

L'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

### 1°) l'équilibre entre:

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé,...
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;

2°) **la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,...**

3°) La réduction des émissions de GES, ...

**Depuis la loi n°2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement, le PLUi élaboré par un EPCI compétent tient lieu de PLH (art. L.123-1-4).**

## Les documents de référence :

- Lois Grenelle/SRU (article 55)
- Lois ENE « Grenelle »
- Le SCOT du Calaisis
- Le Plan Départemental de l'Habitat
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- Le Plan Départemental Accueil, Hébergement et Insertion
- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

## Assurer la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants et garantir le parcours résidentiel sur le territoire

### Engagement n°1 : Renforcer l'offre de logements locatifs aidés et introduire l'accession sociale à la propriété

Si le parc de logements n'a cessé de croître sur le territoire ces dernières années, il se compose très majoritairement de résidences principales dont la quasi-totalité sont occupées en propriété.

En revanche, les taux de logements locatifs et plus particulièrement de logements locatifs sociaux sont bien en-deçà des moyennes départementales. L'offre locative dans le secteur privé est peu représentée, de même que l'offre locative sociale (8.1% contre 17% à l'échelle départementale) qui se situe principalement sur la commune de Guînes et Ardres et, de manière diffuse, sur les communes situées entre Ardres et Guînes ainsi que sur Caffiers ou encore Licques.

Fort du constat de déséquilibre entre les besoins des populations en place et la production de logements effective de ces dernières années, la Communauté de Communes Pays d'Opale s'engage à favoriser la diversification de son offre de logements pour assurer et promouvoir le parcours résidentiel sur son territoire.

- Tendre à atteindre une part des logements locatifs aidés de 10 % du parc résidentiel à l'échelle du territoire pour répondre aux besoins des populations en place

2<sup>EME</sup>  
AMBITION

Pour que le parc locatif social puisse pleinement jouer son rôle d'accueil, il est nécessaire qu'il soit accessible.

Or, sur la Communauté de Communes Pays d'Opale, la part des logements locatifs sociaux est faible et en baisse alors que la part des ménages pouvant y prétendre est en augmentation. C'est pourquoi, la Communauté de Communes s'engage vers un programme ambitieux de la production de logements d'ici 2025.

**Aussi, sur les logements programmés, 21% seront réservés à la production de logements locatifs sociaux.**

- Introduire les logements en accession à la propriété pour faciliter le parcours résidentiel des ménages

D'autre part, il n'existe pas ou que très peu de logements en accession sociale sur le territoire : chaînon manquant du parcours résidentiel. Cette situation place la Communauté de Communes dans une situation de blocage du parcours résidentiel de ses occupants.

**Aussi, sur les logements programmés, 21% seront réservés à la production de logements en accession sociale.**

## Engagement n°2 : Cibler les efforts de production du logement aidé sur les villes relais, autour des services, commerces et transport en commun

L'objectif de production de logements basé sur une estimation globale des logements est décliné par pôles et communes de manière quantitative et qualitative.

Les efforts de production de logements locatifs aidés et accession sociale seront priorisés sur les villes relais des pôles : Guînes, Ardres, Licques, Bonningues et Hardingham ainsi que sur Andres, Caffiers, Brêmes, Balinghem qui bénéficient d'une proximité immédiate avec une ville centre.

Les efforts de production en nombre de logements a été maintenu à l'identique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1. C'est leur part relative qui a évolué suite à l'arrivée de nouvelles communes dans le calcul de la répartition des logements.

- ❑ **Un effort concentré sur les pôles de Guînes et Ardres: 80 % de la production globale des logements locatifs aidés sur le pôle central**

Parce que les pôles de Guînes et Ardres constituent le pôle central de la Communauté de Communes tant au niveau de :

- la part de population qu'il représente,
- la proximité avec les agglomérations génératrices d'emplois et notamment Calais,
- la desserte de la ville de Guînes par le transport en commune du SITAC,
- la présence des équipements structurants, les services, les commerces,...

le projet de la Communauté de Communes projette de produire les logements locatifs aidés en priorité sur ce secteur.

**Ainsi, 80% de la programmation globale des logements locatifs aidés seront affectés aux pôles de Guînes et Ardres**

- ❑ **Guînes qui maintient sa part de logements aidés à 20% de son parc résidentiel : environ 60% de la production globale des logements locatifs aidés est localisée à Guînes**

C'est pourquoi, la ville de Guînes concentre la moitié de la programmation des logements locatifs sociaux. **Ainsi, à échéance 2025, sur la ville centre : 30 % de la programmation logements affectée à la ville centre sera réservée aux logements locatifs aidés.**

Notons le positionnement particulier de la commune de Andres. Si cette dernière n'est pas identifiée en tant que ville relais, elle bénéficie d'une proximité immédiate de la ville centre et dispose d'équipements et services d'importance.

C'est pourquoi, le projet envisage que près de 10% de la programmation globale des logements locatifs aidés soient localisés sur ce territoire.

- ❑ **Des villes relais qui tentent de répondre aux besoins de manière adaptée en fonction des services dont elles disposent**

Les villes relais ne sont pas soumises à l'article 55 de la loi SRU qui les oblige à un pourcentage de logements sociaux sur leur territoire.

Toutefois, le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a révélé des lacunes en terme de typologies de logements sur l'ensemble des communes de la Communauté de Communes qui rendent difficile le parcours résidentiel des habitants. L'ancienneté des habitants au sein du parc est révélateur de ce manque de rotation au sein du parc : 56% des locataires du parc des logements locatifs aidés sont installés depuis plus de 10 ans.

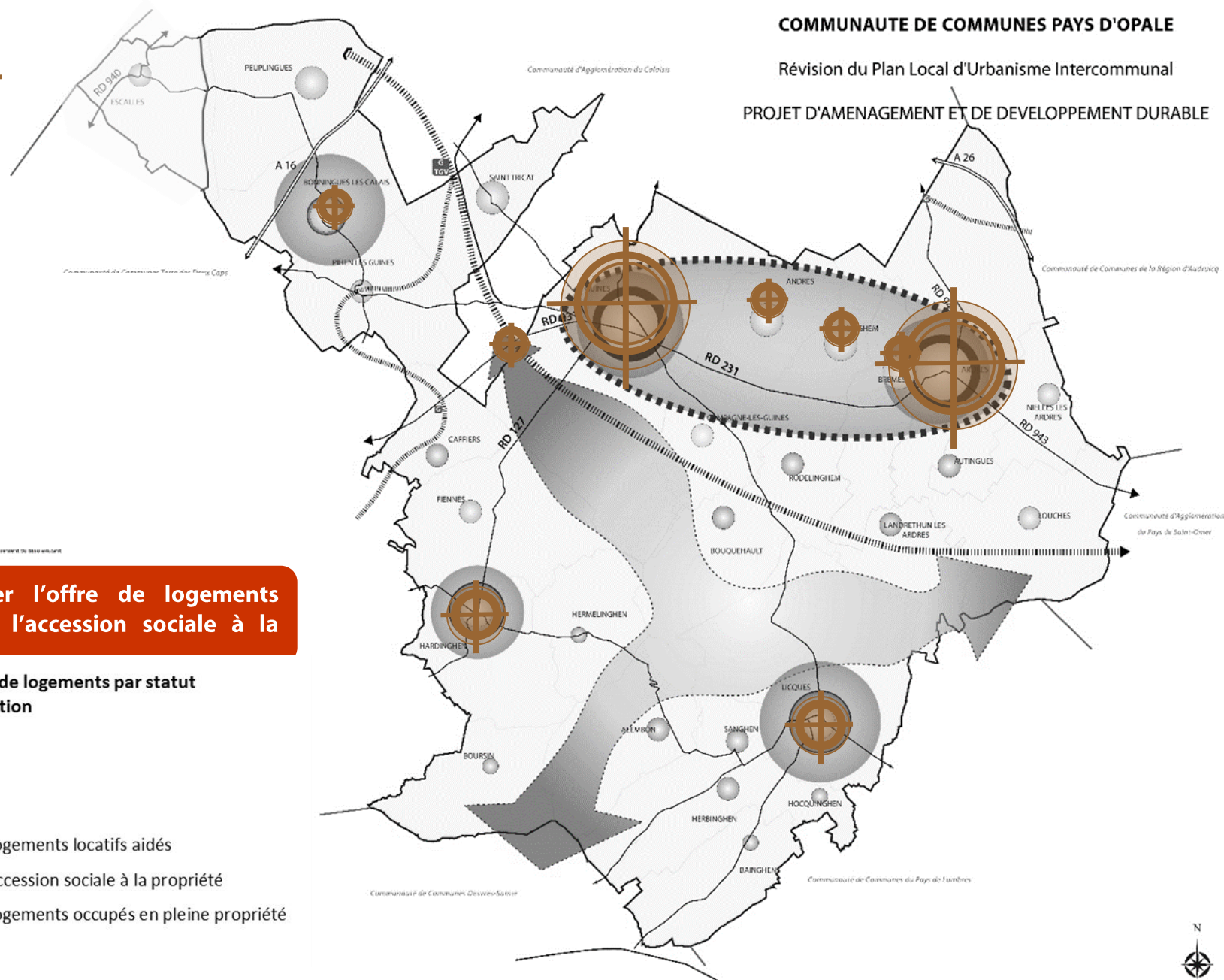
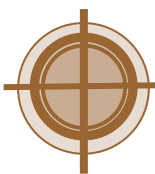
Ainsi, le projet va au de là des contraintes administratives et s'engage pour une véritable mixité sur le territoire. La Communauté de Communes met en œuvre une politique volontairement ambitieuse pour permettre à ses habitants, un réel parcours résidentiel.

Aussi, parce que les villes relais constituent une réelle centralité à l'échelle de chaque Pays et que chacune bénéficie d'équipements et de services adaptés (école, collège, commerces,...), le projet programme 15% des logements locatifs aidés sur chacune de ces villes relais.

## Engagement n°2 : Cibler les efforts de production du logement aidé sur les villes relais

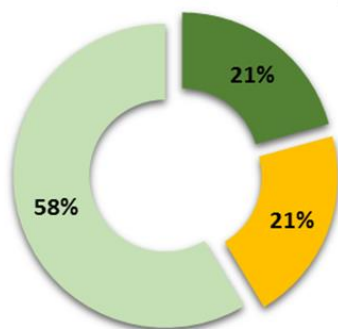
### Les villes SUPPORT :

- Guines
- Ardres
- Licques
- Hardinghen
- Balinghem
- Andres
- Brêmes
- Bonningues



## Engagement n°1 : Renforcer l'offre de logements locatifs aidés et introduire l'accèsion sociale à la propriété

Répartition de la production de logements par statut d'occupation



- Logements locatifs aidés
- Accession sociale à la propriété
- Logements occupés en pleine propriété

### Engagement n°3 : Poursuivre la diversification des typologies de logements et répondre aux populations spécifiques

Le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale présente une population relativement jeune. Seules les communes de Caffiers et Hardinghen affichent une part élevée de personnes de plus de 64 ans, qui s'explique par la présence des maisons de retraites.

Le vieillissement amorcé de la population nécessite que le projet intègre cette problématique pour être en capacité de répondre aux besoins des personnes âgées en terme d'hébergement. En effet, celles-ci, restant de plus en plus longtemps autonomes, doivent pouvoir trouver des logements adaptés, situés prioritairement dans des zones bien équipées en services, commerces et transports en commun.

Le diagnostic a permis de déterminer les caractéristiques de l'habitat selon la population visée. Ainsi, par le manque de parcours résidentiel, il apparaît que les logements locatifs aidés sont majoritairement occupés par des personnes âgées de 40 à 54 ans, la part des jeunes est faible (3% des locataires ont moins de 24 ans). Ces derniers occupent majoritairement des logements locatifs privés, de grande taille alors que la taille moyenne du ménage est de 2 personnes.

On constate ainsi sur le territoire de la Communauté de Communes :

- l'absence de logements locatifs aidés en nombre permettant de répondre aux besoins des plus jeunes et des plus âgés,
- une relative inadéquation de la taille des logements avec les structures familiales.

Toutefois, il est important de noter que le territoire dispose d'équipements d'accueil pour personnes âgées d'importance :

- EHPAD de Guînes, d'Hardinghen et de Caffiers (250 lits)
- 2 unités d'accueil Alzheimer.

Le projet de la Communauté de Communes s'engage dans la programmation logements à répondre aux besoins des habitants du territoire. C'est pourquoi, les besoins à destination des plus jeunes et des plus âgés seront intégrés.

#### ☐ Renforcement des équipements spécifiques

#### **(Agrandissement de l'EHPAD de Hardinghen)**

Le projet d'agrandissement de la maison de retraite d'Hardinghen sera pris en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La réalisation d'un béguinage (17 logements) favorise la transition pour les séniors : étape intermédiaire qui leur assure un maintien « à domicile » tout en bénéficiant des services nécessaires à proximité immédiate.

#### **(Agrandissement de la maison de retraite de Caffiers)**

De même, l'agrandissement de la maison de retraite de Caffiers sera intégré au projet.

#### ☐ Inciter à réserver au sein des opérations d'ensemble, un % de logements spécifiques

La maison individuelle est le modèle standard du parc de logements. Les logements de grande taille sont majoritaires sur le territoire et les logements de petite taille sont très peu, voire pas représentés dans certaines communes. C'est pourquoi, **sur les opérations d'ensemble et dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une programmation spécifique pourra être définie.** L'approche intergénérationnelle sera également privilégiée afin de développer le lien social.

**Seront alors programmés, un pourcentage de :**

- **logements pour personnes en grande difficulté vivant déjà sur le territoire (PLAI).**

A l'échelle des communes et dans le cadre des opérations de réhabilitation de l'habitat ancien : une programmation spécifique pourra également être définie et notamment en faveur des jeunes et des personnes âgées.

Notons le cas de la réhabilitation d'un ancien corps de ferme situé au cœur du village en petits logements (type béguinage) : la réalisation d'une telle opération constitue un véritable levier au parcours résidentiel et permet d'enclencher une dynamique de rotation au sein des logements tout en favorisant le maintien « à domicile » des personnes vieillissantes.

## Le cadre légal de référence :

L'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme définit :  
Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1°) l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé,...
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;

2°) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,...

**3°) La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité,...**

Conformément aux dispositions des lois SRU, ENE et en compatibilité avec le compte foncier du SCOT du Calvados, la Communauté de Communes s'attachera à déterminer dans son projet d'aménagement et de développement durables les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et le développement rural, **la réduction des gaz à effet de serre, la diminution des obligations de déplacement**, ainsi que la diversité des fonctions urbaines et rurales **en tenant particulièrement compte de la desserte en matière de transports en commun, urbain, interurbain et rural (taxis verts) et de la répartition géographiquement équilibrée des emplois et de l'habitat.**

### Les documents de référence :

- Lois Grenelle/SRU
- Lois ENE « Grenelle »

## Proposer une alternative au transport individuel et promouvoir la ville des courtes distances

3<sup>EME</sup>  
AMBITION

### Engagement n°1 : Mettre le piéton au cœur des réflexions

Le secteur des transports est fortement responsable de l'accroissement de la consommation d'énergie en France, ainsi que des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de polluants.

Avec 27 % des émissions globales, et 32 % de la consommation d'énergie finale, les transports représentent en 2009 le premier secteur émetteur de gaz à effet de serre en France. Le transport routier de marchandises et de personnes est responsable à lui seul de 91 % des émissions totales du secteur des transports.

La réponse à l'enjeu de réduction de l'impact environnemental des transports (en particulier routier) s'articule donc autour de plusieurs axes : investissements en infrastructures, améliorations technologiques, organisation territoriale...

- ❑ **Assurer un développement concentrique de l'habitat : construire au plus près des équipements, des pôles d'emploi, de la ligne de transports en commun afin de promouvoir LA VILLE DES COURTES DISTANCES**

La politique de la Communauté de Communes Pays d'Opale portera sur l'organisation territoriale.

Le principe majeur mis en avant dans la loi SRU, et renforcé par la loi Engagement National pour l'Environnement, est l'économie de l'espace : il convient donc de prioriser le développement à proximité des centres et des équipements favorisant les échanges piétons aux échanges automobiles.

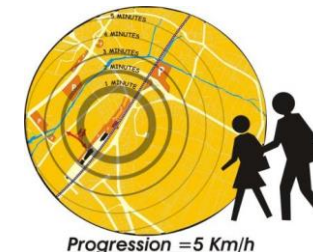
Le projet impose de renforcer l'organisation des équipements et services de proximité ayant un rôle dans la vie quotidienne afin d'aller vers un lieu d'usage mixte.

Aussi, le projet prévoit de prioriser le développement sur les centralités identifiées du territoire. Ces communes affichent à la fois les taux de concentration d'emplois les plus importants et disposent des équipements et services nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

D'autre part, le développement urbain des communes priorisera les opérations de renouvellement urbain et de comblement des espaces disponibles au sein de la trame avant d'envisager toute extension sur les espaces naturels et agricoles.

Ainsi, pour les communes sur lesquelles des zones de développement futures en extension seront nécessaires pour répondre aux besoins, le projet réfléchira à une localisation de ces zones qui soit la plus favorable à l'utilisation des modes doux de déplacement.

**Les secteurs de projet devront être situés à proximité des équipements, des services, des points de ramassage des lignes de transports en commun,...**



❑ **Accompagner le développement urbain par l'aménagement de cheminements doux spécifiques**

Afin d'assurer les liaisons douces entre les pôles d'habitat et les pôles générateurs de trafic, l'aménagement de cheminements doux sera pris en compte pour tout projet urbain. Il s'agit d'assurer les continuités et la qualité des espaces publics permettant les cheminements doux.

D'autre part, les stationnements seront orientés en dehors de l'hyper-centre, sur des parkings proches et accessibles.

Les cheminements entre parkings et commerces seront retravaillés pour favoriser le passage des piétons, dont les personnes à mobilité réduite.

❑ **Valoriser la déambulation piétonne au sein des quartiers (zone mixte, zone 30,...), dans le centre des villes (création d'espaces verts piétonnisés,...) et en périphérie (création de boucles piétonnes et deux roues) ainsi que dans les bourgs relais**

Chaque zone de développement proposée répond aux besoins identifiés et tient compte de la préservation des richesses naturelles et paysagères du territoire.

L'urbanisation (accès, implantation du bâti, l'insertion dans le tissu existant...) et la construction (forme urbaine, architecture, technique de mise en place du bioclimatisme...) sera maîtrisée au mieux par le biais d'esquisses.

En outre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront fixer des objectifs en matière de déplacements :

- Identification des liaisons douces prioritaires à mettre en œuvre,
- Gestion de la desserte des habitations (voie mixte)
- Obligation d'intégrer du stationnement pour les deux roues.

**Accompagner le projet de véloroute porté par le Conseil Départemental entre le bourg de Ardres, le marais et l'agglomération de Calais**

Un Schéma Régional des Véloroutes et des Voies Vertes en Nord-Pas de Calais vise à réaliser, à court terme, des itinéraires cyclables à longue distance, traversant notre région, desservant les grandes agglomérations et s'appuyant sur des boucles locales ou départementales. Ces itinéraires devront, à terme, être constitués de voies vertes, c'est-à-dire, de sites propres cyclables (autorisés également aux piétons et à certaines catégories d'usagers comme les personnes à mobilité réduite).

Les Voies vertes sont des aménagements en site propre, réservées aux déplacements non motorisés. Elles sont destinées aux piétons, aux cyclistes, aux rollers et aux personnes à mobilité réduite, dans le cadre du tourisme, des loisirs et des déplacements de la population locale.

L'aménagement des Voies vertes, la valorisation des modes de déplacements doux, couplés à une accessibilité pour tous, répondent parfaitement aux principes du développement durable.

La Communauté de Communes participe au projet qui assurera la liaison entre guînes et calais via l'ancienne voie ferrée. Cette voie verte permettra également de créer une liaison privilégiée entre le centre de Ardres, Guînes et le marais.

**Intégrer les stations de vélo-partage du SITAC dans la stratégie de déplacements urbains**

Le service Vél'in de prêt de vélo en libre service est intégré au réseau de transport en commun du SITAC. Ecologique, pratique, économique et bon pour la santé, le service Vél'in s'inscrit dans la chaîne des déplacements en complémentarité des autres modes de transport.

Guînes participe pleinement à la promotion de ce mode de déplacement par l'implantation de deux stations de vélo partagé sur son territoire.

## Engagement n°2 : Promouvoir le recours au transport en commun et aux modes de déplacements doux : alternatives au « tout voiture »

Afin de renforcer et promouvoir le recours aux modes de déplacements alternatifs à l'utilisation de la voiture, la Communauté de Communes a choisi de prioriser le développement :

- sur la ville centre qui est desservie par la ligne 6 du réseau SITAC et qui relie Calais à Guînes,
- sur les villes relais qui disposent d'un rabattement du transports commun au travers du Taxi-Vert.

Complémentairement, et à une échelle plus fine, le projet s'attache à promouvoir l'utilisation de ces modes de transports.

### ☐ **Localiser les zones de développement au plus près des arrêts bus et adapter le circuit bus à l'évolution de la morphologie urbaine (ZAE)**

Sur la ville de Guînes, la localisation des zones de développement a été réfléchie au plus près des équipements, des pôles d'emplois mais également du potentiel d'accroche avec le réseau bus du SITAC.

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des objectifs seront définis de manière à intégrer cette problématique : l'accès aux arrêts bus proches sera matérialisé et des connexions piétonnes seront proposées dès que possible.

D'autre part, la Communauté de Communes engagera le dialogue avec le SITAC pour faire évoluer le tracé de la ligne à la morphologie urbaine.

Cette évolution du tracé correspond au développement de la ville de Guînes (habitat et activités) : le tracé pourra s'étendre route d'Andres pour rejoindre la zone du Moulin à Huile et rejoindre la RD 231 et l'entrée de commune.

### ☐ **Créer des aires de stationnement : aire de co-voiturage et de rabattement vers les liaisons de transports collectifs ou arrêts taxis verts**

La Communauté de Communes souhaite développer la mobilité sur le territoire vers les villages relais et entre ces derniers et les villes centre d'Andres et de Guînes, afin de faire vivre l'activité et les équipements nouveaux et existants en permettant leur fréquentation par la population.

C'est pourquoi, en s'appuyant sur le réseau existant créé par les Taxi-Vert, la Communauté de Communes souhaite mettre en place des aires de stationnements qui puissent servir comme autant de parking relais pour l'utilisation des transports en commun mais également comme aire de covoiturage.

### ☐ **Promouvoir le recours au train à partir de la gare de Caffiers**

La Communauté de Communes dispose sur son territoire de plusieurs haltes ferroviaires qui permet de rejoindre par le train Boulogne-sur-Mer, Calais et Lille.

De même, la création d'une aire de co-voiturage et parking relais à proximité de la gare contribuera à un meilleur fonctionnement de l'équipement.

La gare se situe en outre, sur un axe routier important qui assure la liaison entre Guînes et Marquise.

Notons également que Caffiers représente un pôle d'emplois importants au regard de la dynamique

industrielle existante sur la commune.

### ☐ **Répondre au besoin de stationnement**

**Programmation d'aires de stationnement couplées aux projets de développement de l'habitat / au plus près du centre-bourg**

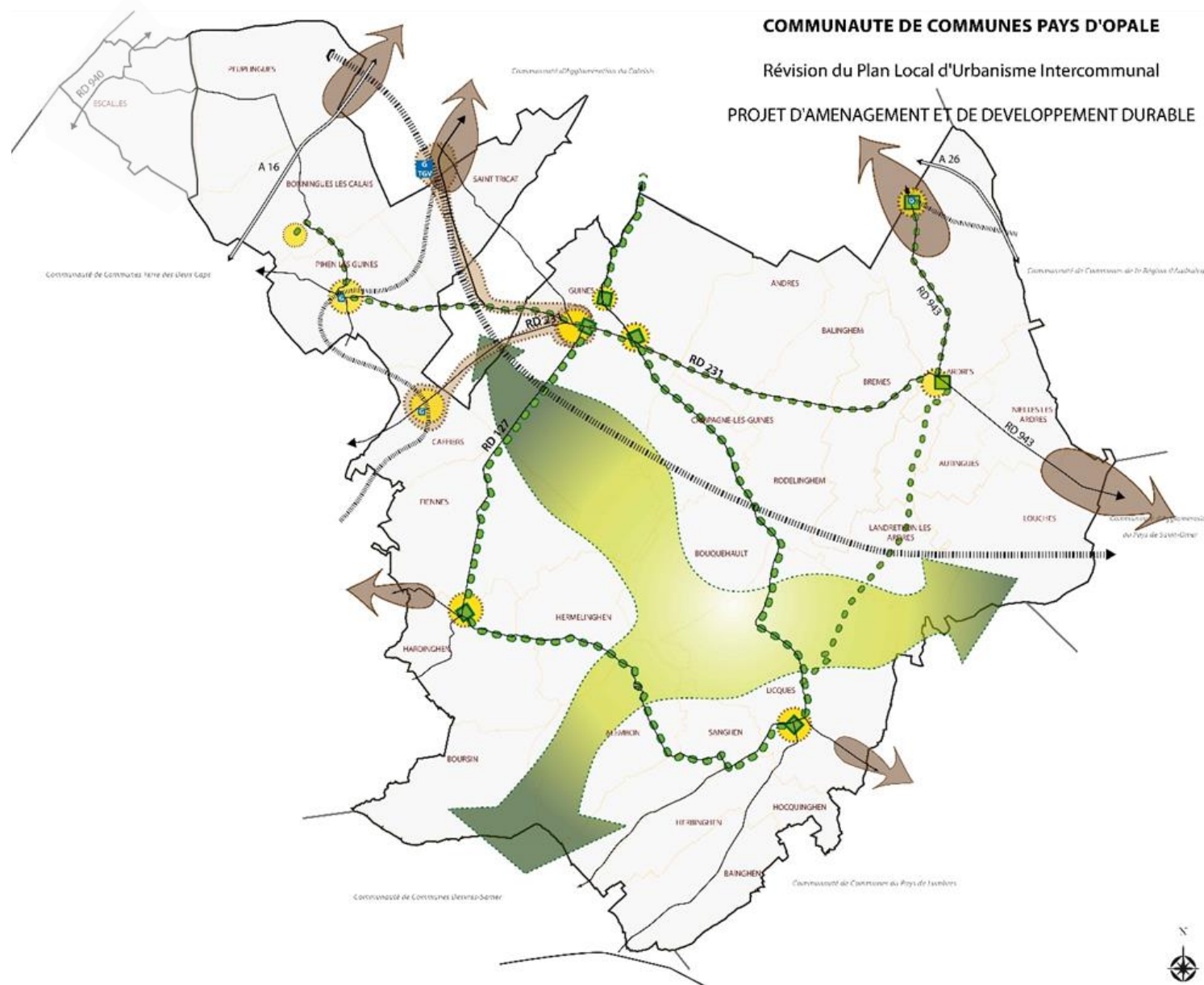
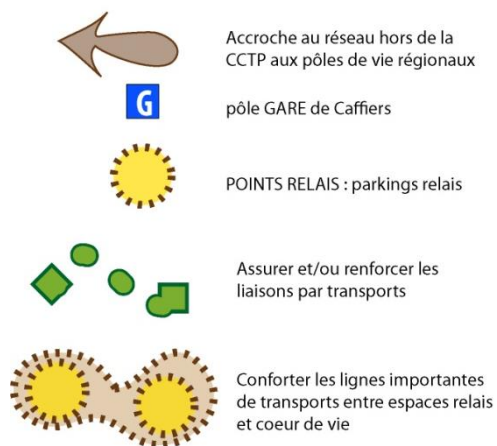
Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des objectifs en matière de stationnement seront intégrés au projet sur les différentes zones de développement.

Au-delà de simples zones d'habitat, le projet veillera à construire de **véritables zones mixtes** qui répondent à la fois aux besoins d'habitat mais également aux services et commerces qui en sont le pendant direct. De même, les besoins en stationnement seront intégrés au projet : stationnement automobiles, des deux roues, arrêt-bus, parking relais.

**Etudier un nouveau plan de circulation et de stationnement dans l'hyper centre afin de désengorger la place de la ville de Guînes**

Un nouveau plan de circulation de la ville de Guînes couplé à la réalisation de parkings relais judicieusement implantés permettra de désengorger le cœur de la ville et redonner une véritable place aux circulations et déambulations piétonnes.

## Ambition n°3 : Proposer une alternative au transport individuel et promouvoir la ville des courtes distances



## Le cadre légal de référence :

L'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme définit :  
Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1°) l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé,...
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;

2°) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,...

3°) La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité,...

Le choix communautaire d'une urbanisation plus économe en terme d'espace et de déplacements nécessitera de privilégier et d'optimiser le développement de secteurs, bien desservis et équipés en transports en commun, que ce soit en extension urbaine ou en renouvellement.

**Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal favorisera le renouvellement urbain et rural en confortant la revitalisation des centres-bourgs historiques, la réhabilitation du bâti la diversification des types de logements ainsi que le développement de nouveaux quartiers multifonctionnels plus denses.**

### Les documents de référence :

- Lois grenelle/SRU
- Lois ENE « Grenelle »
- Le SCOT du Calaisis

## Valoriser les morphologies urbaines et les structures de villages

4<sup>EME</sup>  
**AMBITION**

### Engagement n°1 : Renforcer l'identité des villes relais pour promouvoir une urbanisation dense et une architecture adaptée

Le projet communautaire s'articule sur chacune des échelles : intercommunale, du Pays à la commune. Celui-ci privilégie la préservation du caractère urbain sur les villes relais et rural sur le reste du territoire et consomme au minimum d'espaces agricoles et naturels.

C'est pourquoi, avant toute extension urbaine, les opérations de renouvellement urbain et de comblement des espaces disponibles au sein de la trame urbaine seront prioritaires.

Complémentairement, le projet vise à la préservation de la dualité entre villes / villages et préconise une densification des villes par le recours à une architecture dense et adaptée.

- **Encourager les opérations de redynamisation des centres villes et les opérations de renouvellement urbain**

#### (Anticiper les opérations de renouvellement urbain (veille foncière))

Parce que Guînes bénéficie d'une situation privilégiée au cœur d'un ensemble naturel de très grande qualité, la notion de renouvellement urbain prend ici tout son sens.

Il est primordial pour la ville de Guînes de mettre en place une veille foncière sur l'ensemble du centre bourg afin d'anticiper les futures opérations urbaines.

Plusieurs secteurs sont d'ores et déjà identifiés comme autant de potentiels stratégiques pour la ville. C'était le cas de l'ancienne Minoterie, de la ferme Taufour en cœur de ville. C'est demain le site de l'actuel silo céréalier de la Flandre,...

#### (Mise en place une politique volontariste de requalification des friches urbaines (ex: Moulin Boutoille, Deseilles))

Ainsi, les constructions, témoins d'une histoire, d'une activité passée, emblématiques du territoire pourront bénéficier d'une programmation de réhabilitation particulière. Il s'agit d'assurer les conditions d'un réinvestissement des friches naissantes et préserver l'identité de la Communauté de Communes.

Le renouvellement urbain sera également recherché pour les équipements structurants : la réhabilitation de ces constructions sera envisagée prioritairement à tout projet de nouvelle construction. Le réemploi sera le maître mot pour ces bâtisses de caractère exceptionnel.

C'est le cas du site du Moulin Boutoille dont la réhabilitation a permis la création d'une maison communautaire qui regroupe l'ensemble des services de la Communauté de Communes.

## ❑ **Privilégier les secteurs enserrés dans la trame urbaine actuelle**

Le projet prévoit de contenir au maximum le développement et l'ensemble de l'urbanisation prévue, au sein des espaces déjà artificialisés. Le projet se décline sur toutes les échelles et recherche l'amélioration de la lisibilité de chacun des pôles par l'appréhension de l'enveloppe urbaine de chacun des villages.

Ainsi, la définition de l'enveloppe urbaine permet d'appliquer les principes du projet communautaire et notamment en œuvrant pour une plus grande densité.

De manière concrète, le projet prévoit de construire avant tout au sein de l'enveloppe définie afin de stopper l'étalement urbain du bâti (le long des routes notamment) et ainsi réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles.

## ❑ **Fixer une densité globale minimale adaptée au tissu urbain**

La Communauté de Communes s'engage à la préservation des morphologies urbaines et rurales du territoire.

C'est pourquoi, l'identité urbaine sera recherchée sur les villes relais des « Pays » afin de promouvoir la construction de la « ville » et éviter le développement de la « campagne à la ville » par la réalisation d'opérations pavillonnaires en nappe.

**Les densités minimales retenues par la Communauté de Communes sont supérieures à celles imposée dans le SCOT et se rapprochent des densités recommandées par la Charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.**

- 30 logements à l'hectare sur le centre bourg de Guînes et Ardres  
- 25 logements à l'hectare pour les extensions de Guînes et Ardres  
- 20 logements à l'hectare pour les extensions des bourgs relais  
- 18 logements à l'hectare pour les villages

## ❑ **Limiter la part des constructions pavillonnaires au sein des opérations d'ensemble**

Afin de promouvoir une architecture adaptée aux lieux, et dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, pourra être définie la forme urbaine recherchée : alignement, continuité bâtie,...

Aussi, la réalisation de constructions de type « pavillonnaires » pourra être limitée sur certains secteurs où l'enjeu urbain est primordial. C'est notamment vrai, sur les secteurs en renouvellement urbain identifiés sur le centre de Guînes.

## ❑ **Rechercher des formes urbaines adaptées : habitat de ville, gestion bioclimatique...**

La Communauté de Communes souhaite maîtriser l'ensemble de son développement.

Les secteurs de développement ont été choisis afin de s'insérer de manière optimum dans les paysages et l'environnement de chacune des communes choisies.

De manière prioritaire, celles-ci sont recherchées au sein de l'enveloppe urbaine existante. En outre, l'apport de nouvelles constructions liées

à l'habitat ou aux équipements sera l'occasion de réfléchir à la valorisation identitaire de l'architecture des lieux.

La philosophie du projet est d'affirmer l'identité du territoire et de soutenir les initiatives de valorisation du pôle portées par les villages relais. La **définition de la forme urbaine** des constructions (habitat de ville, maison individuelles, petit collectif,...) prendra en compte le tissu bâti environnant afin d'organiser les transitions urbaines et éviter le phénomène de rupture.

## ❑ **Promouvoir un habitat durable : recours aux énergies renouvelables / bâtiments moins énergivores**

Par une **orientation adaptée des bâtiments, et un gabarit maîtrisé**, le projet visera à promouvoir un habitat faiblement consommateur en énergie fossile : il s'agit de tirer avantage des ressources renouvelables à disposition.

Pour aller plus loin, les futurs aménageurs veilleront à proposer :

- un habitat dont la consommation de l'énergie sera maîtrisée (une isolation performante, un système de chauffage adapté, un système de ventilation performant,...),
- une conception d'aménagement qui assure le confort visuel, acoustique et thermique des habitants : isolation des circulations, emplacement des locaux techniques, éclairage naturel, échappées visuelles, protection solaire...
- une gestion optimale de l'eau : système de récupération des eaux pluviales, réutilisation des eaux pluviales dans l'habitat, système d'économiseurs d'eau,...

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite sera intégrée aux réflexions d'aménagement du quartier et des logements.

La flexibilité (= possibilité d'évoluer dans le temps en fonction des utilisateurs) du programme pourra être un élément supplémentaire à intégrer.

### **Promouvoir une réhabilitation des logements pour réduire la consommation d'énergie de l'habitat et les émissions des gaz à effet de serre**

L'amélioration du confort des habitations assure une meilleure hygiène de vie aux habitants mais permet également de limiter la consommation des énergies fossiles nécessaires au chauffage de l'habitation.

L'objectif national de réduction des consommations d'énergie lié au parc des bâtiments existants est fixé au minimum à 38 % d'ici à 2020. À cette fin, l'État se fixe comme objectif la rénovation complète de 400 000 logements chaque année à compter de 2013, contre 40 000 actuellement.

L'objectif est d'engager leur rénovation pour réduire d'au moins 40 % les consommations d'énergie et d'au moins 50 % les émissions de gaz à effet de serre de ces bâtiments dans un délai de huit ans.

De nouvelles incitations financières destinées à encourager la réalisation des travaux pour permettre une rénovation accélérée du parc résidentiel et tertiaire existant devraient être mises en place.

D'autre part, une incitation financière de la Communauté de Communes pourrait être mise en place pour toute réhabilitation du confort thermique des habitations s'accompagnant de la mise en place d'un dispositif utilisant les énergies

renouvelables (géothermie, éoliennes individuelles, panneaux photo voltaïques,...)

### **Renforcer les équipements structurants**

La politique de la Communauté de Communes en matière d'équipements se base sur la structuration du territoire.

Chaque ville relais dispose des équipements nécessaires à la vie quotidienne des habitants du « Pays ».

Le projet, en matière d'équipements est de « **maintenir sans créer de déséquilibre** ».

### **Regroupement par exemple de l'ensemble des services communautaires au sein d'une maison communautaire**

La réhabilitation du Moulin Boutoille a permis la création d'une maison communautaire qui regroupe l'ensemble des services de la Communauté de Communes.

### **L'Espace Multi services**

La Communauté de Communes Pays d'Opale a voulu offrir à tous ses habitants un lieu pour que chacun puisse être informé, orienté et accompagné dans toutes les démarches de la vie quotidienne.

L'objectif est que chacun puisse connaître ses droits et être accompagné dans ses démarches. L'Espace Multi-Services répond à toutes les questions d'ordre administratif ou concernant la recherche d'emplois, sans avoir à se déplacer à Calais ou Boulogne-Sur-Mer.

### **La Maison de Pays de Ardres**

La Maison de Pays de l'Ardresis, dont la livraison est prévue en 2019 permettra d'offrir à la population du Pays d'Ardres :

- d'une Maison des Services au Public,
- d'une crèche de 25 lits
- d'un espace d'accueil PMI/RAM
- d'une ludothèque ainsi
- que d'une antenne de l'école intercommunale de musique.

Parce que le site dispose d'une visibilité importante en entrée de ville et de perspective sur le paysage, le bâtiment sera un signal, Parce qu'Ardres est riche d'un patrimoine architectural ancien de grande qualité, l'architecture de l'équipement doit s'inscrire dans la modernité

Parce que en matière de performances techniques (énergétique et acoustique) : le projet se veut innovant : la construction sera labélisée BEPOS.

### **La Maison de Pays de Licques**

La Maison de Pays de Licques, devra répondre, à son échelle, aux besoins des habitants du Pays correspondant. Celle-ci se situera à proximité des équipements scolaires de la commune et au sein de la zone de développement identifiée.

### **La Médiathèque « la Ros des Vents » du Pays de Bonningues**

La médiathèque située sur la commune de Bonningues constitue un formidable outil de rayonnement culturel. Elle permet également le déploiement des Maisons de Services sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

## Engagement n°2 : Préserver l'identité des campagnes en s'attachant à circonscrire le développement au sein de la trame urbaine identifiée

La Communauté de Communes présente une diversité et une richesse paysagère qui contribue fortement à son attractivité.

Cette richesse est également composée par l'architecture traditionnelle qui marque l'identité des lieux et des villages.

Aussi, la Communauté de Communes s'attache à préserver au maximum la morphologie des villages.

### ❑ Stopper les extensions linéaires

#### **Aucune construction supplémentaire le long des voies en extension linéaire**

Afin de circonscrire le développement des villages et assurer la préservation de leur morphologie, les extensions linéaires telles qu'elles ont été réalisées ces dernières années seront fortement limitées.

#### **Promouvoir un aménagement des entrées de villages identitaires**

Le projet intercommunal soutient la valorisation du caractère rural des villages relais dû à la présence d'espaces agricoles et/ou de prairies pâturées aux pourtours de villages.

Un développement urbain en entrée de village viendrait consommer des espaces agricoles ou naturels et endommagerait la perception.

Le projet se positionne afin d'éviter tout développement en entrée de village.

De plus, il s'agit de protéger l'environnement bocager existant des pourtours immédiats du

village, jouant un rôle parmi les potentielles continuités écologiques du territoire.

#### **Renforcer l'encadrement paysager des communes et notamment le maintien de la trame bocagère aux franges du bâti**

Le projet affirme l'accompagnement de toute construction par le végétal.

Ainsi, même au sein d'une trame bâtie et urbaine, le végétal permet une meilleure insertion du développement dans les paysages et le cadre rural de chacun des villages.

Le projet préserve, d'une part, les petits éléments naturels ponctuels existants, tels que les haies bocagères ou arbres remarquables, et d'autre part, intègre dans la construction de chaque village un apport végétal et un traitement naturel des pourtours.

#### **Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels**

Le projet de la Communauté de Communes s'inscrit pleinement dans les objectifs de la Région de réduire fortement la consommation du foncier agricole et naturel pour répondre aux besoins urbains (habitat, infrastructures et activités,...)

**Le projet s'engage à diviser au minimum par 3 sa consommation annuelle d'espaces naturels et/ou agricoles pour répondre aux besoins en matière d'habitat et d'activités.**

De plus, appartenant au Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, le projet veillera à **limiter sa consommation à moins de 3% de l'enveloppe urbaine actuelle conformément à la Charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.**

### ❑ Privilégier le comblement des espaces intertituels enserrés dans la trame urbaine actuelle

Le projet prévoit de contenir au maximum le développement et l'ensemble de l'urbanisation prévue, au sein de ses espaces déjà artificialisés. Le projet se décline sur toutes les échelles et recherche l'amélioration de la lisibilité de chacun des pôles par l'appréhension de l'enveloppe urbaine de chacun des villages.

Ainsi, la définition de l'enveloppe urbaine permet d'appliquer les principes du projet communautaire et notamment en œuvrant pour une plus grande densité afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.

### ❑ Stopper tout développement urbain dans les hameaux

Afin de préserver l'identité des hameaux, le développement sera circonscrit au sein de la trame urbaine, aucune extension urbaine ne sera autorisée. Le développement autorisé sera limité.

## ❑ **Stopper tout développement dans les secteurs sensibles**

Afin de préserver les milieux, les paysages, le développement sera évité sur les lignes de crêtes, dans les corridors biologiques.  
(Cf. axe 1 le vert)

L'urbanisation des zones humides sera limitée.

## ❑ **Préserver l'identité du marais**

Parce que le marais constitue la deuxième « ville » de la Communauté de Communes, qu'il participe au double visage de la ville centre, le projet veille à la préservation de cette entité.

Situé au cœur d'un milieu riche d'un point de vue environnemental et sensible aux regards des contraintes et risques naturels, le marais fait l'objet d'une attention accrue : le projet veille à un développement qui soit le plus mesuré possible de ce secteur.

## **Stopper tout nouveau développement en extension au sein du milieu**

L'urbanisation du marais s'est constituée en bancs. Certains présentent un caractère continu au sein desquels quelques dents creuses sont encore présentes. D'autres présentent un habitat plus diffus espacé par de grandes prairies humides.

Le projet vise à stopper tout développement en extension : seules quelques dents creuses sur les bancs les plus urbanisés, seront potentiellement constructibles.

## **Limiter les extensions des constructions existantes**

Afin de permettre la réhabilitation, l'amélioration de l'habitat du marais, des extensions mesurées seront rendues possibles.  
Les interventions sur le bâti devront être le plus discrètes possibles afin d'assurer la préservation de l'identité architecturale de cet habitat et ne devront pas accroître l'impact paysager de ces habitations au sein de l'environnement

## **Repérer et protéger l'habitat traditionnel subsistant**

(Cf. point suivant)

## ❑ **Protéger les bâtiments remarquables, y compris le patrimoine vernaculaire de chaque « Pays »**

## **Promouvoir la réhabilitation de l'habitat ancien dégradé**

Les règles de constructions seront adaptées au contexte paysager de chacune des entités.

L'objectif est de préserver la singularité architecturale des villages et limiter la banalisation des paysages résultant de l'étalement des constructions pavillonnaires.  
Tant l'implantation des constructions que les hauteurs, les matériaux utilisés doivent servir un projet d'ensemble. La préservation de l'identité paysagère renforce également l'attractivité touristique du territoire par une appréhension claire et identitaire des espaces.

Cette opération permet de :

- Réhabiliter un patrimoine ancien identitaire sans consommation de foncier (reconversion

de bâtiments agricoles, rénovation d'un habitat ancien identitaire)

- Proposer une offre diversifiée en typologie de logements (petits et grands logements) et diversifiée en termes de statuts d'occupation (logements locatifs et pleine propriété),
- Préserver l'identité architecturale des communes par un ré-investissement des constructions existantes,
- Limiter la consommation du foncier.

Ces opérations s'inscrivent dans un cercle vertueux qui permet de répondre à plusieurs des objectifs de la ville durable.

Dans les vallées, le développement des villages est cadré au sein de l'enveloppe bâtie. On constate un désintérêt pour les constructions anciennes au profit des constructions pavillonnaires s'étalant le long des voies et concourant à la banalisation des paysages.

Le développement limité des constructions neuves couplé à un dispositif financier incitatif à la réhabilitation entraînera un regain d'intérêt pour l'habitat ancien.

La sauvegarde d'une identité rurale contribuera à la préservation de l'attractivité touristique des villages.

## **Promouvoir une réhabilitation des logements pour réduire les logements insalubres et la précarité liée au logement**

Corrélativement aux orientations du Plan Régional Santé Environnement, le projet de la Communauté de Communes vise à promouvoir la réhabilitation des logements existants afin de répondre à l'enjeu de réduire la précarité et l'insalubrité liée au logement.

De plus, l'ensemble de la démarche de réhabilitation est aussi une réponse pour un accès pour tous selon les orientations du Plan de Développement et d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

La limitation des secteurs ouverts à l'urbanisation, et la pression foncière accrue sur les secteurs urbains favorisera une densification des cœurs de villages et la rénovation des logements existants.

### **Soutenir les initiatives de réhabilitation privées**

Les initiatives privées de réhabilitations devront être soutenues par :

- Un encadrement technique : la collectivité pourra mettre en place un accompagnement technique aux porteurs de projets afin d'enrichir leur projet et les intégrer aux réflexions globales de développement durable (recours aux éco constructions, techniques traditionnelles,...)
- Un accompagnement financier : une Opération programmée d'Amélioration de Habitat (OPAH) pourrait être mise en place sur les territoires les plus sensibles à la réhabilitation du bâti traditionnel ancien.

### **Réaffecter les grands ensembles agricoles en déprise en centre bourg: réalisation de béguinage, petits logements pour personnes âgées avec cour commune paysagée**

De plus, l'habitat ancien susceptible d'accueillir des opérations d'ensemble (ex. les grands ensembles agricoles de centre bourg) sera

identifiées par Pays et mis en valeur par la politique volontariste en terme de réhabilitation de la Communauté de Communes.

Ainsi, celle-ci soutiendra certaines démarches d'intérêt communautaire afin d'assurer une mixité sur quelques villages.

### **Identifier l'habitat ancien et les friches susceptibles d'accueillir des opérations d'ensemble pour de l'habitat, des équipements, des services,...**

Sur l'ensemble du territoire, on constate un désintérêt des constructions anciennes pour les constructions pavillonnaires.

Sont ainsi délaissées des constructions de caractère qui contribuent à l'identité rurale du territoire.

Il est nécessaire d'identifier l'ensemble de ces constructions vernaculaires et de repérer celles au sein desquelles une opération d'ensemble pourrait être envisagée. C'est particulièrement le cas des anciennes exploitations agricoles situées en cœur de village.

### Engagement n°3 : Identifier l'habitat isolé et assurer les conditions de sa préservation

L'habitat isolé est défini par une habitation ou groupe de quelques habitations situées à l'écart des centres bourgs, à distance des équipements. Ces constructions sont situées au sein d'espaces naturels à préserver en raison de leur richesse ou au cœur des plaines agricoles.

#### ❑ Assurer la préservation des constructions isolées au sein du territoire

On retrouve principalement les anciennes exploitations agricoles qui au fil du temps ont perdu leur vocation économique, seule la fonction d'habitat est restée, mais également des constructions plus récentes. L'implantation de ces dernières a un impact paysager important.

Le développement de nouvelle construction sera évité sur les secteurs d'habitat isolé : il s'agit de circonscrire à l'existant, le développement en dehors des villages. Toutefois, il sera rendu possible si les espaces interstitiels situés dans la trame urbaine du village ne permettent pas de satisfaire les besoins en logements.

#### (Extension limitée des constructions à usage d'habitations)

Toutefois, afin de permettre la réhabilitation, l'amélioration de l'habitat, des extensions mesurées seront rendues possibles.

Les interventions sur le bâti devront être le plus discrètes possibles afin d'assurer la préservation de l'identité architecturale de cet habitat et ne

devront pas accroître l'impact paysager de ces habitations au sein de l'environnement.

#### Exception faite de la réhabilitation d'un bâtiment remarquable identifié.

Dans la cadre de la politique globale de la Communauté de Communes, et afin de préserver l'identité historique et culturelle du territoire, certaines constructions remarquables pourront être identifiées par Pays.

Ainsi, le projet permet à certaines constructions isolées au sein de milieux naturels ou agricoles, mais revêtant un intérêt architectural et patrimonial, de pouvoir, et selon certaines conditions, accueillir un développement du nombre de logements.

#### (Assurer les conditions de développement des entreprises existantes)

De la même manière, si l'implantation de nouvelles activités économiques sera priorisée au sein des trames urbaines (pour les activités compatibles avec les zones d'habitat) ou orientées sur les zones d'activités spécifiques (pour les autres).

Toutefois, afin de préserver le tissu économique existant, le projet intègre les besoins nécessaires aux activités en place à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal afin d'assurer les conditions de leur préservation. Des extensions mesurées seront alors rendues possibles. Ces dernières ne devront pas accroître l'impact paysager des bâtiments au sein de l'environnement.

#### ❑ Permettre le changement de destination des constructions à usage agricole

Certains bâtiments voués initialement à l'activité agricole, se retrouvent abandonnés et inutilisés au sein de milieux naturels.

Ainsi, la Communauté de Communes Pays d'Opale souhaite permettre une réaffectation de ces bâtiments inutilisés.

Le projet prévoit de repérer certains bâtiments dont l'intérêt patrimonial et architectural est identifié, afin de leur donner la possibilité de changer de destination et de pérenniser leur rôle au sein des paysages de l'intercommunalité.

De plus, le repérage des constructions agricoles pouvant bénéficier du changement de destination répond à plusieurs enjeux :

- il permet une diversification des activités agricoles en lien avec le projet intercommunal : développement des structures d'hébergements (gîtes, chambres d'hôtes,...), mise en réseau d'un circuit court de production locale (vente à la ferme,...)
- il permet d'anticiper l'évolution des activités agricoles et assure la préservation des bâtiments en garantissant un usage possible autre qu'agricole.

Les constructions repérées contribuent à l'identité paysagère du territoire et il est primordial d'assurer les conditions de leur préservation.



# LA VIE AXE 3





COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE

Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

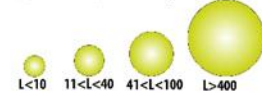
**PROGRAMMER UN DEVELOPPEMENT MESURE DU TERRITOIRE  
DANS LE PRINCIPE DE REEQUILIBRE URBAIN MIS EN AVANT DANS  
LE SCOT DU PAYS DU CALAISIS**

**ENGAGEMENT N°2**  
AFFIRMER GUINES ET ANDRES DANS LEUR ROLE DE VILLE CENTRE ET REINTEGRER L'ACCUEIL  
DE FONCTIONS DYNAMIQUES IDENTIFIEES SUR LES VILLES PERIPHERAIRES

-  Accueil principal du développement sur le territoire
-  Développement relatif à l'échelle de la Communauté de Communes afin d'assurer des villes centre de Guines et Andres
-  Développement à l'échelle des pôles relais
-  Accueil de l'habitat au sein des pôles : affirmation des villes relais

**ENGAGEMENT N°3**  
PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT MESURE DES VILLAGES

-  Confortement des villages existants au sein d'un terroir rural médian
-  Renforcement et développement des villages
-  Opérations d'ensemble de développement



**ENGAGEMENT N°4**  
REINTEGRER LA COEXISTENCE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

-  Axes routiers périphériques et villages isolés au sein des espaces agricoles accessibles plus de développement
-  Quartiers résidentiels du marais, attractifs tant plus de développement
-  Hameaux et villages ou quartiers résidentiels proches des plans des milieux d'habitat écologique, attractifs plus de développement

**ORGANISER LE DEVELOPPEMENT EN COHERENCE AVEC LA HISTORIQUE POUR FAVORISER LA VILLE DES COURTES DISTANCES**

-  Accueil au niveau : hors de la Communauté de Communes Pays d'Opale
-  Hôte GARE de Cailliers, Pont d'Andres et Pihen les Guines
-  POINTS RELAIS : parkings relais
-  Assurer en liaison les liaisons par transports
-  Conforter les lignes importantes de transports entre espaces relais et cœur de vie

**ENGAGEMENT N°2**  
VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA COMMUNAUTE DE  
COMMUNES PAYS D'OPALE

-  Assurer la protection et mise en valeur du patrimoine classé aux Pénitents des Bâtiments de France
-  Identifier et préserver le patrimoine architectural remarquable des villages (parc pastoraux, églises, habitations...)
-  Équipements existants / en projet
-  Rapprochement des équipements : au niveau de l'ensemble de la CCPO
-  Rapprochement des équipements : au niveau du pôle

